

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Rumah merupakan salah satu kebutuhan dasar yang sangat penting dalam kehidupan manusia. Selain sebagai tempat perlindungan dari cuaca, rumah juga menjadi tempat berkumpulnya keluarga dan tumbuhnya komunitas terkecil manusia. Namun, memiliki rumah bukanlah perkara yang mudah, mengingat kenaikan harga properti yang signifikan akibat perkembangan teknologi, pertumbuhan ekonomi, dan jumlah penduduk yang terus meningkat. Semakin berkurangnya lahan untuk perumahan menyebabkan persaingan yang ketat, sehingga biaya pembangunan rumah menjadi semakin tinggi. Dalam situasi ini, membangun atau membeli rumah memerlukan dana yang besar, dan banyak masyarakat yang menghadapi kesulitan dalam memenuhi kebutuhan rumah mereka. Terutama, masyarakat dari kalangan ekonomi menengah ke bawah seringkali tidak memiliki dana yang mencukupi untuk membeli atau membangun rumah, meskipun kebutuhan mereka akan rumah sudah sangat mendesak.

Permasalahan terkait kebutuhan tempat tinggal bukanlah hanya menjadi masalah individual, tetapi juga harus dihadapi bersama-sama oleh pemerintah dan rakyatnya. Jika semakin banyak orang yang tidak memiliki rumah, maka akan berdampak pada peningkatan kawasan kumuh di negara tersebut. Untuk mengatasi permasalahan ini, pemerintah bekerjasama dengan lembaga perbankan membantu rakyat, terutama golongan ekonomi lemah, dalam mendapatkan rumah. Diharapkan bahwa bantuan ini dapat mengurangi kawasan kumuh yang disebabkan oleh kesulitan dalam memperoleh rumah, sekaligus memajukan pembangunan negara. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan yang telah mengalami perubahan melalui Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998, bank diartikan sebagai badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan mengalirkan kembali kepada masyarakat dalam bentuk kredit atau bentuk lainnya untuk meningkatkan kualitas hidup banyak orang.¹Salah satu layanan bank yang memberikan kredit adalah Program Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

¹ OJK.2013. Undang-undang Nomor 7 tahun 1992 tentang perbankan . <https://www.ojk.go.id/id/kanal/perbankan/regulasi/undang-undang/pages/undang-undang-nomor-7-diakses> pada tanggal 6 juni 2023 . Pukul 08:43 WIB.

Tujuan dari Program Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah membantu dan mendanai masyarakat, terutama yang berada dalam kondisi perekonomian yang lemah, agar bisa memenuhi kebutuhan perumahan dengan lebih mudah. Dalam program ini, pembayaran rumah bisa dilakukan secara kredit atau angsuran, sehingga tidak harus dibayar secara tunai. Hal ini memudahkan masyarakat dalam memperoleh rumah sesuai dengan kemampuan keuangan mereka.²

Program Kredit Pemilikan Rumah (KPR) melibatkan tiga pihak yang terlibat. Para pihak yang terlibat dalam program ini adalah konsumen sebagai pembeli (debitur), pengembang (developer) sebagai penyedia lahan atau rumah, dan bank sebagai pemberi kredit (kreditur). Berdasarkan hasil pembahasan, diketahui bahwa bentuk kerjasama antara pengembang dengan bank dalam memberikan fasilitas KPR menerapkan sistem kemitraan atau kerjasama. Hubungan hukum atau perjanjian tersebut dapat dikategorikan ke dalam bentuk sebagai berikut, sebagaimana yang dikutip dari situs perkim.id. berikut:

- a. Hubungan antara konsumen dan pengembang merupakan relasi transaksi jual beli, di mana konsumen membeli rumah dari pengembang.
- b. Hubungan antara konsumen/debitur dan bank adalah dalam konteks pinjam-meminjam, di mana konsumen memperoleh kredit pemilikan rumah dari bank.
- c. Hubungan antara pengembang dan bank melibatkan aspek penanggungan, di mana pengembang memberikan jaminan membeli kembali (Buy Back Guarantee) kepada bank.³

Pada praktiknya, perputaran uang melalui kredit tidak selalu berjalan lancar. Terdapat momen di mana uang mengalami kendala untuk kembali ke bank. Dalam situasi ini, terjadi kondisi yang dikenal sebagai kredit macet. Pasal 1233 BW menyatakan bahwa kontrak atau perjanjian pada dasarnya merupakan hasil kesepakatan antara pihak-pihak yang terlibat, yang kemudian mengakibatkan kewajiban bagi mereka sesuai dengan perjanjian tersebut. Jika salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya seperti yang telah dijanjikan, maka disebut sebagai wanprestasi.

Wanprestasi adalah istilah dalam hukum perdata yang berarti ingkar janji yang diatur dalam Buku III BW. Namun, wanprestasi harus berasal dari adanya

² Perkim.id. 2020. Pengertian KPR. <https://perkim.id/pembiayaan-perumahan/pengertian-kredit-pemilikan-rumah-kpr/> diakses Tanggal 18 Mei. Pukul 23:01 WIB.

³ Perkim.id. 2020. Pengertian KPR. <https://perkim.id/pembiayaan-perumahan/pengertian-kredit-pemilikan-rumah-kpr/> diakses Tanggal 19 mei 2023. Pukul 23:14 WIB.

perjanjian, baik yang disepakati secara lisan maupun tertulis, termasuk perjanjian dalam bentuk di bawah tangan atau akta autentik. Seseorang tidak dapat dianggap melakukan wanprestasi jika dia tidak terikat dalam hubungan kontraktual tertentu.⁴ Menurut Subekti dalam Yahman, wanprestasi seorang debitur dapat dibedakan menjadi empat jenis, yakni:

- a. Tidak memenuhi kewajiban yang telah disepakati sebelumnya.
- b. Melaksanakan kewajiban, tetapi tidak sesuai dengan janji yang telah diucapkan.
- c. Memenuhi kewajiban, namun dengan keterlambatan.
- d. Melakukan tindakan yang dilarang oleh perjanjian.

Tindakan kelalaian atau kealpaan oleh debitur dapat menimbulkan beberapa sanksi atau hukuman, yang dapat dibedakan menjadi empat jenis, yaitu:⁵

- a. Membayar ganti rugi sebagai kompensasi atas kerugian yang diderita oleh kreditur.
- b. Membatalkan perjanjian atau melakukan pemecahan perjanjian.
- c. Menanggung resiko terkait perjanjian.
- d. Menanggung biaya perkara apabila masalah perlu diselesaikan di hadapan hakim.

Kredit yang mengalami masalah atau dikenal sebagai Non Performing Loan (NPL) dalam perbankan masih tercatat cukup tinggi hingga awal 2022. Berdasarkan Statistik Perbankan Indonesia dari Otoritas Jasa Keuangan (OJK), nilai NPL perbankan mencapai Rp176,93 triliun pada Januari 2022. Hal ini menyebabkan rasio NPL pada bulan tersebut mencapai 3,1% dari total nilai kredit senilai Rp5,71 kuadriliun. Rasio tersebut mengalami kenaikan jika dibandingkan dengan bulan sebelumnya yang hanya sebesar 3%. Jika dibandingkan dengan kondisi pada Januari 2020, sebelum pandemi terjadi, nilai NPL perbankan pada Januari 2022 sudah meningkat sebesar Rp24,78 triliun (16,28%). Sementara itu, rasio NPL juga meningkat sebanyak 33 basis poin (bps) dari tahun sebelumnya yang hanya 2,77%.⁶ Menurut Mariam Darus Badruzaman, seperti yang dikutip oleh Salim H.S. dalam bukunya yang berjudul

⁴ Dr. Yahman, S.H., M.H., "Karakteristik Wanprestasi", Prenadamedia Group, Jakarta, 2014, hal 23

⁵ Dr. Yahman, S.H., M.H., 2014. Karakteristik Wanprestasi. Prenadamedia Group. Jakarta

⁶ Viva Budi Kusnandar. 2022. Rasio Kredit Bermasalah (NPL) Perbankan. <https://databoks.katadata.co.id/datapublish/2022/04/14/kredit-bermasalah-perbankan-masih-tinggi-sampai-awal-2022>, diakses Tanggal 26 Mei 2023. Pukul 12:57 WIB

"Hukum Kontrak Teori & Teknik Penyusunan Kontrak," terdapat delapan asas, salah satunya adalah asas perlindungan, yang mengandung makna bahwa antara debitur dan kreditur harus dilindungi oleh hukum. Kreditur mendapatkan perlindungan hukum saat debitur melakukan wanprestasi sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Pihak kreditur juga memiliki hak untuk memberikan sanksi kepada debitur yang melakukan wanprestasi sesuai dengan ketentuan yang ada dalam Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa ada lembaga hak jaminan yang kuat dan dapat diberlakukan pada hak atas tanah, yaitu Hak Tanggungan, yang menggantikan peran Lembaga Hypotheek dan CreditVerband. Dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR), debitur sebagai penerima kredit memberikan jaminan berupa rumah dan tanah yang dibeli dari fasilitas kredit bank tersebut.⁷

Berdasarkan penjelasan di atas, kredit macet dapat diartikan sebagai kondisi di mana debitur tidak mampu membayar sebagian atau seluruh kewajibannya kepada bank sesuai dengan perjanjian, atau terdapat indikasi potensial bahwa debitur tidak akan mampu melunasi kewajibannya secara keseluruhan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa untuk menyelamatkan dan/atau menyelesaikan kredit macet, terutama dalam konteks Kredit Pemilikan Rumah (KPR), pihak BTN Kantor Cabang Bandar Jaya telah melakukan upaya restrukturisasi dan penyelesaian dengan pola-pola restrukturisasi kredit sebagai berikut: ⁸

- a. Penawaran keringanan kepada debitur untuk membayar tunggakan pokok kredit kurang efektif. Jika upaya restrukturisasi di atas tidak berhasil, PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk Kantor Cabang Bandar Jaya menerapkan pola-pola Penyelesaian Kredit sebagai berikut: Pelunasan dengan Pengurangan Tunggakan Bunga dan/atau Denda: Pelunasan adalah pembayaran seluruh kewajiban debitur kepada bank secara seketika. Pengurangan tunggakan bunga berarti mengurangi jumlah pembayaran yang seharusnya atas nilai total tunggakan bunga yang belum dipenuhi. Pengurangan denda berarti mengurangi jumlah pembayaran yang seharusnya atas nilai total denda yang belum dipenuhi.

⁷ Adrian sutedi, S.H., M.H. 2018. Hukum Hak Anggunan. Sinar Grafika. Jakarta.

⁸ Adrian sutedi, S.H., M.H. 2018. Hukum Hak Anggunan. Sinar Grafika. Jakarta.

- b. Subrogasi: Pihak PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk Kantor Cabang Bandar Jaya menggantikan posisi kreditur kepada pihak Ketiga berdasarkan Akta Notaris atau perjanjian bawah tangan, karena pihak Ketiga telah membayar seluruh hutang debitur kepada BTN.
- c. Penjualan Agunan: Terdapat kesepakatan antara pihak BTN dengan debitur bahwa kredit akan diselesaikan melalui penjualan tunai atas agunan kredit.
- d. Penyelesaian Kredit Melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL): Penyelesaian kredit macet melalui pengadilan merupakan pilihan terakhir yang diambil oleh pihak bank, jika upaya penyelesaian melalui musyawarah tidak berhasil. Jika pengadilan telah memutuskan keputusan yang berkekuatan hukum untuk dilaksanakan, namun debitur tetap tidak melunasi utangnya, pelaksanaan eksekusi dilakukan berdasarkan perintah dari Ketua Pengadilan Negeri yang menangani gugatannya pada tingkat pertama, sesuai dengan ketentuan Pasal 195 HIR dan seterusnya. Setelah mendapatkan perintah dari Ketua Pengadilan Negeri, pihak bank akan menyita harta kekayaan debitur yang akan dilelang melalui Kantor Lelang. Hasil lelang tersebut akan digunakan untuk membayar utang yang masih berhutang.

Debitur juga memiliki beberapa hak dalam pelaksanaan eksekusi terhadap objek jaminan fidusia:

- a. Setiap janji untuk melaksanakan eksekusi terhadap benda yang menjadi objek jaminan fidusia dengan cara yang bertentangan dengan ketentuan sebagaimana diatur dalam Pasal 29 dan Pasal 31 dinyatakan batal demi hukum.
- b. Setiap janji yang memberikan kewenangan kepada penerima fidusia untuk memiliki benda yang menjadi objek jaminan fidusia apabila debitur wanprestasi, dinyatakan batal demi hukum.
- c. Jika hasil eksekusi melebihi nilai penjaminan, penerima fidusia wajib mengembalikan kelebihan tersebut kepada pemberi fidusia. Namun, jika hasil eksekusi tidak mencukupi untuk melunasi utang, debitur tetap bertanggung jawab atas sisa utang yang belum terbayar.

Penelitian yang dilakukan oleh penulis membahas tentang "Perlindungan Hukum dan Upaya Penyelesaian Terhadap Debitur yang Melakukan Kredit Macet Kepemilikan Rumah pada Bank Tabungan Negara." Penelitian ini berfokus pada

analisis khususnya dalam implementasi Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 dan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan. Studi kasus dilakukan pada PT. Bank Tabungan Negara, Tbk, Kantor Cabang Bandar Jaya.

B. Permasalahan Dan Ruang Lingkup

1. Permasalahan

Berdasarkan uraian latar belakang masalah di atas, maka penulis dapat merumuskan permasalahan dalam penulisan ini, yaitu sebagai berikut :

- a. Bagaimana Perlindungan hukum terhadap kredit macet dalam perjanjian kredit pemilikan rumah pada Bank Tabungan Negara?
- b. Bagaimana upaya yang dapat dilakukan untuk mengatasi kredit macet pada kredit pemilikan rumah?

2. Ruang Lingkup

Efektifitas dan efesiensi kepenulisan dalam penelitian yang dilakukan supaya tidak keluar atau menyimpang dari konteks semula, maka dalam kajian yuridis ini penulis perlu membatasi ruang lingkup penelitian pada Perlindungan Hukum dan Upaya Penyelesaian terhadap Debitur yang melakukan Kredit Macet Kepemilikan Rumah Pada Bank Tabungan Negara. Lokasi yang dilakukan peneliti dalam melaksanakan penelitian di PT. Bank Negara Indonesia. Tbk. Kantor cabang bandar jaya.

C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Bedasarkan rumusan masalah yang telah diuraikan, tujuan utama yang hendak dicapai oleh penulis dalam penelitian ini adalah:

- a. Untuk menganalisis perlindungan hukum bagi kreditur terhadap kredit macet dalam perjanjian kepemilikan Rumah pada Bank Tabungan Negara
- b. Untuk menganalisis secara lengkap upaya-upaya yang dilakukan para pihak untuk mengatasi kredit macet apabila debitor melakukan wanprestasi atau tidak dapat melaksanakan kewajibannya.

2. Kegunaan Penelitian

Kegunaan penelitian ini terdiri dari secara teoritis dan kegunaan secara praktis sebagai berikut :

a. Kegunaan Teoritis

Hasil penelitian ini penulis berharap dapat memberikan manfaat bagi banyak orang sehingga bisa memperkaya wawasan Perlindungan Hukum dan Upaya Penyelesaian terhadap Debitur yang melakukan Kredit Macet Kepemilikan Rumah Pada Bank Tabungan Negara .

b. Kegunaan Praktis

- 1) Hasil Penelitian ini sebagai sumber bacaan dan informasi bagi masyarakat luas mengenai perlindungan Hukum dan Upaya penyelesaian terhadap kredit macet Kepemilikan Rumah (KPR).
- 2) Upaya peningkatan keterampilan menulis bagi penulis.
- 3) Sebagai salah satu syarat penulis untuk memperoleh gelar sarjana pada Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Metro.

D. Kerangka Teoritis dan Konseptual

1. Kerangka Teoritis

Kerangka teoritis dalam penelitian ini merupakan landasan teori yang digunakan untuk mengkaji hubungan hukum terkait dengan perlindungan hukum dan upaya penyelesaian kredit macet kepemilikan rumah (KPR). Teori-teori hukum yang telah dikembangkan oleh para ahli hukum dalam berbagai kajian dan temuan menjadi dasar pemikiran atau acuan yang digunakan dalam penelitian ini. Dalam kajian ini, penulis menggunakan dua teori hukum sebagai pisau analisis, yaitu Teori Perlindungan Hukum bagi bank sebagai kreditur dan Teori Wanprestasi. Teori Perlindungan Hukum bagi bank sebagai kreditur akan dipakai untuk menganalisis bagaimana bank sebagai kreditur dilindungi secara hukum dalam transaksi kredit macet KPR. Sementara itu, Teori Wanprestasi akan digunakan untuk mengkaji konsep ingkar janji yang terjadi dalam hubungan kontraktual antara debitur dan kreditur, khususnya dalam konteks kredit macet KPR.

a. Teori Perlindungan Hukum bagi kreditur

Perlindungan hukum terhadap kreditur diatur secara umum dalam beberapa peraturan, antara lain dalam KUH Perdata Pasal 1131 dan 1132, serta Undang-Undang No. 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia. Pasal 1131 KUH Perdata menjelaskan bahwa semua kebendaan, baik yang telah ada maupun yang akan ada di masa depan, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan. Artinya, sejak

seseorang mengikatkan diri pada suatu perjanjian, semua harta kekayaannya, baik yang sudah ada maupun yang akan ada di masa mendatang, menjadi tanggungan untuk segala kewajibannya dalam perjanjian tersebut Undang-undang No. 42 Tahun 1999 khusus mengatur tentang jaminan fidusia dan memberikan perlindungan hukum bagi para pihak yang berkepentingan dalam perjanjian kredit dengan jaminan fidusia. Pasal 11, 14, dan 15 Undang-Undang ini menyebutkan bahwa benda yang dibebani dengan jaminan fidusia wajib didaftarkan dan kemudian dibuat sertifikat jaminan fidusia. Sertifikat jaminan fidusia memiliki kekuatan eksekutorial yang setara dengan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. Kreditur berhak melaksanakan eksekusi berdasarkan sertifikat jaminan fidusia apabila debitur wanprestasi. Dengan demikian, jaminan fidusia memberikan perlindungan yang kuat bagi kreditur dalam penyelesaian kredit ketika debitur mengalami wanprestasi.⁹

b. Teori Wanprestasi

Apabila terjadi wanprestasi, debitur memiliki beberapa pembelaan yang dapat diajukan. Salah satunya adalah pembelaan atas keadaan memaksa, yang dalam istilah hukum disebut sebagai *force majeure*. *Force majeure* mengacu pada situasi di mana debitur tidak dapat melaksanakan prestasi yang telah dijanjikan kepada kreditur karena terjadi suatu kejadian yang tak terduga, seperti bencana alam, kerusakan, wabah penyakit, perang, dan sejenisnya. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, pada pasal 1244 dan pasal 1245, menyatakan bahwa jika debitur menghadapi situasi yang tak terduga yang menghalangi pelaksanaan suatu prestasi, debitur dapat terbebas dari kewajiban membayar biaya ganti rugi dan bunga kepada kreditur.

2. Kerangka Konseptual

Kerangka Konseptual merupakan alat yang digunakan untuk memperjelas dan memperkuat penemuan hasil agar tidak terjadi penyimpangan dalam penelitian ini. Oleh sebab itu, keperluan untuk membentuk dan menggunakan konsep merupakan salah satu dari hal-hal yang dirasa penting dalam penelitian ini. Dalam suatu penelitian konsep

⁹ Munir Fuady. 2002. Hukum Perkreditan. Citra Aditya Bakti. Jakarta

merupakan suatu usaha yang membawa abstrak menuju suatu yang konkret, pada hal ini disebut sebagai definisi operasional. Pentingnya definisi operasional yaitu guna untuk menghindari perbedaan pengertian atau penafsiran mendua (dubius) dari suatu istilah yang dipakai. oleh karena itu dalam penelitian ini penulis merumuskan kerangka konsep sebagai berikut:

a. Perlindungan Hukum bagi Kreditur

Undang-undang No. 42 Tahun 1999 dalam hal ini menjelaskan perlindungan hukum bagi para pihak yang berkepentingan dalam perjanjian kredit dengan jaminan fidusia, dengan kata lain Undang-undang yang secara khusus mengatur tentang jaminan fidusia, Pasal 11, 14, dan 15 Undangundang Nomor 42 Tahun 1999 yang pada intinya menyebutkan bahwa benda yang dibebani dengan jaminan fidusia wajib didaftarkan kemudian dibuat sertifikat jaminan fidusia. sertifikat jaminan fidusia mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Kreditur mempunyai hak untuk melaksanakan title eksekutorial sebagaimana tercantum dalam sertifikat jaminan fidusia, apabila debitur wanprestasi

b. Penyelesaian Terhadap Debitur yang Melakukan Kredit Macet

Upaya-upaya untuk penyelamatan dan atau penyelesaian kredit macet terhadap debitur yang melakukan wanprestasi khususnya KPR pihak BTN Kantor Cabang Bandar Jaya melakukan upaya restrukturisasi seperti yang diuraikan di atas. Dan penyelesaian kredit macet melalui pengadilan merupakan jalan terakhir yang biasanya ditempuh oleh pihak bank, jika penyelesaian secara musyawarah tidak membawa hasil.

c. Kepemilikan Rumah Pada Bank Tabungan Negara

Bank Tabungan Negara adalah lembaga perbankan yang menyediakan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dengan tujuan untuk membantu pembangunan perumahan bagi masyarakat Indonesia.

E. Sistematika Penulisan

Untuk memberikan kemudahan dalam memahami isi dan penulisan pada Skripsi ini secara keseluruhan, maka sistematika dalam penulisan Skripsi ini adalah sebagai berikut :

I. PENDAHULUAN

Bab ini berisikan tentang penjelasan terkait latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan dan kegunaan penelitian, yang saling bersangkutan yang digunakan untuk memecahkan permasalahan dan diakhiri dengan sistematika penulisan.

II. TINJAUAN PUSTAKA

Tinjauan pustaka merupakan bagian-bagian dari penjelasan dan pemaparan gambaran umum terhadap pokok-pokok pembahasan. Dalam bab ini di uraikan mengenai gambaran umum seperti perjanjian hukum, kredit macet, serta syarat dalam kepemilikan rumah.

III. METODE PENELITIAN

Pada bagian ini memuat terkait metode yang digunakan dalam penelitian ini, menggunakan Metode kualitatif, merupakan metode yang fokus pada pengamatan yang mendalam. Oleh karenanya, penggunaan metode kualitatif dalam penelitian dapat menghasilkan kajian atas suatu fenomena yang lebih komprehensif seperti pendekatan masalah, sumber data, prosedur pengumpulan dan pengolahan data serta analisis data.

IV. PEMBAHASAN

Pada bagian ini berisikan tentang pembahasan berdasarkan hasil penelitian penulis terhadap permasalahan yang ada dalam penelitian ini dengan Studi Kepustakaan dan Studi Lapangan.

V. PENUTUP

Pada bagian ini berisikan tentang kesimpulan pada skripsi ini yang merupakan hasil akhir dari Penelitian dan Pembahasan yang telah penulis lakukan dengan pokok permasalahan tentang perlindungan hukum dan upaya penyelesaian terhadap debitur yang melakukan kredit macet kepemilikan rumah pada Bank Tabungan Negara.