

**PENYELESAIAN KREDIT MACET (NON PERFORMING LOAN)
AKIBAT WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN KREDIT
PEMILIKAN RUMAH (KPR) SUBSIDI**

Andini Rahmadanti, Retno Susilowati, Lily Kalyana
Fakultas Hukum, Universitas Islam Syekh-Yusuf
2002010106@students.unis.ac.id; rsusilowati@unis.ac.id; lkalyana@unis.ac.id

Abstract

Bad Credit is a problematic or non-current payment by the debtor concerned, where the customer is unable to complete part or all of the obligations that should be paid to the Bank according to the agreement. The main problem in this research is the Settlement Pattern of Non-Performing Loans Due to Default in Subsidized Home Ownership Credit (KPR) Agreements in Cases at Bank Tabungan Negara, KC. Cilegon and Default Factors, Obstacles and Solutions for Mortgage Settlement in Cases at Bank Tabungan Negara, KC. Cilegon. This research is empirical juridical research which is descriptive analysis. Data sources include primary data, secondary data and tertiary data which are analyzed qualitatively. The research results show that non-litigation settlement of bad credit is carried out using restructuring. Restructuring is an improvement effort carried out by the bank in credit activities for debtors who have difficulty fulfilling their obligations and the factors resulting from default are internal factors on the part of the bank/bank creditors. Carry out effective guidance and monitoring of credit, and external factors, Debtors are not punctual in paying installments according to the due date which causes problems with default.

Keywords: Contract Law: Settlement of bad credit, KPR BTN

Abstrak

Kredit Macet adalah suatu pembayaran yang bermasalah atau tidak lancar oleh debitur yang bersangkutan, dimana nasabah tidak mampu menyelesaikan sebagian atau seluruh kewajiban yang seharusnya dibayarkan ke Bank sesuai perjanjian. Pokok permasalahan pada penelitian ini adalah Pola Penyelesaian Kredit Macet (*Non Performing Loan*) Akibat Wanprestasi dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi dalam Kasus di Bank Tabungan Negara, KC. Cilegon dan Faktor-Faktor Wanprestasi, Kendala dan Solusi Penyelesaian KPR dalam Kasus di Bank Tabungan Negara, KC. Cilegon. Penelitian ini merupakan Penelitian Yuridis Empiris yang bersifat Deskriptif Analisis, Sumber data meliputi data primer, data sekunder dan data tersier yang dianalisis secara kualitatif. Hasil Penelitian bahwa penyelesaian kredit macet dilakukan penyelesaian secara non litigasi dengan *Restructuring* (Penataan Kembali), Restrukturisasi adalah Upaya Perbaikan yang dilakukan Bank dalam kegiatan perkreditan terhadap debitur yang mengalami kesulitan untuk memenuhi kewajibannya dan Faktor akibat wanprestasi yaitu Faktor internal dari pihak Bank/kreditur Bank tidak melakukan pembinaan dan pemantauan yang efektif terhadap kredit, Dan Faktor eksternal, Debitur tidak tepat waktu dalam membayar angsuran sesuai jatuh tempo yang menyebabkan masalah pada wanprestasi.

Kata Kunci : Hukum Perjanjian: Penyelesaian Kredit Macet, KPR BTN

A. PENDAHULUAN

Pembangunan Nasional, pada hakekatnya adalah pembangunan Indonesia seutuhnya dan pembangunan masyarakat Indonesia seluruhnya, dengan Pancasila sebagai dasar, tujuan dan pedoman pembangunan nasional. Pembangunan nasional dilaksanakan merata di seluruh tanah air dan tidak hanya untuk suatu golongan atau sebagian dari masyarakat, salah satu Bank Milik Negara yang secara luas telah menyediakan program pendanaan bagi masyarakat untuk membeli rumah berbagai type dan harga adalah Bank Tabungan Negara (BTN),¹ Bank BTN adalah Badan Usaha Milik Negara (BUMN) yang bergerak di sektor jasa keuangan dan perbankan, dengan fokus utama pada pembiayaan perumahan. Bank ini menawarkan berbagai produk kredit, termasuk kredit perorangan dan kredit umum. Salah satu produk kredit perorangan yang disediakan adalah Kredit Pemilikan Rumah (KPR) BTN Subsidi, yang merupakan program perumahan dari Kementerian PUPR untuk masyarakat berpenghasilan rendah (MBR).

Istilah Kata kredit berasal dari bahasa Romawi yaitu *Credere* Yang artinya “Percaya“, diartikan bahwa bank selaku kreditur percaya Meminjamkan sejumlah uang kepada nasabah atau debitur, dan debitur Dipercaya dalam hal kemampuannya untuk berkewajiban melunaskan Pinjamannya dengan jangka waktu yang telah ditentukan.² Pengertian Kredit diatur menurut Pasal 1 Angka 11 Undang-Undang No 10 Tahun 1998 tentang Perbankan.

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) merupakan fasilitas kredit yang diberikan oleh Bank selaku Kreditur kepada konsumen selaku

Debitur untuk digunakan membeli rumah dan/atau berikutan tanah guna dimiliki dan dihuni, dimana dalam pemberian fasilitas Kredit Pemilikan Rumah itu sendiri diperlukan agunan atau jaminan yang berupa tanah beserta bangunan di atasnya. Dalam memanfaatkan fasilitas kredit yang diberikan oleh Bank Tabungan Negara yaitu dengan mengadakan perjanjian kredit (KPR) dan tentunya telah memenuhi ketentuan yang dikeluarkan oleh Bank Tabungan Negara. Perjanjian kredit merupakan aspek yang sangat penting dalam pemberian kredit tanpa perjanjian kredit yang ditandatangani Bank dan Debitur, maka tidak ada pemberian kredit itu.³

Awalnya mulanya proses kredit di dahului dengan sebuah perjanjian pendahuluan dengan pengembang/Developer untuk menjamin adanya kepastian hukum dan melindungi kepentingan para pihak dalam proses KPR, dimana perjanjian tersebut merupakan suatu faktor yang penting dalam kepemilikan rumah melalui kredit. Perjanjian itu sendiri ialah perjanjian yang berarti suatu peristiwa di mana dua orang atau dua pihak saling berjanji untuk melakukan suatu hal atau suatu persetujuan yang dibuat oleh dua pihak atau lebih, masing-masing bersepakat akan menaati apa yang tersebut dalam persetujuan itu.⁴

Yang memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana tercantum dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Dengan terpenuhinya empat unsur syarat sah perjanjian, perjanjian tersebut menjadi sah dan mengikat secara hukum bagi pihak-pihak yang terlibat. Setelah perjanjian pendahuluan disetujui, debitur kemudian mengajukan permohonan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah melalui perusahaan pengembang kepada bank yang menyediakan fasilitas tersebut. Jangka waktu Kredit Pemilikan Rumah biasanya

¹ Sutarno, *Aspek-Aspek hukum perkreditan pada bank*, Bandung: Alfabeta, 2003, Hlm. 1

² Gatot Supramono, *Perbankan Dan Masalah Kredit Suatu Tinjauan Yuridis*, Jakarta: Djambatan, 1996, hlm.2

³ Sutarno, *Ibid*, 98.

⁴ Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Edisi Kedua*, Jakarta: Kencana Prenamedia Group 2005, hlm.7.

berkisar antara 5 hingga 20 tahun, bergantung pada kemampuan debitur untuk membayar angsuran bulanan.

Pemberian kredit oleh bank melibatkan risiko yang signifikan, sehingga bank sebagai kreditur harus mematuhi prinsip-prinsip pemberian kredit yang diatur dalam Pasal 8 ayat (1) UU No 10 Tahun 1998 tentang Perbankan. Dasar Pemberian kredit yang sehat, dalam praktek setiap pemberian kredit bank wajib melakukan penilaian dari berbagai aspek, dengan menggunakan prinsip kehati-hatian yang dikenal *prudential banking principles* yang implemantasinya dengan *The Five C's of Credit Analysis* (Prinsip 5C)⁵

Pengaturan mengenai prinsip kehati-hatian dapat ditemukan di dalam Pasal 2 Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan UU No.10 Tahun 1998 Tentang Perbankan Hal ini dipertegas kembali pentingnya Prinsip kehati-hatian itu diterapkan dalam setiap kegiatan perbankan terdapat dalam Pasal 29 ayat (2) UU No. 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan Penerapan prinsip kehati-hatian oleh bank terhadap debitur dilakukan melalui analisis kredit atau penilaian kelayakan kredit. Tujuan dari analisis ini adalah untuk memastikan apakah debitur layak menerima kredit, dengan bank harus yakin akan kemampuan dan kesanggupan debitur dalam melunasi utang sesuai perjanjian. Langkah ini bertujuan untuk mencegah risiko terjadinya kredit bermasalah atau (*Non Performing Loan*) yang dapat menyebabkan wanprestasi dari debitur.

Namun, tidak bisa dipungkiri bahwa sengketa tetap mungkin terjadi selama pelaksanaan, dengan sebagian kasus mengalami

⁵ Etty mulyani dan Fajrina Aprilianti Dwiputri, *Jurnal prinsip kehati-hatian dalam menganalisis jaminan kebendaan sebagai pengaman perjanjian kredit perbankan*, Jurnal: hukum kenotariatan dan ke PPT-an Universitas Padjajaran vol. 1. No 2, Juni 2018. Hlm.139

kelancaran yang tidak memadai hingga terjadi kredit macet. Kredit Macet adalah suatu pembayaran yang bermasalah atau tidak lancar oleh debitur yang bersangkutan, dimana nasabah tidak mampu menyelesaikan sebagian atau seluruh kewajiban yang seharusnya dibayarkan ke Bank sesuai perjanjian⁶ Keadaan pembayaran angsuran pokok dan bunga oleh debitur tercermin dalam tata usaha bank, yang menunjukkan kolektibilitas kredit.

Kolektibitas kredit yang terdiri dari lima kolektibitas dapat dibedakan menjadi dua kelompok yakni, Kredit lancar, Dalam Perhatian Khusus (DPK) (*Performing Loan*) dan Kredit Kurang lancar, diragukan, macet termasuk (*Non Performing Loan*) Adanya kredit macet menyebabkan permasalahan terhadap bank yakni menyangkut tingkat kesehatan bank, oleh karena itu bank wajib mencegah dan mengantisipasi terjadinya kredit macet, setidaknya bank harus berupaya untuk meminimalkan jumlah kredit macet guna menjaga tingkat kesehatan bank itu sendiri⁷

Masalah ini sering timbul karena pemberian fasilitas kredit tidak selalu berjalan lancar. Salah satu penyebabnya adalah ketidakmampuan debitur atau masalah tidak terduga yang menghambat pemenuhan kewajiban, yang mengakibatkan wanprestasi dan keterlambatan pembayaran angsuran sesuai dengan kesepakatan dalam Perjanjian KPR BTN. Kelalaian debitur dapat menyebabkan kredit bermasalah (*Non Performing Loan*) yang mengarah pada kolektibitas kredit macet. Hal ini bisa menimbulkan dampak signifikan, sehingga memerlukan

⁶ Putri,E.A.A., Nuraina, E., & Yusdita, *Upaya Pencegahan dan Penanganan Kredit Macet Ditinjau dari Presepsi Nasabah*, Jurnal Riset Akuntansi & Perpajakan (JRAP), 7 (02), Hlm. 185-296

⁷ Clarissa vania verianti, Noor saptanti, *wanprestasi dalam perjanjian kredit pemilikan rumah (KPR) pada Bank Tabungan Negara Kantor cabang solo*, Jurnal Ilmu Hukum dan politik, Vol 2, No. 1 Maret 2024, Hlm.407

kan penanganan khusus yang tepat untuk menemukan solusi,

Berdasarkan Latar Belakang tersebut, yang akan peneliti bahas pada penelitian hukum ini adalah terkait Bagaimanakah Pola Penyelesaian Kredit Macet (*Non Performing Loan*) Akibat Wanprestasi dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi dalam Kasus di Bank Tabungan Negara, KC. Cilegon dan Bagaimanakah Faktor-Faktor Wanprestasi, Kendala dan Solusi Penyelesaian KPR dalam Kasus di Bank Tabungan Negara, KC. Cilegon.

B. METODE PENELITIAN

Metode penelitian merupakan hal yang sangat penting dalam penelitian ini, karena metode penelitian dapat menentukan langkah-langkah dari suatu penelitian. Adapun metode penelitian yang digunakan penelitian yuridis empiris yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti langsung ke lapangan dengan cara pengumpulan data studi pustaka dan wawancara. Sifat Penelitian yang digunakan adalah bersifat Deskriptif Analisis, artinya penelitian bertujuan untuk menggambarkan atau mendeskripsikan secara jelas dan cermat permasalahan yang ada di lapangan, kemudian dianalisis data yang diperoleh dari transkripsi wawancara, perundang-undangan, teori-teori, konsep-konsep, azas-azas hukum yang berhubungan dengan penelitian ini, kemudian dianalisa serta ditarik suatu kesimpulan sesuai dengan pokok permasalahan.

Untuk sumber data, jenis penelitian yuridis empiris menggunakan data primer dan sekunder yang diperoleh dari bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Bahan hukum primer adalah data utama dalam suatu penelitian hukum yang diperoleh langsung dari sumbernya, dalam hal ini dapat melalui informan atau responden. Bahan hukum sekunder merupakan data yang diperoleh dari suatu sumber yang sudah dikumpulkan oleh

pihak lain, baik melalui perundangan-undangan, buku-buku, jurnal-jurnal hukum, dan bahan-bahan hukum yang dianggap penting dalam penelitian ini. Bahan hukum tersier adalah data yang digunakan oleh peneliti berupa kamus, yang terdiri dari Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), kamus hukum, dan berbagai macam kamus yang berkaitan dengan permasalahan pada penelitian ini

Untuk memperoleh suatu data dilakukan dengan cara penelitian kepustakaan (*Library Research*) yaitu penelitian hukum dengan meneliti dan menelusuri literatur hukum serta menganalisis data sekunder, dengan tujuan memperoleh data atau kebenaran yang akurat sesuai peraturan yang berlaku untuk mencapai kepastian hukum yang tetap. Dan Penelitian Lapangan (*Field Research*) Penelitian yang dilakukan dengan terjun langsung ke lapangan dan melalui wawancara untuk mendapatkan penjelasan yang lebih mendalam mengenai materi yang diperlukan. Dari data yang sudah diperoleh kemudian dianalisis secara kualitatif untuk mendapatkan hasil penelitian yang dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah.

C. PEMBAHASAN

1. Pola Penyelesaian Kredit Macet (*Non Performing Loan*) Akibat Wanprestasi Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi Dalam Kasus di Bank Tabungan Negara KC. Cilegon

Perjanjian yang telah disepakati secara bersama oleh kedua belah pihak antara debitur dan pihak bank tidak selamanya berjalan sesuai dengan yang diinginkan. Tidak terlaksananya suatu perjanjian seperti yang direncanakan sebelumnya disebabkan oleh adanya suatu faktor masalah yang terjadi pada saat berjalannya suatu perjanjian, Masalah tersebut timbul akibat adanya wanprestasi dan keterlambatan pembayaran angsuran sesuai dengan kesepakatan dalam Perjanjian KPR-BTN. Kelalaian debitur

dapat menyebabkan kredit bermasalah (*Non Performing Loan*) yang mengarah pada kolektibilitas kredit macet. yang dilakukan oleh debitur dalam pelaksanaan KPR pada Bank Tabungan Negara KC. Cilegon,

Akibat tidak terpenuhinya syarat-syarat yang telah disepakati antara debitur dan kreditur sehingga debitur menimbulkan wanprestasi dalam perjanjian KPR BTN, maka hal tersebut dapat menyebabkan kredit menjadi bermasalah (*Non Performing Loan*) dapat dilihat dari kolektibilitas kredit, Hal ini dijelaskan Berdasarkan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 40/POJK.03/2019 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum, terdapat lima kolektibilitas kredit, yaitu sebagai berikut:

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

Kredit macet yang tergolong dalam kredit bermasalah (*Non performing loan*) adalah resiko yang terkandung dalam setiap pemberian kredit oleh bank,risiko tersebut berupa keadaan dimana kredit tidak dapat kembali dengan tepat waktu, dalam pelaksanaannya apabila ada debitur yang tergolong dalam keadaan kolektibitas macet dilakukan prosedur tindakan Debitur dikatakan wanprestasi apabila tidak memenuhi dengan baik ketentuan-ketentuan dalam akad. Kredit macet yang

muncul harus ditangani oleh bank agar tidak menjadi kredit macet, jika presentase kredit macet terus meningkat maka akan berpengaruh pada kesehatan bank. Oleh karena itu, bank wajib menerapkan dan melaksanakan prinsip kehati-hatian terkait ekspansi kredit⁸.

Dengan demikian, Bank Tabungan Negara KC. Cilegon melakukan langkah tindakan penyelamatan/penyelesaian dengan cara pembinaan berupa penanghian *by phone* guna mengingatkan membayar angsuran, mengunjungi alamat debitur, menyampaikan Surat Peringatan Penyelesaian Tunggakan (somasi) Sp1,Sp2&Sp3, dan yang terakhir menyampaikan memanggil debitur dengan Surat Peringatan. Jika setelah 60 hari tidak ada respons dari debitur, bank mengirimkan Surat Peringatan Kedua, dan setelah 120 hari, Surat Peringatan Ketiga disertai pemanggilan debitur atau somasi. Jika debitur tetap tidak merespons, bank akan mengeluarkan surat kepada KPKNL (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang).

Dalam menyelesaikan sengketa kredit macet Bank BTN KC. Cilegon terdapat dua Cara utama yang dapat ditempuh yaitu melalui di luar pengadilan (Non litigasi) dan pengadilan (litigasi), antara lain sebagai berikut :

1. Penyelamatan Kredit Melalui Jalur Non-Litigasi

Penyelamatan adalah suatu langkah penyelesaian kredit bermasalah melalui perundingan kembali antara kreditur dan debitur dengan meperingatkan syarat-syarat pengembalian kredit sehingga dengan memperingan syarat-syarat pengembalian kredit tersebut diharapkan debitur memiliki kemampuan kembali untuk menyelesaikan kredit tersebut. Jadi tahap penyelamatan kredit ini belum memanfaatkan lembaga hukum karena debitur masih

⁸ Dede sauna endi dan Devi siti hamzah marpaung, *negosiasi sebagai upaya alternative penyelesaian kredit macet dibidang perbankan secara win-win solution*, Jurnal wajah hukum, Vol.5(2), Oktober

kooperatif dan dari usaha masih baik. Penyelesaian kredit melalui tahap ini dinamakan penyelesaian melalui restrukturisasi kredit.

2. Penyelesaian Kredit Melalui Jalur Litigasi

Penyelesaian kredit merujuk pada tindakan untuk mengatasi kredit bermasalah melalui jalur litigasi, seperti pengadilan atau Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara. Tujuan dari litigasi ini adalah untuk menjual atau mengeksekusi jaminan debitur. Pertimbangan dalam menangani sengketa kredit macet menunjukkan bahwa para pihak memilih untuk tidak melalui jalur litigasi. Hal ini disebabkan oleh ketidaksesuaian dengan prinsip pengadilan yang menyarankan proses beracara harus sederhana, cepat, dan biaya rendah. Oleh karena itu, para pihak menghindari litigasi karena faktor-faktor seperti biaya, waktu, hasil yang diharapkan, dan adanya itikad baik dari debitur

Berdasarkan Hasil Penelitian Kasus ini, diketahui bahwa permasalahan kredit macet yang terjadi antara debitur dan pihak Bank BTN KC. Cilegon selaku kreditur Para pihak Memilih jalur non-litigasi dilakukan dengan harapan debitur dapat kembali melakukan pembayaran kreditnya sebagaimana mestinya, secara administrative, kredit yang diselesaikan melalui jalur non litigasi adalah kredit yang semula tergolong kurang lancar, diragukan, atau macet yang kemudian diusahakan untuk diperbaiki sehingga mempunyai kolektibilitas lancar. seringkali lebih menguntungkan bagi kedua belah pihak dibandingkan litigasi, terutama dalam konteks KPR BTN.

Dalam Hal ini Pihak Bank BTN selaku kreditur, memberikan beberapa opsi upaya penyelesaian kredit dapat dilakukan dengan berpedoman kepada Surat Edaran Bank Indonesia No. 26/4/ BPPP tanggal 29 Mei 1993 yang pada prinsipnya mengatur penyelamatan kredit macet sebelum diselesaikan melalui lembaga hukum yaitu melalui alternatif

penanganan secara penjadwalan kembali (*rescheduling*), persyaratan kembali (*reconditioning*), dan penataan kembali (*restructuring*). Dalam surat edaran tersebut, yang dimaksud dengan penyelamatan kredit macet melalui *rescheduling*, *reconditioning*, dan *restructuring* adalah sebagai berikut:⁹

- a. *Rescheduling*, (penjadwalan kembali), merupakan suatu upaya hukum untuk melakukan perubahan terhadap beberapa syarat perjanjian kredit yang berkenaan dengan jadwal pembayaran kembali/jangka waktu kredit termasuk tenggang waktu (*grace period*), termasuk perubahan jumlah angsuran. Bila perlu, dengan penambahan kredit.
- b. *Reconditioning* (persyaratan kembali), yaitu melakukan perubahan atas sebagian atau seluruh persyaratan perjanjian, yang tidak terbatas hanya kepada perubahan jadwal angsuran, dan/atau jangka waktu kredit saja. Tetapi perubahan kredit tersebut tanpa memberikan tambahan kredit atau tanpa melakukan konversi atas seluruh atau sebagian dari kredit menjadi *equity* perusahaan.

Restructuring (penataan kembali), merupakan suatu upaya berupa melakukan perubahan syarat-syarat perjanjian kredit, atau melakukan konversi atas seluruh atau sebagian kredit menjadi perusahaan yang dilakukan dengan atau tanpa *rescheduling* dan/atau *reconditioning*

Apabila debitur mengalami kesulitan pembayaran kewajiban dalam perjanjian KPR BTN, Namun debitur memiliki itikad baik dan kemampuan membayar kreditnya, Maka bank dapat membantu dengan upaya penyelamatan kredit melalui Dari beberapa opsi yang diberikan oleh Bank BTN KC. Cilegon, Dalam

⁹ Bernat Panjaitan, 'Perjanjian Kredit Macet dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Pada Bank', Jurnal Ilmiah "Advokasi", Vol. 01 No. 01, (2013), Hlm 12-13,

melakukan penyelamatan kredit biasanya dengan *Restructuring* (Penataan kembali) yang banyak dipilih dan dilakukan pihak perbankan, hal ini dikarenakan *Rescheduling* (Penjadwalan kembali) dan *Reconditioning* (Persyaratan kembali) juga termasuk ke dalam *Restructuring* (Penataan kembali).

Restrukturisasi kredit adalah alternative penyelamatan kredit yang lebih sering dipilih pihak kreditur dan debitur sebagai solusi yang saling menguntungkan atau *win-win solution*. Salah satu kebijakan dalam upaya Penyelesaian kredit melalui pola restrukturisasi adalah dengan adanya Kemauan dan itikad baik dan kooperatif dari debitur serta bersedia mengikuti Syarat-syarat yang ditentukan oleh bank karena dalam penyelesaian kredit Melalui restrukturisasi lebih banyak negoisasi dan solusi yang ditawarkan bank Untuk menentukan syarat dan ketentuan restrukturisasi. Debitur yang mengajukan permohonan restrukturisasi secara tertulis harus mempertimbangkan analisis kemampuan debitur dan biaya serta manfaat bagi bank.

Restrukturisasi tidak menghapuskan utang tetapi memberikan keringanan berupa penundaan pembayaran cicilan, terutama untuk KPR Subsidi. Tujuan dari restrukturisasi adalah untuk meringankan kewajiban debitur, sehingga debitur dapat kembali membayar angsuran dan mengurangi risiko kerugian bagi bank karena Bank harus menjaga kualitas kredit yang telah diberikan.

Usaha Penyelamatan kredit Pada Bank Tabungan Negara KC. Cilegon berpedoman sesuai dengan petunjuk dari Bank Indonesia tentang tata cara penyelamatan kredit melalui restrukturisasi kredit bermasalah dalam Pasal 1 ayat 26 Peraturan Bank Indonesia Nomor 14/15/PBI/2012, Tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum menyebutkan Bahwa :

“ Restrukturisasi adalah upaya perbaikan yang dilakukan bank dalam Kegiatan perkreditan terhadap debitur yang mengalami kesulitan untuk Memenuhi

kewajibannya, yang dilakukan antara lain melalui :

- a. Penurunan suku bunga kredit
- b. Perpanjangan jangka waktu kredit
- c. Pengurangan tunggakan bunga kredit
- d. Pengurangan tunggakan pokok kredit.
- e. Penambahan fasilitas kredit, dan/atau
- f. Konversi kredit menjadi penyertaan modal sementara

Kategori kolektibilitas kredit berdasarkan ketentuan yang dibuat Bank Indonesia berdasarkan Surat Edaran Bank Indonesia No.7/2/PBI/2005 Tentang Penilaian Aktiva Bank Umum Pasal 12 ayat (3). Berdasarkan Peraturan perbankan tersebut, ukuran yang digunakan untuk membedakan Masing-masing kriteria tersebut adalah

- a. Prospek Usaha,
- b. Kondisi Keuangan,
- c. Dan Kemampuan Membayar¹⁰

Pola Restrukturisasi kredit yang diberikan Bank BTN kepada Nasabah diatur dalam Poin 4.2 SE Direksi Bank BTN No.54/DIR/CCRD/2016, diantaranya adalah:

1. Penjadwalan ulang sisa pinjaman pokok dan/atau sisa tunggakan; Penjadwalan ulang (PUL) Adalah penetapan kembali jangka waktu kredit dan jumlah angsuran bulanan atas sisa kredit dan/atau penetapan pembayaran atas tunggakan angsuran yang ada dari kredit bermasalah dan/atau mempunyai potensi bermasalah
Jenis Penjadwalan ulang (PUL)
 - a. PUSP (Penjadwalan ulang sisa pinjaman):
 - b. PUST (penjadwalan ulang sisa tunggakan) :
2. Penundaan pembayaran pokok dan/atau bunga (*Grace Period*);
Penundaan pembayaran atas sejumlah kewajiban kredit untuk jangka waktu

¹⁰ Lukman Dendawijaya, *Manajemen Perbankan*, Jakarta: Ghalia 2003, hlm. 85

tertentu, sesuai hasil analisa kemampuan debitur, Bank dapat memberikan keringanan berupa penundaan pembayaran pokok dan/atau bunga kepada Debitur Berikut Kebijakan terdapat beberapa jenis *Grace periode (GP)*

- a. GP Anggsuran: penundaan pembayaran angsuran dalam waktu tertentu sesuai hasil analisa kemampuan debitur
- b. GP pokok kredit: penundaan pembayaran angsuran pokok dalam jangka waktu tertentu sesuai dengan hasil analisa kemampuan debitur, sedangkan bunga berjalan tetap dibayar
- c. GP Bunga kredit:

Penundaan pembayaran bunga dalam jangka waktu tertentu sesuai dengan hasil analisa kemampuan debitur

3. Pengurangan tunggakan bunga dan/ atau denda kredit; (*discount*)
4. Penurunan suku bunga kredit;
5. Pengurangan tunggakan pokok kredit;
6. Kombinasi 2 (dua) atau lebih pola restrukturisasi tersebut diatas.

Dengan demikian, Apabila restrukturisasi tersebut tidak berjalan dengan baik dan debitur tidak kooperatif lagi, maka bank berhak mengakhiri jangka waktu kredit dan dapat untuk seketika menagih pelunasan sekaligus seluruh sisa tunggakan yang timbul. Debitur wajib membayar dengan seketika dan sekaligus melunasi sisa tunggakan yang diminta oleh bank. Apabila setelah mendapat peringatan dari bank tetapi debitur tidak dapat melunasi seluruh tunggakan, maka bank berhak memerintahkan kepada debitur untuk mengosongkan rumah berikut tanahnya, kemudian dilakukan eksekusi penjualan rumah beserta tanah yang telah dijaminkan selambat-lambatnya dalam jangka waktu 30 hari terhitung sejak tanggal perintah bank tanpa syarat-syarat dan ganti rugi atau dengan mencari debitur baru untuk mengambil alih utang debitur. Selanjutnya setelah dilakukan perintah pengosongan dan eksekusi terhadap barang agunan, maka pihak

Bank Tabungan Negara KC. Cilegon menyerahkan pengelolaan piutang tersebut kepada Kantor Pelayanan Negara dan Lelang (KPKNL) untuk dilakukan pelelangan terhadap barang agunan tersebut. Pelelangan dilakukan berdasarkan surat perintah penjualan barang sitaan. Setelah semua proses lelang selesai atau debitur telah melunasi hutangnya, (KPKNL) kemudian menerbitkan Surat Pernyataan Piutang Negara Lunas yang ditunjukkan kepada debitur dan pihak Bank Tabungan Negara KC. Cilegon Penyelesaian ini merupakan langkah terakhir bank dalam menyelesaikan permasalahan yang terjadi pada debitur secara litigasi atau melalui badan hukum.

2. Faktor-Faktor Wanprestasi, Kendala dan Solusi Penyelesaian KPR dalam Kasus di Bank Tabungan Negara, KC. Cilegon

a. Faktor Wanprestasi

1. Faktor Internal (Pihak Bank/Kreditur)

Faktor internal yang mempengaruhi pihak bank/kreditur meliputi:

- 1) Kurangnya kemampuan sumber daya manusia, seperti pejabat bank yang tidak memiliki pengetahuan atau keterampilan yang memadai dalam pengelolaan kredit.
- 2) Kelemahan dalam pembinaan dan pengawasan oleh bank, misalnya pejabat bank yang belum menyadari pentingnya pemantauan kredit yang telah diberikan kepada debitur.
- 3) Itikad buruk dari pejabat bank, seperti adanya kolusi dengan debitur untuk keuntungan pribadi. Selain itu, analisis yang kurang teliti dapat menyebabkan ketidakakuratan dalam prediksi atau perhitungan terkait kredit.

Selain faktor-faktor tersebut, penyebab lain terjadinya kredit macet meliputi:

- a. Kelemahan dalam analisis kredit, yang bisa disebabkan oleh kebijakan dan standar operasional prosedur (SOP) yang kurang memadai, keterampilan pegawai yang terbatas dalam menganalisis kredit, dan

informasi yang tidak lengkap yang diterima oleh bank.

- b. Ekspansi berlebihan oleh bank, yang mengejar target penyaluran kredit tanpa memperhatikan analisis yang baik atau menurunkan tingkat kehati-hatian.
 - c. Ketergantungan pada riwayat nasabah sebagai satu-satunya dasar keputusan kredit, tanpa melakukan analisis kredit yang memadai.
 - d. Fokus yang berlebihan pada agunan, dengan hanya mempertimbangkan agunan sebagai dasar keputusan kredit dan mengabaikan faktor analisis lainnya.
 - e. Penyaluran kredit yang tidak tepat waktu, di mana keputusan dan pencairan kredit yang lambat mengakibatkan nasabah tidak dapat mengalokasikan dananya sesuai kebutuhan.
 - f. Plafon kredit yang tidak sesuai dengan kebutuhan nasabah. Plafon kredit yang terlalu kecil dapat menghambat penggunaan dana secara optimal, sedangkan plafon yang terlalu besar dapat menyebabkan nasabah kesulitan memenuhi kewajibannya.
2. Faktor Eksternal (Pihak Debitur)
- Adapun faktor Eksternal disebabkan oleh debitur yang tidak dapat memenuhi prestasinya, faktor-faktor tersebut di antara lain:¹¹
1. Kegagalan debitur dalam melakukan kegiatan usaha
 2. Turunnya kegiatan perekonomian dan naiknya suku bunga bank
 3. Debitur di PHK secara sepihak ditempat kerja debiturnya.
 4. Adanya itikad tidak baik dari debitur.
 5. Ditemukannya pinjaman kredit tanpa sepengetahuan pihak keluarga yang dapat menyebabkan kurangnya rasa tanggung jawab debitur.

¹¹ Sri Retno Widyorini, “Resceduling Sebuah Upaya Non-Litigasi Dalam Penyelesaian Kredit Macet”. Jurnal Spektrum Hukum Vol. 13/No.1/April (2016): 131.

6. Penyalahgunaan kredit oleh debitur.
7. Adanya debitur debitur yang bekerja sebagai buruh, petani, nelayan sehingga keuangan mereka tidak bisa dijamin pada setiap saat, melainkan pada waktu tertentu saja

b. Kendala Wanprestasi

Pada prakteknya, pemasalahan kendala penyelesaian kredit macet akibat wanprestasi yang terjadi pada Bank Tabungan Negara KC. Cilegon terjadinya suatu kelalaian yang ditimbulkan dari debitur yang tidak Memenuhi sebagaimana prestasi yang seharusnya dilaksanakan dengan baik, itikad tidak baik dari debitur, kurang kesadaran debitur dalam menyelesaikan fasilitas pinjamanya, ketidaktepatan debitur dalam membayar kembali hutangnya mengakibatkan penyelesaian menjadi lama, beban yang ditanggung debitur semakin besar.

c. Solusi Penyelesaian KPR

Solusi penyelesaian kredit macet yaitu Non Litigasi dan litigasi sebagai berikut:

1. Penyelamatan Kredit melalui jalur non-litigasi

Penyelamatan kredit melalui jalur non-litigasi cenderung lebih cepat, biaya lebih rendah, dan menghasilkan *win-win solution*, Langkah-langkah untuk mencapai penyelesaian kredit bermasalah dilakukan dengan harapan agar debitur dapat kembali melakukan pembayaran sesuai dengan ketentuan. Secara administratif, Kredit yang diselesaikan melalui jalur non-litigasi awalnya tergolong kolektibilitas kurang lancar atau diragukan, dan usaha dilakukan untuk memperbaikinya agar status kolektibilitas kembali lancar. dengan metode seperti negosiasi, mediasi, konsiliasi, dan arbitrase.

2. Penyelesaian Kredit Melalui Jalur Litigasi

Penyelesaian kredit merujuk pada tindakan untuk mengatasi kredit bermasalah melalui jalur litigasi, seperti pengadilan atau Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara. Tujuan

dari litigasi ini adalah untuk menjual atau mengeksekusi jaminan debitur.

Namun dalam kasus ini dilakukan penyelamatan kredit secara non litigasi yaitu melibatkan berbagai strategi seperti restrukturisasi kredit, negosiasi pembayaran, penundaan pembayaran, atau bantuan dalam manajemen keuangan untuk memberikan keringanan kepada kreditur dalam membayar kembali pinjaman tersebut, Dalam Hal ini Bank memberikan beberapa opsi dengan memberikan cara restrukturisasi Restrukturisasi adalah metode yang dibuat perbankan untuk menyelamatkan kredit, Dimana cara memperolehnya restrukturisasi apabila debitur tersebut kondisinya kurang bagus namun debitur masih ada itikad baik atau Kooperatif, Maka debitur tersebut akan dibantu dengan Restrukturisasi.

D. SIMPULAN

Berdasarkan hasil pembahasan, peneliti memberikan kesimpulan sebagai berikut:

1. Pola Penyelesaian Kredit Macet (*Non Performing Loan*) Akibat Wanprestasi dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi

Dalam kasus ini, Debitur KPR BTN telah melakukan pembayaran sesuai dengan ketentuan perjanjian kredit. Namun, pada angsuran berikutnya, debitur mengalami keterlambatan atau tidak membayar angsuran selama 8 bulan berturut-turut. Situasi ini dianggap sebagai wanprestasi, karena debitur tidak membayar tepat waktu sesuai dengan tanggal jatuh tempo yang disepakati pada tanggal 7 setiap bulan dalam perjanjian KPR Bank BTN. Akibatnya, kredit tersebut masuk dalam kategori kredit macet (*Non Performing Loan*).

Dalam Penelitian ini, Penyelesaian kredit macet pada Bank BTN KC. Cilegon, sebagai kreditur, dilakukan dengan penyelesaian secara

non litigasi dengan bank menawarkan beberapa opsi, seperti *Rescheduling*, *Reconditioning*, dan *Restructuring*. Namun Proses yang diambil debitur adalah *Restructuring* (Penataan Kembali), Restrukturisasi Kredit adalah Upaya Perbaikan yang dilakukan Bank dalam kegiatan perkreditan terhadap debitur yang mengalami kesulitan untuk memenuhi kewajibannya. menawarkan beberapa opsi penyelesaian kepada debitur, Tujuan dari restrukturisasi adalah untuk meringankan kewajiban debitur, sehingga debitur dapat kembali membayar angsuran dan mengurangi risiko kerugian bagi bank. Penyelesaian kredit melalui restrukturisasi memerlukan kemauan, itikad baik, dan kerja sama dari debitur serta kesediaan untuk memenuhi syarat-syarat yang ditetapkan oleh bank. Proses ini melibatkan banyak negosiasi dan penawaran solusi dari bank untuk menetapkan syarat dan ketentuan restrukturisasi setelah tindakan pembinaan, seperti penagihan, kunjungan ke alamat debitur, dan pengiriman Surat Peringatan Penyelesaian Tunggakan Sp1, Sp2, dan Sp3.

2. Faktor-Faktor Wanprestasi, Kendala dan Solusi dalam penyelesaian KPR dalam kasus di Bank Tabungan Negara KC. Cilegon

Dalam kasus Penelitian ini Faktor penyebab wanprestasi yang dilakukan oleh debitur kepada kreditur dalam perjanjian kredit pemilikan rumah dalam penelitian ini, ditemukan bahwa adanya masalah internal dalam rumah tangga dan menurunnya kemampuan financial debitur dalam membayar kewajiban prestasinya terhadap KPR BTN. Hal tersebut, masuk ke dalam kategori kolektibilitas kredit bermasalah, Adapun Faktor umum teradinya wanprestasi:

1. Faktor internal Dari Pihak perbankan
 - a. Analisis yang kurang teliti: Pihak bank mungkin melakukan analisis yang tidak akurat, sehingga hal-hal yang seharusnya diprediksi tidak teridentifikasi sebelumnya atau perhitungan yang salah

- b. Pengetahuan Terbatas: Bank mungkin memiliki pengetahuan yang kurang mengenai jenis usaha debitur, yang mengakibatkan analisis yang tidak tepat.
 - c. Kelemahan dalam Pembinaan dan Monitoring: Bank mungkin tidak melakukan pembinaan dan pemantauan yang efektif terhadap kredit.
 - d. Itikad Tidak Baik: Terjadi itikad tidak baik dari bank atau debitur yang merugikan bank.
2. Faktor Eksternal dari Pihak Debitur:
- a. Adanya unsur kesengajaan, Debitur mungkin secara sengaja tidak membayar kewajibannya, sehingga terjadi kredit bermasalah
 - b. Adanya unsur tidak sengaja, Debitur mungkin ingin membayar tetapi tidak mampu, misalnya karena musibah seperti kebakaran, pandemi, penurunan pendapatan, kematian, sakit, PHK, atau perceraian.
 - c. Adanya Unsur Kelalaian, Debitur mungkin lupa atau tidak tepat waktu dalam membayar angsuran sesuai jatuh tempo, yang menyebabkan masalah pada kolektibilitas kredit

Pada umumnya kendala nya yaitu debitur dikatakan wanprestasi manakala ia karena kesalahannya sendiri tidak melaksanakan prestasi atau melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak diperbolehkan untuk dilakukan, sehingga debitur tersebut dianggap lalai tidak memenuhi kewajibannya yang telah diperjanjikan sebelumnya. Serta solusi dalam penyelesaian KPR Bank dapat memberikan solusi skema restrukturisasi kredit kepada pihak debitur, dengan maksud upaya yang dilakukan pada saat debitur kesulitan dalam membayar angsuran kredit tersebut.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Dendawijaya, Lukman, *Manajemen Perbankan*, Jakarta: Ghalia 2003
- Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Edisi Kedua*, Jakarta: Kencana Prenamedia Group 2005
- Supramono, Gatot, *Perbankan Dan Masalah Kredit Suatu Tinjauan Yuridis*, Jakarta: Djambatan, 1996
- Sutarno, *Aspek-Aspek hukum perkreditan pada bank*, Bandung: Alfabeta, 2003

Jurnal

- E.A.A., Putri, Nuraina, E., & Yusdita, *Upaya Pencegahan dan Penanganan Kredit Macet Ditinjau dari Presepsi Nasabah*, Jurnal Riset Akuntansi & Perpajakan (JRAP), 7 (02),
- Ependi, Dede suana dan devi siti hamzah marpaung, *Negoisasi Sebagai Upaya Alternative Penyelesaian Kredit Macet Di Bidang Perbankan Secara Win-Win Solution*, jurnal wajah Volume 5(2), Oktober 2021,
- Mulyani, Etty dan Fajrina Aprilianti Dwiputri, *Jurnal prinsip kehati-hatian dalam menganalisis jaminan kebendaan sebagai pengaman perjanjian kredit perbankan*, Jurnal: hukum kenotariatan dan ke PPT-an Universitas Padjajaran vol. 1. No 2, Juni 2018.

Panjaitan, Bernat *‘Perjanjian Kredit Macet dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Pada Bank’*, Jurnal Ilmiah “Advokasi”, Vol. 01 No. 01, (2013)

Verianti,,Clarissa vania Noor saptanti, *wanprestasi dalam perjanjian kreit pemilikan rumah (KPR) pada Bank Tabungan Negara Kantor cabang solo*, Jurnal Ilmu Hukum dan politik, Vol 2, No. 1 Maret 2024,

Widyorini, Sri Retno *“Resceduling Sebuah Upaya Non-Litigasi Dalam Penyelesaian Kredit Macet”*. Jurnal Spektrum Hukum Vol. 13/No.1/April (2016)

Peraturan Perundang-Undangan

Indonesia : Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)

_____ : Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan

_____ : Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Pemukiman