

**PENANGANAN "KREDIT BERMASALAH" DALAM
KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR)
(Studi Di Bank BTN Cabang Malang)**

SKRIPSI

**Diajukan Untuk Memenuhi Sebagian Syarat-Syarat Untuk Memperoleh
Gelar Kesarjanaan Dalam Ilmu Hukum**

Disusun Oleh:

RIZQU RATIH PURWANTI

Nim. 0410110214



**DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS BRAWIJAYA
MALANG
2008**

LEMBAR PERSETUJUAN

**PENANGANAN "KREDIT BERMASALAH" DALAM
KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR)
(Studi Di Bank BTN Cabang Malang)**

Oleh:

RIZQU RATIH PURWANTI

Nim. 0410110214

Disetujui pada tanggal: 20 oktober 2008

Pembimbing Utama

Pembimbing Pendamping

Dr. Suhariningsih, SH. MS
NIP. 130 809 315

Djumikasih, SH. MHum
NIP. 132 206 302

Mengetahui

Ketua Bagian

Hukum Perdata

Rachmi Sulistyarini, SH. MH
NIP. 131 573 917



LEMBAR PENGESAHAN**PENANGANAN "KREDIT BERMASALAH" DALAM
KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR)
(Studi Di Bank BTN Cabang Malang)**

Oleh:

RIZQU RATIH PURWANTI

Nim. 0410110214

Skripsi ini telah disahkan oleh dosen pembimbing pada tanggal:

Pembimbing Utama,

Pembimbing Pendamping,

Dr. Suhariningsih, SH. MS
NIP. 130 809 315Djumikasih, SH. MHum
NIP. 132 206 302

Ketua Majelis Penguji,

Ketua Bagian Hukum Perdata

Dr. Suhariningsih, SH. MS
NIP. 130 809 315Rachmi Sulistyarini, SH. MH
NIP. 131 573 917

Mengetahui

Dekan,

Herman Suryokumoro, SH., MS

NIP. 131 472 741

KATA PENGANTAR

Segala puji penulis panjatkan kehadirat Tuhan Yang Maha Esa, yang telah memberikan rahmat dan karunia yang tiada henti hingga penulis dapat sampai pada tahap ini khususnya dengan selesainya skripsi ini.

Terima kasih yang mendalam penulis sampaikan kepada:

1. Bapak Herman Suryokumoro,SH.,MS selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Brawijaya
2. Ibu Rachmi Sulistyarini, SH, MH selaku Ketua Bagian Hukum Perdata
3. Ibu Dr. Suhariningsih, SH, MS selaku Dosen Pembimbing I, atas bimbingan dan kesabarannya
4. Ibu Djumikasih, SH, MHum., selaku Dosen Pembimbing II, atas bimbingan dan kesabarannya.
5. Pihak-pihak lain yang turut membantu selesainya skripsi ini, yang tidak dapat penulis sebutkan satu-persatu.

Akhir kata penulis mohon maaf yang sebesar-besarnya jika dalam proses pembuatan skripsi ini penulis melakukan kesalahan, baik yang disengaja maupun yang tidak disengaja.

Semoga Allah SWT, mengampuni kesalahan kita dan berkenan menunjukkan jalan yang benar.

Malang, oktober 2008

DAFTAR ISI

Lembar Persetujuan i

Lembar Pengesahan ii

Kata Pengantar iii

Daftar Isi iv

Abstraksi viii

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang 1

B. Rumusan Masalah 7

C. Tujuan Penelitian 8

D. Manfaat Penelitian 8

E. Sistematika Penulisan 9

F. Definisi Operasional 10

BAB II KAJIAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian 11

2. Syarat Sahnya Perjanjian 12

3. Asas Dalam Hukum Perjanjian 13

4. Hambatan dalam pelaksanaan perjanjian 14

B. Kajian Umum Tentang Bank

1. Pengertian Bank 16

2. Jenis Dan Usaha Bank



a. Jenis Bank	17
b. Kegiatan Usaha Bank.....	19
C. Kajian Umum Tentang Kredit	21
1. Perjanjian Kredit	24
2. Bentuk Perjanjian Kredit.....	26
3. Unsur-Unsur Kredit.....	29
4. Prinsip Dasar Perkreditan.....	31
5. Jenis-jenis Kredit.....	38
D. Kajian Umum Tentang Jaminan	
1. Jaminan Pada Umumnya.....	40
2. Hak Tanggungan	44
E. Kajian Umum Tentang Kredit Pemilikan Rumah (KPR).....	46
F. Kajian Umum Tentang Kredit Bermasalah.....	49
1. Penggolongan Kredit Bermasalah.....	50
2. Penanganan Kredit Bermasalah	52
BAB III METODE PENELITIAN	
A. Metode Pendekatan	54
B. Lokasi Penelitian.....	54
C. Alasan Pemilihan Lokasi	54
D. Jenis Dan Sumber Data	
1. Jenis Data	55
2. Sumber Data.....	56



E. Teknik Pengumpulan Data	
1. Teknik Pengumpulan Data Primer	56
2. Teknik Pengumpulan Data Sekunder	57
F. Populasi, Teknik Pengambilan Sampel Dan Sampel	
1. Populasi	57
2. Teknik Pengambilan Sampel.....	57
3. Sampel.....	58
G. Teknik Analisis Data.....	58

BAB IV PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian	
1. Sejarah Bank Tabungan Negara.....	59
2. Nilai-nilai Dasar	62
3. Susunan Pengurus BTN Cabang Malang	63
4. Kegiatan Usaha BTN	69
5. Perjanjian KPR-BTN.....	73
6. Pengajuan Permohonan dan Realisasi Perjanjian KPR.....	74
7. Pengikatan Jaminan.....	82
8. Pengawasan KPR	84
B. Faktor Penyebab KPR Bermasalah.....	86
1. Faktor Intern Bank	90
2. Faktor Debitur	91
C. Proses Penanganan KPR Bermasalah	
1. Penyelamatan kredit bermasalah	



a. Pembinaan.....	92
b. Restrukturisasi.....	94
1) Penjadwalan ulang (PUL).....	97
2) Penundaan pembayaran kewajiban (<i>grace period</i>) ..	98
3) Alih debitur.....	100
4) Pengurangan tunggakan bunga dan/atau denda.....	103
5) Pengambilalihan aset debitur (<i>set off</i>)	104
6) Penurunan suku bunga kredit	105
7) Pengurangan tunggakan pokok kredit	105
c. Penggolongan Kualitas Kredit Dalam Restruktrisasi Kredit	106
2. Pola Penyelesaian Kredit bermasalah	
a. Pelunasan Dengan Pengurangan Tunggakan Bunga dan/atau Denda.....	108
b. Subrogasi.....	108
c. Pelelangan Agunan Kredit Melalui Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan.....	110
D. Kendala Dalam Penyelesaian KPR Bermasalah.....	121
 BAB V PENUTUP	
A. Kesimpulan	123
B. Saran	125

DAFTAR PUSTAKA



ABSTRAKSI

Rizqu Ratih Purwanti, Hukum Perdata, Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, september 2008, PENANGANAN "KREDIT BERMASALAH" DALAM KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) (Studi Di Bank BTN Cabang Malang), Dr. Suhariningsih, SH. MS, Djumikasih, SH. MH.

Dalam perkembangannya manusia Indonesia akan dihadapkan pada berbagai macam kebutuhan yang menuntut untuk dipenuhi. Salah satu kebutuhan itu adalah rumah, semakin tahun harga rumah dan tanah semakin mahal sehingga diperlukan kredit yang khusus diperuntukkan untuk memenuhi kebutuhan tersebut. Kredit tersebut berupa kredit pemilikan rumah (KPR). PT. Bank Tabungan Negara (Persero) adalah bank yang mempelopori lahir dan berkembangnya KPR di Indonesia, di wilayah Malang setiap tahunnya pertumbuhan debitur yang mengambil Kredit ini sebesar 2.500 orang. Penerapan prinsip kehati-hatian yang diamanatkan pasal 8 Undang-undang no. 10 tahun 1998 tentang Perbankan sangat penting dilaksanakan agar tingkat kredit bermasalah dapat ditekan. Prinsip tersebut dikenal dengan prinsip 5C (*character, capital, conditions of economy, capacity dan collateral*). Skripsi ini bermaksud untuk mengetahui faktor-faktor apa saja yang menyebabkan terjadinya kredit bermasalah pada produk KPR oleh bank BTN cabang Malang dan bagaimana pola penyelesaian KPR bermasalah serta kendalanya. Untuk mengetahui tujuan yang dimaksud peneliti menggunakan penelitian yuridis sosiologis dengan pendekatan deskriptif kualitatif.

Faktor-faktor yang menyebabkan terjadinya kredit bermasalah pada produk KPR dari bank BTN cabang Malang ada dua faktor, yaitu dari faktor intern bank dan faktor dari diri debitur. Cara-cara yang ditempuh oleh BTN untuk menyelesaikan KPR bermasalah adalah melalui proses penyelamatan kredit bermasalah dan proses penyelesaian kredit bermasalah. Dalam proses penyelamatan kredit bermasalah, caranya antara lain melalui: pembinaan dan restrukturisasi kredit. Didalam restrukturisasi kredit cara yang dapat dilakukan adalah: Penjadwalan ulang, Penundaan pembayaran kewajiban, Alih debitur, Pengurangan tunggakan bunga dan/atau denda, Pengambilalihan aset debitur, Penurunan suku bunga kredit dan/atau Pengurangan tunggakan pokok kredit Sedangkan proses penyelesaian kredit bermasalah, dilakukan dengan cara:

1. Pelunasan Dengan Pengurangan Tunggakan Bunga dan/atau Denda
2. Subrogasi, dan
3. Pelelangan Agunan Kredit Melalui Eksekusi Pasal 6 UUHT

Kendala dalam proses penyelesaian KPR bermasalah adalah pada saat proses penyelamatan kredit dengan cara alih debitur, debitur lama (yang mengalihkan hutangnya) dan calon debitur baru (yang menerima pengalihan hutang) lebih menyukai cara pengoperan kredit dengan cara dibawah tangan atau dengan akta notaris, karena proses alih debitur di BTN membutuhkan biaya yang tidak sedikit, serta tidak adanya pengarsipan mengenai kredit yang direstrukturisasi.

Untuk itu PT. Bank Tabungan Negara (persero) harus memperbaiki sistem penilaian kredit mereka supaya kredit bermasalah yang ada bisa diantisipasi dengan maksimal.

BAB I

PENDAHULUAN

1. Latar Belakang

Pembangunan Nasional Indonesia adalah untuk mewujudkan suatu masyarakat adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan UUD 1945 telah mencapai berbagai kemajuan termasuk di bidang ekonomi dan moneter sebagaimana tercermin pada pertumbuhan ekonomi yang cukup tinggi dan tingkat inflasi yang terkendali. Perekonomian Nasional yang tercantum dalam Pasal 33 UUD 1945 dan perubahannya merupakan dasar Demokrasi Ekonomi.

Industri perbankan memiliki peranan yang strategis untuk menunjang pembangunan nasional serta perekonomian nasional. Pelaksanaan visi dan misi perbankan nasional sebagai sarana untuk pelaksanaan pembangunan nasional mencapai kemakmuran dan kesejahteraan masyarakat sebagaimana dimaksudkan dalam Pancasila dan UUD 1945 (*Agent of Development*) sesuai dengan fungsi utama bank yaitu menjadi lembaga intermediasi. Bank tidak hanya menghimpun dana dari masyarakat tetapi juga menyalurkan kembali dana tersebut kepada masyarakat.

Sebagai lembaga intermediasi, sebagian besar dana bank berasal dari dana masyarakat, maka pemberian kredit perbankan banyak dibatasi oleh ketentuan undang-undang dan ketentuan Bank Indonesia. Undang-Undang Perbankan telah mengamanatkan agar bank senantiasa berpegang pada prinsip kehati-hatian dalam melaksanakan kegiatan usahanya, termasuk dalam memberikan kredit.

Bagi bank, kredit merupakan sumber pendapatan utama sekaligus menjadi sumber masalah karena akan menentukan tingkat kesehatan bank yang bersangkutan. Kredit dalam kegiatan perbankan merupakan kegiatan yang paling utama, karena pendapatan terbesar dari usaha bank berasal dari pendapatan kegiatan kredit yaitu, bunga dan provisi.¹ Bila kredit dikelola dengan tidak bijaksana dapat mengakibatkan kredit bermasalah atau kredit macet. Dengan adanya kredit bermasalah maka : (i) dapat mengurangi rentabilitas (pendapatan), (ii) terganggunya *cash-flow* bank (likuiditas menurun), dan (iii) memerlukan biaya Penyisihan Penghapusan Aktiva Produktif yang lebih besar karena modal bank menurun (CAR menurun).

Didalam Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang No 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, terdapat beberapa ketentuan yang dapat dijadikan pegangan bank sebelum memberikan kredit, ketentuan tersebut adalah Pasal 2, Pasal 8 ayat (1) dan Pasal 29 ayat (2).

Pasal 2 menyatakan bahwa "perbankan Indonesia dalam melakukan usahanya berdasarkan demokrasi ekonomi dengan menggunakan prinsip kehati-hatian".

Pasal 8 ayat (1) menyebutkan "dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah, bank umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan".

¹ Munir Fuady. 2002. Hukum Perkreditan Kontemporer. PT. Citra Aditya Bakti. Bandung hal 471

Penjelasan pasal 8 ayat (1) menyatakan bahwa keyakinan tersebut diperoleh melalui analisis yang mendalam. Hal-hal tersebut terdiri dari *Character* (kepribadian), *Capacity* (kemampuan), *Capital* (modal), *Colateral* (jaminan), dan *Condition of Economy* (keadaan perekonomian).²

Pasal 29 ayat (2) menyebutkan "bank wajib memelihara tingkat kesehatan bank sesuai dengan ketentuan kecukupan modal, kualitas aset, kualitas manajemen, likuiditas, rentabilitas, solvabilitas dan aspek lain yang berhubungan dengan usaha bank, dan wajib melakukan kegiatan usaha sesuai dengan prinsip kehati-hatian".

Dengan makin berkembangnya kehidupan masyarakat maka bertambah pula kebutuhan hidupnya termasuk rumah. Sehubungan dengan itu muncul masalah jika masyarakat tidak mampu membeli rumah secara tunai, dikarenakan setiap tahun harga rumah atau tanah semakin mahal. Padahal banyak kebutuhan lain yang juga harus dipenuhi.

Bank Tabungan Negara (BTN) adalah salah satu dari bank pemerintah yang memfokuskan diri pada pemberian kredit untuk pemilikan rumah (KPR) terutama bagi golongan menengah kebawah. Bank ini terjun di KPR pada tahun 1976 karena penunjukan oleh Pemerintah sebagai bank penyedia dana bagi pembiayaan KPR untuk masyarakat menengah ke bawah baru diterima BTN tahun 1974 melalui SK menkeu no. 49/MK/IV/1974 tentang penunjukan BTN sebagai wadah pembiayaan proyek pembangunan perumahan rakyat.

² www.Wikipedia.com. Diakses tanggal 19 juni 2008

Untuk menentukan masa depan BTN, *Housing National Policy* (HNP) menyatakan, pertama, BTN hanya fokus di pembiayaan KPR bagi masyarakat menengah ke bawah dan kredit modal kerja konstruksi sebagai *bridging finance* bagi pengembang untuk membangun rumah sebelum dijual melalui KPR. Kedua, menghapus peran BTN sebagai koordinator KPR bersubsidi. Ketiga, membiarkan BTN berfungsi sebagai bank komersial dengan tingkat persaingan sama dengan bank lainnya. Keempat, memperkuat profesionalisme Direksi dan manajemen BTN.

Kredit pemilikan rumah (KPR) BTN melibatkan tiga (3) pihak, yaitu : *developer* (pengembang) sebagai pihak yang menyediakan rumah, BTN sebagai kreditur dan masyarakat yang menerima kredit sebagai debitur. Untuk mendapatkan Kredit Pemilikan Rumah seorang calon debitur harus menjadi nasabah BTN terlebih dahulu.

Didalam pemberian kredit, resiko tidak dapat dihindari. Resiko tersebut dapat berupa kegagalan atau keterlambatan pembayaran angsuran kredit yang berarti akan menimbulkan kredit bermasalah atau kredit macet. Penyebab terjadinya resiko tersebut sangat banyak. Begitu pula dalam pemberian KPR, BTN pasti menghadapi banyak masalah dan tidak semua kredit yang disalurkan adalah kredit yang lancar.

Setiap tahun pertumbuhan KPR BTN diwilayah malang rata-rata mencapai angka 2.500 kreditur. Per akhir September 2007, BTN adalah bank pemberi pinjaman KPR yang terbesar dengan pangsa pasar sekitar 19% dari total pembiayaan KPR dengan rasio kredit bermasalah (NPL) sekitar 4,7% per akhir

September 2007³. Walaupun jumlah kredit bermasalah di BTN terbilang aman karena dibawah batas yang diberikan Bank Indonesia yaitu 5%, tapi tetap saja hal ini dapat mempengaruhi kesehatan BTN apalagi jika sampai terjadi peningkatan kredit bermasalah, sehingga pegawai bank harus selalu berhati-hati dalam memenuhi permintaan kredit baru.

Jaminan KPR adalah rumah dan tanah yang dibiayai dengan KPR tersebut, sehingga pengikatan jaminan di BTN untuk KPR adalah dengan menggunakan lembaga hak tanggungan. Didalam Pasal 1 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah yang dimaksud hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

Kredit bermasalah disebabkan oleh beberapa faktor, antara lain berupa faktor dari kreditur atau faktor internal dari bank sendiri. Jika faktor internal bank yang lebih dominan berarti ada pelanggaran peraturan didalam mekanisme kerja pegawai yang berwenang. Padahal kegiatan operasional bank adalah sistem yang kompleks dan penuh dengan resiko, sehingga peraturan di bidang ini banyak jumlahnya dibanding dengan sektor yang lain. Hal ini berkaitan dengan modal yang ada dibank berasal dari masyarakat, sehingga jika suatu bank melaksanakan

³ www.jurnal.nasional.com diakses tanggal 19 juni 2008.

kegiatan tanpa berdasarkan pada peraturan yang ada hal itu dapat mengakibatkan kolapsnya bank tersebut seperti krisis moneter di tahun 1999, yang disebabkan oleh banyaknya bank yang tidak sehat karena tidak mematuhi aturan yang ada.

Salah satu penyebab kredit bermasalah adalah dari faktor intern bank yaitu rendahnya kemampuan atau ketajaman bank dalam melakukan analisis kelayakan permintaan kredit yang diajukan oleh debitur.⁴

Untuk mengetahui apakah suatu kredit termasuk kredit bermasalah maka hal ini dapat dilihat dari kualitas kredit yang bersangkutan. Berdasarkan Peraturan Bank Indonesia no 7/2/PBI/2005 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum, dalam Pasal 1 kualitas kredit ditetapkan berdasarkan faktor penilaian sebagai berikut:

- a. Prospek usaha
- b. Kinerja (*Performance*) debitur
- c. Kemauan membayar.

Dan didalam Pasal 12 ayat (3) berdasarkan penilaian terhadap pasal 12 ayat (1) dan ayat (2) maka kualitas suatu kredit ditetapkan menjadi :

- a. Lancar
- b. Dalam Perhatian Khusus
- c. Kurang Lancar
- d. Diragukan
- e. Macet

⁴Citra larasati. 2006. Efektivitas pasal 8 undang-undang no 10 tahun 1998 tentang perbankan dalam penerapan prinsip kehati-hatian melalui analisis yuridis pada perjanjian KPR. Skripsi. Tidak diterbitkan. FH.

Sampai bulan Juni 2008 total kredit yang tersalurkan oleh Bank Tabungan Negara cabang Malang sebesar Rp 561.847.000.000 dan jumlah debitur 24.218 orang, sedangkan untuk KPR bermasalah mencapai Rp 14.090.000.000 dengan 1.419 orang debitur. Hal ini memperlihatkan angka kredit yang besar juga memperbesar rasio kredit bermasalah.

Untuk penanganan kredit bermasalah dapat menggunakan dua cara, yaitu: Secara operasional penanganan penyelamatan kredit bermasalah dan terhadap kredit yang sudah dalam kualitas macet maka penanganannya lebih banyak ditekankan melalui beberapa upaya yang lebih bersifat pemakaian kelembagaan hukum, diantaranya:

- a. Melalui Panitia Urusan Piutang Negara dan Badan Urusan Piutang Negara.
- b. Melalui badan peradilan.
- c. Melalui arbitrase atau Badan Alternatif Penyelesaian Sengketa.

Berangkat dari hal inilah penulis tertarik untuk menyusun skripsi dengan judul “Penanganan Kredit Bermasalah Dalam Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) oleh BTN cabang Malang”.

2. Rumusan Masalah

Dalam pembahasan mengenai kredit pemilikan rumah yang bermasalah, agar tidak meluas serta dapat terfokus pada masalah-masalah tertentu maka diperlukan pembatasan masalah. Ada beberapa masalah yang penulis anggap

pantas untuk memperoleh tinjauan hukum dan akan dibahas pada bab yang lain, yaitu mengenai :

1. Faktor-faktor apa saja yang menyebabkan terjadinya kredit bermasalah pada produk KPR oleh bank BTN cabang Malang?
2. Bagaimana proses penanganan KPR bermasalah dan apa kendalanya?

3. Tujuan Penelitian

1. Mengetahui faktor-faktor apa saja yang menyebabkan timbulnya kredit bermasalah pada produk KPR oleh BTN cabang Malang.
2. Mengetahui cara-cara yang ditempuh oleh BTN untuk menangani KPR bermasalah dan mengetahui apa saja kendalanya.

4. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis

Diharapkan dapat memperkaya pemahaman tentang aspek hukum bisnis dalam berbagai bidang khususnya dalam bidang penyelesaian KPR yang bermasalah.

2. Manfaat praktis, untuk :

- 1) Bank Tabungan Negara Cabang Malang

Sumbangan pemikiran supaya kinerja instansi yang bersangkutan lebih baik lagi.

2) Bagi Nasabah BTN

Terutama nasabah yang mengambil KPR, agar dapat memperluas pemahaman akan KPR sehingga diharapkan dapat membantu dalam menyelesaikan masalah.

5. Sistematika Penulisan

BAB I PENDAHULUAN

Dalam bab ini akan diuraikan latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan, manfaat, dan sistematika penulisan.

BAB II KAJIAN PUSTAKA

Dalam bab ini akan diuraikan tentang teori yang melandasi penulisan dan pembahasan yang berkaitan dengan judul.

BAB III METODOLOGI PENULISAN

Bab ini akan berisi alasan pemilihan lokasi, metode pendekatan penelitian, jenis dan sumber data, teknik pengumpulan data, teknik analisis data dan definisi operasional.

BAB IV PEMBAHASAN

Bab ini berisi tentang pembahasan dari rumusan masalah yang diangkat.

BAB V PENUTUP

Pada bab ini diuraikan secara singkat kesimpulan yang dapat ditarik dari uraian pada bab-bab sebelumnya. Selanjutnya memberikan saran yang diharapkan dapat bermanfaat bagi yang berkepentingan.

DAFTAR PUSTAKA

6. Definisi Operasional

1. Penanganan Kredit Bermasalah

Penanganan kredit bermasalah adalah suatu proses yang diambil oleh bank untuk menyelesaikan kreditnya yang bermasalah dengan tahapan yang dilalui antara lain melalui penyelamatan atau penyelesaian kredit bermasalah.

2. Kredit Bermasalah

Kredit bermasalah adalah suatu keadaan dimana debitur telah dinyatakan wanprestasi, yang antara lain disebabkan oleh:

- a) Debitur tidak membayar angsuran ataupun jumlah angsuran yang dibayar kurang atau tidak melunasi kewajiban angsuran menurut batas waktu yang telah ditetapkan,
- b) Debitur melakukan penunggakan atas kewajiban angsuran sebanyak 2 (dua) kali angsuran,
- c) Debitur melanggar ketentuan atau tidak melaksanakan kewajibannya, atau
- d) Debitur tidak memenuhi dengan baik kewajibannya atau melanggar ketentuan didalam perjanjian kredit.

3. Kredit Pemilikan Rumah

Kredit pemilikan rumah (KPR) adalah kredit yang diberikan oleh bank kepada debitur untuk digunakan membeli rumah dan/atau breikut tanah guna dimiliki dan dihuni atau dipergunakan sendiri.

BAB II

KAJIAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian

Ketentuan yang mengatur mengenai perjanjian terdapat dalam KUH perdata Buku III dengan judul tentang perikatan. Kata perikatan mempunyai arti yang lebih luas daripada perjanjian. Sebab kata perikatan tidak hanya mengandung pengertian hubungan hukum yang timbul dari perjanjian saja, tetapi juga hubungan hukum yang lahir dari perikatan yang bersumber dari undang-undang. Perikatan yang timbul dari undang-undang tidak memerlukan suatu persetujuan.

Dalam KUH Perdata, istilah yang digunakan adalah persetujuan dan bukannya perjanjian. Tapi hal ini tidak menjadi persoalan sebab suatu perjanjian disebut juga persetujuan karena kedua belah pihak setuju untuk melakukan sesuatu. Isi dari Pasal 1313 KUH perdata adalah, suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.

Para sarjana memberikan pengertian yang berbeda mengenai perjanjian, para sarjana tersebut antara lain⁵ :

1. K.R.M.T. tirtodiningrat berpendapat bahwa yang dimaksudkan dengan perjanjian adalah "suatu perbuatan hukum berdasarkan kata sepakat

⁵ A. Qirom Syamsudin Meliala, S.H. Pokok-pokok Hukum Perjanjian beserta perkembangannya. Yogyakarta. Hal 7.

diantara dua orang atau lebih untuk menimbulkan akibat-akibat hukum yang diperkenankan oleh undang-undang”.

2. Subekti berpendapat bahwa ”perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan ssesuatu hal”.
3. R. Wirjono Prodjodikoro menyatakan bahwa ”perjanjian adalah suatu hubungan hukum mengenai harta benda kekayaan diantara dua pihak, dalam mana satu pihak berjanji untuk melakukan suatu hal atau untuk tidak melakukan suatu hal, sedang pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu”.

Hukum perjanjian menganut asas kebebasan berkontrak sekalipun demikian bukan berarti bahwa setiap orang bebas membuat perjanjian tanpa ada batasannya sama sekali. Batasan tersebut terdapat dalam 1337 KUH Perdata. Batasan yang diberikan pasal 1337 tersebut antara lain adalah suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan atau ketertiban umum.

2. Syarat Sahnya Perjanjian

Syarat sahnya perjanjian terdapat dalam pasal 1320 KUH Perdata yang menentukan bahwa untuk sahnya persetujuan diperlukan empat syarat, yaitu⁶:

1. sepakat mereka yang mengikatkan dirinya
2. kecapan untuk membuat suatu perikatan
3. suatu hal tertentu
4. suatu sebab yang halal

Syarat pertama dan kedua disebut syarat subyektif karena menyangkut tentang subyek atau pihak-pihak dalam perjanjian, sedangkan syarat ketiga dan keempat disebut syarat obyektif karena menyangkut obyek perjanjian.

⁶ A. Qirom Meliala. Ibid. Hal 9.

Syarat subektif dan syarat obyektif dibedakan karena dalam hal hal syarat obyektif tidak terpenuhi maka perjanjian itu batal demi hukum, artinya dari semula tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian dan tidak pernah ada suatu perikatan.

Dalam hal syarat subyektif tidak terpenuhi maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan dan yang dapat meminta pembatalan adalah pihak yang tidak cakap atau pihak yang memberikan sepakatnya secara tidak bebas.

3. Asas Dalam Hukum Perjanjian

Perjanjian mempunyai beberapa asas dalam pelaksanaannya, yaitu⁷:

a. Asas kebebasan berkontrak

Asas kebebasan berkontrak adalah asas yang menentukan bahwa setiap orang adalah bebas untuk memperjanjikan apa dan kepada siapa saja.

Asas ini terdapat dalam pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata, yang berbunyi "semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya".

Walaupun buku II KUHPerdata menganut sistem tertutup tetapi buku III menganut sistem terbuka sehingga perkataan "semua" diartikan setiap orang dapat melakukan perjanjian mengenai apa saja sepanjang tidak bertentangan dengan pasal 1337 KUHPerdata. Hal ini juga dikarenakan hukum perjanjian adalah hukum yang bersifat pelengkap.

b. Asas itikad baik

Tiap orang yang membuat suatu perjanjian harus dilakukan dengan itikad baik. Asas ini dapat ditemukan dalam pasal 1338 KUHPerdata.

c. Asas *pacta sunt servanda*

Asas ini merupakan asas dalam perjanjian yang berhubungan dengan mengikatnya suatu perjanjian. Perjanjian yang dibuat secara sah oleh para pihak adalah mengikat bagi mereka yang membuat, seperti undang-undang. Maksud asas ini adalah untuk mendapatkan kepastian hukum bagi para pihak dalam sebuah perjanjian.

⁷ A. Qirom Meliala. *ibid.* hal. 18

d. Asas Konsensuil

konsensualisme yang berasal dari kata konsensus yang juga mempunyai arti kesepakatan adalah suatu asas yang menentukan bahwa untuk terjadinya suatu perjanjian cukup dengan kata sepakat saja dan perjanjian tersebut lahir pada saat tercapainya konsensus/sepakat antara kedua belah pihak tentang hal-hal pokok yang dimaksud dalam perjanjian tersebut.

Didalam KUH Perdata asas ini terdapat dalam pasal 1320, khususnya syarat pertama, yaitu untuk terjadinya perikatan adalah sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.

e. Asas berlakunya suatu perjanjian

Maksud dari asas ini adalah bahwa suatu perjanjian itu hanya berlaku bagi para pihak yang membuatnya, tidak ada pengaruhnya bagi pihak ketiga dan pihak ketiga pun tidak bisa mendapatkan keuntungan darinya, kecuali yang telah ditentukan dalam undang-undang. Asas ini terdapat didalam pasal 1315 KUH Perdata dan pasal 1340 KUH Perdata.

4. Hambatan dalam pelaksanaan perjanjian

Dalam suatu perjanjian yang sudah dibuat ada kemungkinan tidak dilaksanakan. Perjanjian tidak dapat dilaksanakan karena:

a. Keadaan memaksa (*overmacht*)

Keadaan memaksa atau *overmacht* adalah suatu keadaan atau kejadian yang tidak dapat diduga sebelumnya sehingga menghalangi seorang debitur untuk melakukan prestasi sebelum ia lalai untuk apa dan keadaan mana tidak dapat dipersalahkan kepadanya.

Unsur dari keadaan memaksa ini adalah:

- 1) tidak dapat diduga sebelumnya,
- 2) diluar kesalahan debitur,
- 3) menghalangi debitur untuk berprestasi,
- 4) debitur belum lalai.

b. *Wanprestasi*

Yang dimaksud dengan *wanprestasi* berarti tidak memenuhi kewajiban yang telah ditetapkan didalam perikatan, baik perikatan yang lahir dari perjanjian maupun perikatan yang timbul karena undang-undang.

Ada empat keadaan yang dapat menentukan apakah seorang debitur dikatakan sengaja atau lalai, yaitu:⁸

- 1) debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali,
- 2) debitur memenuhi prestasi tetapi tidak baik atau keliru,
- 3) debitur memenuhi prestasi tetapi tidak tepat waktu,
- 4) debitur melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

Terhadap kelalaian atau kealpaan debitur diancam dengan beberapa sanksi atau hukuman⁹, antara lain:

- 1) pemenuhan perjanjian
- 2) pemenuhan perjanjian disertai ganti rugi
- 3) membayar ganti rugi,
- 4) pembatalan perjanjian,
- 5) pembatalan perjanjian disertai ganti rugi.

Seorang debitur yang dituduh lalai dan dimintakan kepadanya suatu hukuman atas kelalaiannya, ia dapat membela diri dengan mengajukan beberapa

⁸ Subekti. 1990. Hukum Perjanjian. PT Intermasa : Jakarta. Hal. 50.

⁹ Ibid. Hal. 53.

macam alasan untuk membebaskan dirinya dari hukuman itu¹⁰. Pembelaan tersebut adalah:

- 1) mengajukan tuntutan adanya keadaan memaksa (*overmacht* atau *force majeure*).
- 2) mengajukan bahwa si berpiutang (kreditur) sendiri juga telah lalai (*exceptio non adimpleti contractus*).
- 3) mengajukan bahwa kreditur telah melepaskan haknya untuk menuntut ganti rugi (*rechtsverwerking*).

B. Kajian Umum Tentang Bank

2.1 Pengertian Bank

Kredit merupakan produk utama dari kegiatan perbankan. Sebelum membahas tentang kredit ada baiknya dipahami dulu apa yang dimaksud dengan bank.

Bank merupakan salah satu lembaga keuangan yang paling penting dan besar peranannya dalam kehidupan masyarakat. Dalam menjalankan peranannya maka bank bertindak sebagai salah satu bentuk lembaga keuangan yang bertujuan memberikan kredit dan jasa-jasa keuangan lainnya.

Definisi bank pada umumnya tidak berbeda antara satu dengan yang lainnya. Prof. G. M. Verryyn Stuart dalam bukunya bank politik menyatakan:

“ bank adalah suatu badan yang bertujuan untuk memuaskan kebutuhan kredit baik dengan alat-alat pembayarannya sendiri atau dengan uang yang diperolehnya dari orang lain, maupun dengan jalan mengedarkan alat-alat penukar baru berupa uang giral”.

¹⁰ Ibid. Hal. 55.

A. Abdurrachman dalam ensiklopedia ekonomi keuangan dan perdagangan menjelaskan bahwa,

“bank adalah suatu jenis lembaga keuangan yang melaksanakan berbagai macam jasa, seperti memberikan pinjaman, mengedarkan mata uang, pengawasan terhadap mata uang, bertindak sebagai tempat penyimpanan benda-benda berharga, membiayai usaha perusahaan dan lain-lain”.

Definisi bank menurut Pasal 1 Undang-undang No 10 tahun 1998 :

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

2.2 Jenis Dan Usaha Bank

a. Jenis Bank

Melihat praktik operasional perbankan yang ada, kita dapat membedakan jenis-jenis bank. Jenis bank secara teoritis ditentukan dari :

1) Segi fungsinya.

Dari segi fungsinya serta tujuan usahanya ada empat jenis bentuk bank yaitu :

(a) Bank Sentral (*Central Bank*) yaitu bank yang dapat bertindak sebagai bankers, bank pimpinan, penguasa moneter, dan mendorong serta mengarahkan jenis bank yang ada.

(b) Bank Umum (*Commercial Bank*) yaitu bank baik milik swasta maupun koperasi yang dalam pengumpulan dananya terutama menerima simpanan dalam bentuk giro, deposito serta

tabungan dan dalam usahanya terutama memberikan kredit jangka pendek.

(c) Bank Tabungan (*Saving Bank*) yaitu, bank baik milik negara atau swasta maupun koperasi yang dalam pengumpulan dananya menerima simpanan dalam bentuk tabungan, sedangkan usahanya terutama memperbungakan dananya dalam bentuk kertas berharga.

(d) Bank Pembangunan (*Development Bank*) yaitu, bank baik milik negara, swasta maupun koperasi, baik pusat maupun daerah yang dalam pengumpulan dananya terutama menerima simpanan dalam deposito dan atau mengeluarkan kertas berharga jangka menengah dan panjang sedangkan usahanya terutama memberikan kredit jangka menengah dan panjang dibidang pembangunan.

2) Segi kepemilikannya.

Dari segi kepemilikannya, ada empat jenis bank yaitu :

- (a) Bank Milik Negara.
- (b) Bank Milik Pemerintah Daerah.
- (c) Bank Milik Swasta, baik dalam negeri maupun asing.
- (d) Bank Koperasi.

3) Segi penciptaan uang giral

Sedangkan dari penciptaan uang giral, ada dua Jenis bank, yaitu :

(a) Bank Primer yaitu bank yang dapat menciptakan uang melalui simpanan masyarakat yang ada padanya, yaitu simpanan likuid dalam bentuk giro, yang dapat bertindak sebagai bank primer adalah bank umum.

(b) Bank Sekunder yaitu bank yang tidak bisa menciptakan uang melalui simpanan masyarakat yang ada padanya, bank ini hanya bertugas sebagai perantara dalam menyalurkan kredit. Umumnya bank yang bergerak pada bank sekunder adalah bank tabungan, bank pembangunan dan bank hipotik. Adapun bank yang sekarang ada di Indonesia adalah berupa bank perkreditan rakyat

b. Kegiatan Usaha Bank

Kegiatan usaha Bank terdapat dalam Pasal 6 Undang-Undang no.7 tahun 1992 tentang Perbankan, antara lain yaitu:

Pasal 6 undang-undang no 10 tahun 1998 menyatakan Usaha Bank Umum meliputi:

- a. menghimpun dan dari masyarakat dalam bentuk simpanan berupa giro, deposito berjangka, sertifikat deposito, tabungan dan atau bentuk lain yang dipersamakan dengan itu.
- b. Memberikan kredit

- c. Menerbitkan surat pengakuan hutang
- d. Membeli, menjual atau menjamin atas resiko sendiri maupun untuk kepentingan dan atas perintah nasabahnya:
- e. Memindahkan uang baik untuk kepentingan sendiri maupun untuk kepentingan nasabah
- f. Menempatkan dana pada, meminjam dana dari atau meminjamkan dana kepada bank lain, baik dengan menggunakan surat, sarana telekomunikasi maupun dengan wesel unjuk, cek atau sarana lainnya.
- g. Menerima pembayaran atas tagihan surat berharga dan melakukan perhitungan dengan atau antar pihak ketiga
- h. Menyediakan tempat untuk menyimpan barang dan surat berharga
- i. Melakukan kegiatan penitipan untuk kepentingan pihak lain berdasarkan suatu kontrak
- j. Melakukan penempatan dana dari nasabah kepada nasabah lainnya dalam bentuk surat berharga yang tidak tercatat di bursa efek
- k. Membeli melalui pelelangan agunan baik semua maupun sebagian dalam hal debitor tidak memenuhi kewajibannya kepada bank, dengan ketentuan agunan yang dibeli tersebut wajib dicairkan sepenuhnya
- l. Melakukan kegiatan anjak piutang, usaha kartu kredit, dan kegiatan wali amanat

- m. Menyediakan pembiayaan bagi nasabah berdasarkan prinsip bagi hasil

Dengan undang-undang no 10 tahun 1998 ketentuan pasal 6 huruf m dirubah dengan:

- m. Menyediakan pembiayaan dan atau melakukan kegiatan lain berdasarkan prinsip syariah, sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan bank indonesia.
- n. Melakukan kegiatan lain yang lazim dilakukan oleh bank sepanjang tidak bertentangan dengan undang-undang ini dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

C. Kajian Umum Tentang Kredit

Kata kredit berasal dari bahasa latin *creditus* yang merupakan bentuk past participle dari kata *credere* yang berarti *to trust*. Kata *trust* sendiri berarti kepercayaan. Percaya, kepercayaan atau *to believe* atau *trust* berlandaskan moral, itikad baik atau *good faith*. Tapi kredit tidak hanya sekedar kepercayaan.¹¹

Kredit merupakan suatu fasilitas keuangan yang memungkinkan seseorang atau badan usaha untuk meminjam uang untuk membeli produk dan membayarnya kembali dalam jangka waktu yang ditentukan.¹²

A. Abdurrahman mengartikan kredit sebagai :

”...kesanggupan akan meminjam uang atau kesanggupan akan mengadakan transaksi dagang atau memperoleh penyerahan barang atau jasa , dengan perjanjian akan membayarnya kelak”¹³

¹¹ Munir Fuady. Op. Cit. Hal. 5

¹² WWW.WIKIPEDIA.COM

¹³ Munir Fuady. Op. Cit. Hal 6

R. Tjiptoadinugroho dalam bukunya yang berjudul *Perbankan Masalah Perkreditan* menyatakan:

”inti sari dari arti kredit sebenarnya adalah kepercayaan, suatu unsur yang harus dipegang sebagai benang merah melintasi falsafah perkreditan dalam arti sebenarnya, bagaimanapun bentuk, macam dan ragamnya dan dari manapun asalnya serta kepada siapapun diberikan”.¹⁴

Pengertian kredit menurut pasal 1 angka 11 undang-undang nomor 10 tahun 1998 :

“kredit penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga”.

Pengertian kredit menurut ketentuan pasal 1 angka 5 PBI no. 7/2/2005 tentang penilaian kualitas aktiva bank umum

“kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga, termasuk :

- a. Cerukan (overdraft), yaitu saldo negative pada rekening giro nasabah yang tidak dapat dibayar lunas pada akhir hari.
- b. Pengambilalihan tagihan dalam rangka kegiatan anjak piutang.
- c. Pengambilalihan aau pemberian kredit dari pihak lain.”

Kredit menurut ketentuan pasal 1 angka 3 PBI no.4/7/2002 tentang prinsip kehati-hatian dalam rangka pembelian kredit oleh bank dari Badan penyehatan Perbankan Nasional

“kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antar bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk

¹⁴ R. Tjiptoadinugroho. 1999. *Perbankan Masalah Perkreditan* Jakarta : Pradnya Paramita. Hal 14.

melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga, termasuk :

- a. Pembelian surat berharga nasabah yang dilengkapi dengan Note Purchase Agreement (NPA).
- b. Pengambilalihan tagihan dalam rangka anjak piutang.”

Menurut Ronny Sautma Hotma Bako dalam satu tulisannya menyatakan bahwa hubungan antara kreditur dan debitur adalah hubungan hukum dan kepercayaan. Yang dimaksud kreditur di sini adalah perbankan dan debitur adalah peminjam atau penerima kredit.¹⁵

Kredit dapat didefinisikan dengan lima cara, yaitu :

1. Kredit dianggap sebagai waktu yang diberikan untuk membayar barang atau jasa yang dijual atas kepercayaan
2. Kredit merupakan penyediaan uang atau tagihan (yang dipersamakan dengan uang) berdasarkan kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dan pihak lain yang dalam hal ini peminjam berkewajiban melunasi kewajibannya setelah jangka waktu tertentu dengan sejumlah bunga yang ditetapkan lebih dulu
3. Kredit adalah kepercayaan yang diberikan berhubungan dengan kekayaan yang diserahkan atas janji pembayaran kelak. Sudah tentu, debitur dan kreditur mengadakan permufakatan untuk menyelesaikan transaksi tersebut dengan suatu nilai yang lain, misalnya saham dan obligasi
4. Kredit adalah dana yang tersimpan dalam perkiraan sebuah bank

¹⁵ Prof. DR. Hj. Sri Gambir Melati Hatta, SH. Perkreditan dan Tantangan Dunia Perbankan diakses dari www.google.com tanggal 25 juli 2008.

5. Kredit adalah transaksi yang melalui transaksi itu penguasaan atas sumber-sumber dana diperoleh saat ini sebagai ganti atas suatu janji untuk membayar kembali di kemudian hari, biasanya dengan pembayaran bunga sebagai kompensasi kepada pemberi pinjaman.

3.1 Perjanjian Kredit

Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana dua orang atau lebih 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.

Di Indonesia perjanjian kredit digolongkan sebagai perjanjian tak bernama (*in nominat*) karena perjanjian kredit tidak dicantumkan dan tidak ditemukan pengaturannya baik di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata maupun Kitab Undang-Undang Hukum Dagang¹⁶.

Menurut beberapa pakar perjanjian kredit pada hakikatnya adalah perjanjian pinjam meminjam sebagaimana diatur dalam KUHPperdata. Hal ini dilihat dari pendapatnya R. Subekti, yaitu:

”dalam bentuk apapun juga pemberian kredit itu dilakukan, dalam semuanya itu pada hakikatnya yang terjadi adalah suatu perjanjian pinjam meminjam sebagaimana diatur dalam KUHPperdata pasal 1754 sampai pasal 1769”.

Pendapat yang sama diungkapkan oleh Marhainis Abdul Hay:

”perjanjian kredit adalah identik dengan perjanjian pinjam meminjam dan dikuasai oleh ketentuan bab XIII buku III KUHPperdata”.

¹⁶ Hasanuddin Rahman, 1995. Aspek-Aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan di Indonesia (Panduan Dasar : Legal Officer). Bandung : PT. Citra Aditya Bakti. Hal 260.

Mariam Darus Badruzaman menyatakan:

”dari rumusan yang terdapat didalam UU Perbankan mengenai perjanjian kredit, dapat disimpulkan bahwa dasar perjanjian kredit adalah perjanjian pinjam meminjam didalam KUHPerdara pasal 1754. perjanjian pinjam meminjam ini juga mengandung makna yang luas yaitu objeknya adalah benda yang menghabis jika verbruiklening termasuk didalamnya uang. Berdasarkan perjanjian pinjam meminjam ini pihak penerima pinjaman menjadi pemilik yang dipinjam dan kemudian harus dikembalikan dengan jenis yang sama kepada pihak yang meminjamkan. Karenanya perjanjian kredit ini merupakan perjanjian yang bersifat riil, yaitu bahwa terjadinya perjanjian kredit ditentukan oleh ”penyerahan” uang oleh bank kepada nasabah”.

Akan tetapi pendapat diatas disangkal oleh Sutan Remy Sjahdeini yang memberikan perbedaan antara perjanjian kredit dengan perjanjian pinjam meminjam:

- a. Sifat konsensual dari suatu perjanjian kredit adalah ciri yang membedakan dari perjanjian pinjam meminjam uang yang bersifat riil
- b. kredit yang diberikan oleh bank kepada nasabah debitor tidak dapat digunakan secara leluasa seperti pada perjanjian pinjam meminjam. Pada perjanjian kredit, kredit harus digunakan sesuai dengan tujuan yang ditetapkan didalam perjanjian karena pemakaian yang menyimpang dari tujuan itu menimbulkan hak kepada bank untuk mengakhiri perjanjian kredit secara sepihak.
- c. Dari syarat cara penggunaannya. Kredit bank hanya dapat digunakan menurut cara tertentu, yaitu menggunakan cek atau perintah pemindahbukuan. Pada perjanjian kredit bank, kredit tidak pernah diserahkan oleh bank kedalam kekuasaan mutlak nasabah debitor. Kredit selalu diberikan dalam bentuk rekening koran yang penarikan dan

penggunaanya selalu dibawah pengawasan bank. Pada perjanjian peminjaman uang biasa, uang yang dipinjamkan diserahkan sepenuhnya oleh kreditur kepada debitur dengan tidak disyaratkan bagaimana caranya debitur menggunakan uang pinjaman itu.

Dapat disimpulkan bahwa perjanjian kredit bank tidak identik dengan perjanjian pinjam meminjam uang sehingga perjanjian kredit ini tidak tunduk pada ketentuan bab ketigabelas dari Buku ketiga KUHPerdara. Sehingga perjanjian kredit adalah perjanjian tak bernama (*onbeniemde overeentskomss*) sebab tidak terdapat ketentuan khusus yang mengaturnya. Dasar hukumnya dilandaskan pada persetujuan atau kesepakatan antara bank dan calon debiturnya sesuai dengan asas kebebasan berkontrak¹⁷.

3.2 Bentuk Perjanjian Kredit

Perjanjian kredit adalah perjanjian pokok yang bersifat riil. Sebagai perjanjian pokok, maka perjanjian jaminan adalah assesornya. Arti riil adalah bahwa terjadinya perjanjian kredit ditentukan oleh penyerahan uang oleh bank kepada debitor. Dilihat dari bentuknya, perjanjian kredit perbankan pada umumnya menggunakan bentuk perjanjian baku.

Atas suatu pelepasan kredit oleh bank kepada nasabahnya, pertama-tama akan selalu dimulai dengan permohonan kredit oleh nasabah yang bersangkutan. Bila bank menganggap bahwa permohonan tersebut layak diberikan maka terlebih

¹⁷ Ibid. Hal 263.

dahulu harus dengan dilaksanakannya suatu persetujuan atau kesepakatan dalam bentuk perjanjian kredit atau pengakuan hutang.

Setiap kredit yang telah disetujui dan disepakati antara pihak kreditur dan debitur maka wajib dituangkan dalam perjanjian kredit secara tertulis. Dalam praktik perbankan bentuk dan format dari perjanjian kredit diserahkan sepenuhnya kepada bank yang bersangkutan. Tapi, ada hal-hal yang harus diperhatikan, yaitu perjanjian tersebut rumusannya tidak boleh kabur atau tidak jelas, selain itu juga perjanjian tersebut sekurang-kurangnya harus memperhatikan keabsahan dan persyaratan secara hukum, sekaligus juga harus memuat dengan jelas mengenai jumlah besarnya kredit, jangka waktu, tata cara pembayaran kredit, serta persyaratan lainnya yang lazim dalam perjanjian kredit. Hal-hal yang menjadi perhatian tersebut untuk mencegah adanya kebatalan dari perjanjian yang dibuat (*invalidity*) sehingga pada saat dilakukannya perbuatan hukum (perjanjian) tersebut jangan sampai melanggar suatu ketentuan peraturan perundang-undangan.

Sesuai dengan asas yang utama dari suatu perikatan atau perjanjian, yaitu asas kebebasan berkontrak, maka pihak-pihak yang akan mengikatkan diri dapat mendasarkan pada ketentuan yang ada di dalam KUH Perdata, tetapi dapat pula mendasarkan pada kesepakatan bersama. Artinya, menyangkut ketentuan yang memaksa harus sesuai dengan ketentuan yang ada didalam KUHPerdata, sedangkan bila tidak memaksa diserahkan kepada para pihak. Perjanjian kredit, selain dikuasai oleh asas-asas umum hukum perjanjian, juga dikuasai oleh apa yang secara khusus disepakati oleh kedua belah pihak.

Dalam perkembangannya, kebebasan berkontrak ini mendapat pengaruh dari peraturan ekonomi yang memuat ketentuan yang bersifat memaksa, yang ditujukan untuk menyeimbangkan kemampuan pihak-pihak pelaku ekonomi secara lebih adil. Dalam praktik, bentuk dan materi perjanjian kredit antara satu bank dengan bank yang lain tidak sama. Hal tersebut terjadi karena menyesuaikan dengan kebutuhan masing-masing.

Bentuk dan materi perjanjian kredit antara satu bank dengan bank yang lainnya tidak sama. Hal tersebut dikarenakan adanya penyesuaian yang dilakukan masing-masing bank. Sehingga perjanjian kredit tidak mempunyai bentuk yang berlaku umum. Tapi ada beberapa hal yang biasanya selalu ada didalam perjanjian kredit seperti pemakaian definisi istilah, jumlah dan batas waktu pinjaman, serta pembayaran kembali pinjaman, juga mengenai apakah si peminjam berhak mengembalikan dana pinjaman lebih cepat dari ketentuan yang ada, penetapan bunga pinjaman dan denda jika debitur lalai membayar bunga, terakhir dicantumkan berbagai klausul seperti hukum yang berlaku untuk perjanjian tersebut.

Selanjutnya dalam mengisi materi kredit para pihak akan melakukan perundingan yang menyangkut klausul yang ada di dalam perjanjian tersebut.

Perjanjian kredit mempunyai beberapa fungsi, diantaranya¹⁸ :

- a. Perjanjian kredit berfungsi sebagai perjanjian pokok, artinya perjanjian kredit merupakan sesuatu yang menentukan batal atau tidak batalnya perjanjian lain yang mengikutinya misalnya perjanjian pengkatan jaminan.
- b. Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat bukti mengenai batasan-batasan hak dan kewajiban diantara kreditur dan debitur.

¹⁸ Hasanudin Rahman. Ibid. Hal 264.

- c. Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat untuk melakukan monitoring kredit.

3.3 Unsur-Unsur Kredit

Menurut Kasmir, unsur-unsur yang terkandung dalam suatu pemberian kredit adalah:¹⁹

- a. Kepercayaan
Yaitu suatu keyakinan pemberi kredit bahwa kredit yang diberikan akan benar-benar diterima kembali dalam masa tertentu dimasa datang. Kepercayaan ini diberikan oleh bank, dimana sebelumnya sudah dilakukan penelitian penyelidikan tentang nasabah baik secara intern maupun dari ekstern.
- b. Kesepakatan
Unsur kesepakatan ini dituangkan dalam suatu perjanjian dimana masing-masing pihak menandatangani hak dan kewajiban masing-masing.
- c. Jangka Waktu
Setiap kredit yang diberikan memiliki jangka waktu tertentu, jangka waktu ini mencakup masa pengembalian kredit yang telah disepakati. Jangka waktu tersebut bisa berbentuk jangka pendek, jangka menengah dan jangka panjang.
- d. Risiko
Dengan adanya suatu tenggang waktu pengembalian akan mengakibatkan suatu risiko tidak tertagih atau macetnya pemberian kredit. Semakin panjang suatu kredit semakin besar pula risikonya, demikian juga sebaliknya. Risiko ini menjadi tanggungan bank, baik risiko yang disengaja atau tidak disengaja oleh nasabah.
- e. Balas Jasa
Merupakan keuntungan atas pemberian kredit atau jasa yang disebut bunga. Balas jasa dalam bentuk bunga dan administrasi kredit ini merupakan keuntungan bank.
UU No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan UU No. 10 Tahun 1998 (UU Perbankan) mendefinisikan kredit sebagai penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain

¹⁹ Kasmir. 1998. *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*. Jakarta : Raja Grafindo Persada. Hal 78.

yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.²⁰

Berdasarkan undang-undang tersebut terdapat beberapa unsur perjanjian kredit yaitu :

- a. Penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu;
- b. Berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain;
- c. Terdapat kewajiban pihak peminjam untuk melunasi utangnya dalam jangka waktu tertentu;
- d. Pelunasan utang yang disertai dengan bunga.

Unsur pertama dari Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu; uang di sini seioigianya ditafsirkan sebagai sejumlah dana (tunai dan saldo rekening giro) baik dalam mata uang rupiah maupun valuta asing. Dalam pengertian “penyediaan tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu” adalah cerukan (*overdraft*), yaitu saldo negatif pada rekening giro nasabah yang tidak dapat dibayar lunas pada akhir hari, pengambilalihan tagihan dalam rangka kegiatan anjak piutang (*factoring*) dan pengambilalihan (pembelian) kredit atau piutang dari pihak lain seperti negosiasi hasil ekspor.

Unsur kedua dari kredit adalah persetujuan atau kesepakatan antara bank dan debitur. Sesuai dengan Pasal 1320 KUHPerdara, agar suatu perjanjian menjadi sah diperlukan empat syarat, yaitu kesepakatan para pihak, kecakapan

²⁰ Ramlan ginting. 2005. Dalam Seminar aspek hukum perbankan, perdata dan pidana terhadap pemberian fasilitas kredit

untuk membuat perjanjian, terdapat obyek tertentu dan ada suatu kausa (*cause*) yang halal. Selain kesepakatan antara debitur dan kreditur juga diperlukan ketiga syarat lain tersebut di atas sebagai dasar untuk menyatakan sahny suatu perjanjian.

Unsur ketiga dari kredit adalah adanya kewajiban debitur untuk mengembalikan jumlah keseluruhan kredit yang dipinjam kepada kreditur dalam jangka waktu tertentu. Hal ini merupakan konsekuensi logis dari adanya hubungan pinjam meminjam antara debitur dan kreditur.

Unsur yang terakhir adalah adanya pengenaan bunga terhadap kredit yang dipinjamkan. Bunga merupakan nilai tambah yang diterima kreditur dari debitur atas sejumlah uang yang dipinjamkan kepada debitur dimaksud.

3.4 Prinsip Dasar Perkreditan

Pemberian kredit oleh bank didasarkan atas beberapa prinsip, yaitu²¹:

a. Prinsip kepercayaan

Hal ini berlaku baik bagi kreditur ataupun debitur. Bagi kreditur kepercayaan bahwa kredit yang kucurkan akan bermanfaat dalam usaha dan akan dipergunakan sesuai tujuannya oleh debitur sesuai dengan yang telah diperjanjikan. Bagi debitur kepercayaan oleh kreditur bahwa debitur dapat membayar kembali kreditnya dengan tepat waktu dan lancar.

²¹ Munir Fuady. Op. Cit. Hal 21

b. Prinsip Kehati-Hatian atau *Prudent*

Pada dasarnya semua pekerjaan termasuk perkreditan dituntut adanya kehati-hatian dari masing-masing pihak. Dilihat dari sudut pemberi kredit yaitu pihak bank bahwa prinsip kehati-hatian perlu mendapat perhatian utama karena kondisi dan atmosfer masa kini berbeda, sehingga tingkat berhati-hatiannya bagi kreditur benar-benar ditingkatkan. Prinsip kehati-hatian juga harus dibarengi dengan prinsip pengawasan dari kreditur terutama pengawasan atasan diperlukan untuk meminimalisasi risiko yang timbul dari pemberian kredit yaitu dengan selalu mengadakan pengawasan sejauh mana kredit-kredit tersebut dipergunakan sesuai atau tidak sesuai dengan tujuannya. Azas profesionalisme mendasari tugas-tugas kreditur.

Prinsip kehati-hatian ini adalah salah satu konkretisasi dari prinsip kepercayaan dalam suatu pemberian kredit. Di samping pula sebagai perwujudan dari prinsip *prudent banking* dari seluruh kegiatan perbankan.

Untuk mewujudkan prinsip kehati-hatian dalam pemberian kredit, dilakukan berbagai usaha pengawasan, baik oleh bank atau oleh pihak luar, yang dalam hal ini adalah bank sentral. Dengan tujuan penegakan prinsip kehati-hatian, regulasi dibidang perbankan pun diperketat. Sehingga dunia perbankan dikenal sebagai salah satu bidang yang sangat *heavily regulated*.

Adanya jaminan dalam setiap penyaluran kredit mempunyai tujuan agar kredit yang disalurkan dengan hati-hati, sehingga ada keyakinan bahwa kredit tersebut dapat dilunasi oleh debitur. Menurut Pasal 8 Undang-Undang Perbankan No 7 tahun 1992 sebagaimana diubah dengan Undang-Undang No. 10 tahun

1998, bank wajib mempunyai keyakinan akan kesanggupan debitur untuk melunasi kreditnya. Penjelasan dari pasal tersebut menegaskan bahwa setiap bank harus memperhatikan prinsip-prinsip perkreditan yang sehat dan harus yakin akan kemampuan debitur untuk melunasi hutang-hutangnya. Keyakinan tersebut diperoleh bank setelah melakukan analisa yang mendalam atas watak, kemampuan, modal, agunan dan prospek usaha debitur.

Analisis tersebut biasanya meliputi beberapa prinsip yang dikenal dengan prinsip 5C, 7P, dan 3R yaitu :

Prinsip 5C

1) *Character* (kepribadian).

Watak, sifat, kebiasaan debitur (pihak yang berutang) sangat berpengaruh pada pemberian kredit. Konsep karakter, dalam kaitannya dengan pelunasan kredit, tidak hanya kesediaan untuk melunasi kredit tapi juga memiliki keinginan yang kuat untuk menepati kewajiban sesuai dengan persyaratan perjanjian. Kreditur (pihak pemberi utang) dapat meneliti apakah calon debitur masuk ke dalam Daftar Orang Tercela (DOT) atau tidak. Untuk itu kreditur juga dapat meneliti biodatanya dan informasi dari lingkungan usahanya. Informasi dari lingkungan usahanya dapat diperoleh dari supplier dan customer dari debitur. Selain itu dapat pula diperoleh dari Informasi Bank Sentral, namun tidak dapat diperoleh dengan mudah oleh masyarakat umum, karena informasi tersebut hanya dapat di akses oleh pegawai Bank bidang perkreditan dengan

menggunakan password dan komputer yang terhubung secara *on-line* dengan Bank sentral.

Karakter tidak diragukan lagi adalah faktor yang sangat penting untuk dipertimbangkan jika ingin memberikan kredit. Apabila debitur tidak jujur, curang, ataupun incompetence, maka kredit tidak akan berhasil tanpa perlu memperhatikan faktor-faktor lainnya. Orang yang tidak jujur ataupun curang akan selalu mencari jalan untuk mengambil keuntungan. Seseorang yang incompetence menjalankan bisnis tidak diragukan lagi akan menjalankan bisnisnya dengan buruk, dan hasilnya kredit akan mengandung resiko tinggi. Jika seseorang tidak ingin membayar kembali kreditnya, kemungkinan ia akan mencari jalan untuk menghindari membayar kembali. Untuk itu, penilaian karakter debitur harus ditentukan sejak ia memulai langkah pertama untuk mendapatkan pinjaman.

Dalam menentukan karakter, debitur harus mampu menunjukkan kepada bank bahwa ia adalah orang yang jujur dan dapat diandalkan.

2) *Capacity* (kemampuan).

Kapasitas adalah berhubungan dengan kemampuan seorang debitur untuk mengembalikan pinjaman. Untuk mengukurnya, kreditur dapat meneliti kemampuan debitur dalam bidang manajemen, keuangan, pemasaran, dan lain-lain.

3) *Capital* (modal).

Dengan melihat banyaknya modal yang dimiliki debitur atau melihat berapa banyak modal yang ditanamkan debitur dalam usahanya, kreditur

dapat menilai modal debitur. Semakin banyak modal yang ditanamkan, debitur akan dipandang semakin serius dalam menjalankan usahanya.

4) *Condition of economy* (kondisi ekonomi)

Keadaan perekonomian di sekitar tempat tinggal calon debitur juga harus diperhatikan untuk memperhitungkan kondisi ekonomi yang akan terjadi di masa datang. Kondisi ekonomi yang perlu diperhatikan antara lain masalah daya beli masyarakat, luas pasar, persaingan, perkembangan teknologi, bahan baku, pasar modal, dan lain sebagainya. *Conditions*, dapat dilihat melalui dua kategori, yaitu kondisi internal dan kondisi eksternal yang akan mempengaruhi peminjam dan kemampuan debitur untuk mengembalikan. Kedua belah pihak baik bank maupun debitur menyusun kontrak yang memuat hal-hal yang berkaitan dengan kredit, biaya dan bunga. Bank berhak mengetahui tujuan dari pinjaman. Hal ini membantu bank menilai resiko dari pinjaman, tipe dari produk pinjaman dan keamanan apa yang diperlukan. Bank tidak memberikan kredit untuk tujuan yang illegal misalnya memberikan kredit untuk tujuan yang dapat membahayakan lingkungan.

5) *Collateral* (agunan).

Jaminan dibutuhkan untuk berjaga-jaga seandainya debitur tidak dapat mengembalikan pinjamannya. Biasanya nilai jaminan lebih tinggi dari jumlah pinjaman.

Prinsip 7P²²

- 1) *Personality* adalah sifat dan perilaku yang dimiliki calon debitur yang mengajukan permohonan kredit bersangkutan, digunakan sebagai dasar pertimbangan pemberian kredit.
- 2) *Party* adalah pengklasifikasian nasabah ke dalam klasifikasi-klasifikasi atau golongan-golongan tertentu berdasarkan modal, karakter dan loyalitasnya, dimana setiap klasifikasi mendapatkan fasilitas yang berbeda dari bank.
- 3) *Purpose* adalah tujuan dan penggunaan kredit oleh calon debitur, apakah untuk kegiatan konsumtif atau sebagai modal kerja.
- 4) *Prospect* adalah prospek perusahaan dimasa datang, apakah akan menguntungkan atau merugikan. Jika prospek terlihat baik maka kredit akan diberikan, sebaliknya jika jelek maka kredit tidak akan diberikan.
- 5) *Payment* adalah mengetahui bagaimana pembayaran kembali kredit yang diberikan. Hal ini dapat diketahui jika analisis kredit memperhitungkan kelancaran penjualan dan pendapatan calon debitur sehingga dapat diperkirakan kemampuannya untuk membayar kembali kredit tersebut sesuai perjanjian. Asas payment ini harus digunakan sebagai bahan pertimbangan pemberian kredit agar pengembalian kredit berjalan lancar.

²² Malayu S.P. Hasibuan. 2005. Dasar-dasar Perbankan. Bumi Aksara : Jakarta. Hal. 107

- 6) *Profitability* adalah untuk menganalisis bagaimana kemampuan nasabah mendapatkan laba. *Profitability* ini diukur per periode, apakah konstan atau meningkat dengan adanya pemberian kredit.
- 7) *Protection* bertujuan agar usaha dan jaminan mendapatkan perlindungan. Perlindungan ini dapat berupa jaminan barang, jaminan orang atau jaminan asuransi.

Prinsip 3R

- 1) *Returns* adalah penilaian atas hasil yang akan dicapai perusahaan calon debitur setelah memperoleh kredit. Apabila hasil yang diperoleh cukup untuk membayar pinjaman dan sekaligus membantu perkembangan usaha calon debitur bersangkutan maka kredit diberikan. Akan tetapi jika sebaliknya, maka kredit tidak diberikan.
- 2) *Repayment* adalah perhitungan akan kemampuan, jadwal dan jangka waktu pembayaran kredit oleh calon debitur, tetapi perusahaannya tetap berjalan.
- 3) *Risk Bearing Ability* adalah memperhitungkan besarnya kemampuan perusahaan calon debitur untuk menghadapi resiko, apakah perusahaan calon debitur resikonya besar atau kecil. Jika *risk bearing ability* perusahaan besar maka kredit tidak diberikan, sebaliknya jika kecil maka kredit diberikan.

3.5 Jenis-jenis Kredit

Jenis-jenis kredit perbankan dapat dibedakan dengan mengacu pada kriteria tertentu. Pengklasifikasian tersebut bermula dari klasifikasi yang dijalankan oleh perbankan dalam rangka mengontrol kredit secara efektif. Dari kegiatan pengklasifikasian tersebut maka saat ini di kenal jenis-jenis kredit yang didasarkan pada²³ :

- a. Penggolongan berdasarkan jangka waktu.
 - 1) *Kredit jangka pendek*, yakni kredit yang jangka waktunya tidak melebihi 1 tahun.
 - 2) *Kredit jangka menengah*, merupakan kredit yang mempunyai jangka waktu antara 1 samapi 3 tahun.
 - 3) *Kredit jangka panjang*, dalam hal ini merupakan kredit yang mempunyai jangka waktu diatas 3 tahun.
- b. Penggolongan kredit berdasarkan dokumentasi, yaitu :
 - 1) Kredit dengan perjanjian secara tertulis.
 - 2) Kredit tanpa surat perjanjian kredit, yang dapat dibagi ke dalam :
 - a) *Kredit lisan*, tetapi ini sangat jarang dilakukan.
 - b) *Kredit dengan instrumen surat berharga*, misalnya kredit yang hanya lewat dokumen promes, obligasi, kartu kredit dan sebagainya.
 - c) *Kredit cerukan (overdraft)*, kredit seperi ini timbul karena :
 - (1) penarikan/pembebanan giro yang melampaui saldonya.
 - (2) penarikan/pembebanan R/C yang melampaui plafondnya
- c. Penggolongan berdasarkan kolektibilitas
 - 1) Kredit lancar.
 - 2) Dalam perhatian khusus.
 - 3) Kredit kurang lancar.
 - 4) Kredit diragukan.
 - 5) Kredit macet.
- d. Penggolongan berdasarkan bidang ekonomi.
 - 1) Kredit untuk sektor pertanian, perburuhan dan sarana pertanian.
 - 2) Kredit untuk sektor pertambangan.
 - 3) Kredit untuk sektor perindustrian.
 - 4) Kredit untuk sektor listrik, gas dan air.
 - 5) Kredit untuk sektor konstruksi.
 - 6) Kredit untuk sektor peradagangan, restoran dan hotel.
 - 7) Kredit pengangkutan, perdagangan dan komunikasi.
 - 8) Kredit untuk sektor jasa.

²³ Munir Fuady. Op. Cit. Halaman 15

- 9) Kredit untuk sektor lain.
- e. Penggolongan berdasarkan tujuan penggunaannya.
 - 1) Kredit konsumtif. Ini merupakan kredit yang diberikan kepada debitur untuk keperluan konsumsi, seperti kredit profesi, kredit perumahan, kredit kendaraan bermotor, dan lain-lain sebagainya.
 - 2) Kredit produktif, terdiri dari :
 - a) Kredit investasi : diperuntukkan untuk membeli barang modal atau barang-barang tahan lama, seperti tanah, mesin dan sebagainya.
 - b) Kredit modal kerja : untuk membiayai pembelian modal lancar yang habis dalam pemakaian, seperti untuk barang dagangan, bahan baku, overhead produksi dan lain sebagainya.
 - c) Kredit likuidasi : diberikan dengan tujuan untuk membantu perusahaan yang sedang kesulitan likuiditas.
- f. Penggolongan kredit berdasarkan objek yang ditransfer.
 - 1) Kredit uang (*money credit*), dimana pemberian dan pengembalian kredit dilakukan dalam bentuk uang.
 - 2) Kredit bukan uang (*non money credit, mercantile credit, merchant credit*) : dimana kredit diberikan dalam bentuk barang dan jasa dan pengembaliannya dilakukan dalam bentuk uang.
- g. Penggolongan kredit berdasarkan waktu pencairannya.
 - 1) Kredit tunai (*cash credit*), dimana pencairan kredit dilakukan dengan tunai atau pemindah bukuan ke dalam rekening debitur.
 - 2) Kredit tidak tunai (*non cash credit*), dimana kredit tidak di bayar pada saat pinjaman dibuat, termasuk kedalam penggolongan ini misalnya :
 - a) Garansi bank atau *stand by L/C*, dalam hal ini bank akan membayar apabila suatu perbuatan tertentu, misalnya jika pada suatu pihak pemohon garansi tidak melaksanakan kewajibannya kepada pihak lain maka bank yang akan membayar.
 - b) *Letter of credit*, merupakan jaminan kepada penjual/pengirim di mana bank akan membayar sejumlah uang jika dokumen-dokumen tertentu telah dipenuhi oleh pihak penjual/pengirim barang.
- h. Penggolongan kredit berdasarkan cara penarikannya
 - 1) Kredit sekali jadi (*aflopend*), yakni merupakan kredit yang pencairan dananya dilakukan sekaligus, misalnya secara tunai ataupun secara pemindahbukuan.
 - 2) Kredit rekening koran, dalam hal ini baik penyediaan dana maupun penarikan dana tidak dilakukan selaligus melainkan secara tidak teratur, kapan saja dan berulang kali. Penarikan dana oleh nasabah dilakukan selam plafond kredit masih tersedia, dilakukan dengan pemindah bukuan, penarikan cek, bilyet giro atau perintah pemindah bukuan lainnya.
 - 3) Kredit berulang-ulang (*revolving loan*), kredit semacam ini diberikan kepada debitur yang tidak memerlukan kredit sekaligus, melainkan secara berulang-ulang sesuai kebutuhan, asal masih dalam batas

maksimum dan masih dalam jangka waktu yang diperjanjikan. Kredit ini dibatasi dalam hal penarikan dan penyeterannya.

- 4) Kredit bertahap, kredit ini merupakan kredit yang pencairan dananya dilakukan secara bertahap dalam beberapa termin.
- 5) Kredit tiap transaksi (*self-liquidating credit* atau *eenmalig transactie credit*), merupakan kredit yang diberikan untuk satu transaksi tertentu dimana pengembalian kredit diambil dari hasil transaksi yang bersangkutan. Kredit ini ditarik dananya sekaligus, yakni untuk tiap transaksi.
 - i. Penggolongan kredit dilihat dari pihak krediturnya.
 - 1) Kredit terorganisasi (*organized credit*), merupakan kredit yang diberikan oleh badan-badan yang terorganisir secara legal dan memang berwenang memberikan kredit, misalnya : bank, koperasi dan lain sebagainya.
 - 2) Kredit tidak terorganisasi (*unorganized credit*), adalah kredit yang diberikan oleh seseorang atau sekelompok orang ataupun oleh badan hukum yang tidak resmi untuk memberikan kredit. Kredit ini dapat dibedakan menjadi :
 - a) kredit rentenir.
 - b) kredit penjual.
 - c) kredit pembeli.
 - j. Penggolongan kredit berdasarkan negara asal kreditur.
 - 1) Kredit domestic (*domestic/onshore credit*), ini merupakan kredit yang krediturnya/kreditur utamanya berasal dari dalam negeri.
 - 2) Kredit luar negeri (*foreign/offshore credit*), merupakan kredit yang kreditur atau kreditur utamanya berasal dari luar negeri.
 - k. Penggolongan kredit berdasarkan jumlah kreditur.
 - 1) Kredit dengan kreditur tunggal, yakni merupakan kredit yang krediturnya hanya satu orang atau satu badan hukum saja. Ini sering disebut dengan single loan.
 - 2) Kredit sindikasi (*syndicated loan*), ini merupakan kredit di mana pihak krediturnya terdiri dari beberapa badan hukum, dimana salah satu diantara kreditur itu bertindak sebagai *lead creditor/lead bank*.

D. Tinjauan Umum Tentang Jaminan

4.1 Jaminan Pada Umumnya

Kredit yang diberikan bank mengandung resiko sehingga dalam pelaksanaannya bank harus memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat.

Pasal 8 Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 hanya mengingatkan bank untuk berhati-hati dalam pemberian kredit tanpa memberikan pedoman yang memadai. Sehingga bank harus mengantisipasi kerugian dengan memaksimalkan perhatian saat menganalisa permohonan kredit

Keberadaan jaminan kredit (*collateral*) merupakan persyaratan guna memperkecil resiko bank dalam menyalurkan kredit. Pada prinsipnya tidak selalu suatu penyaluran kredit harus dengan jaminan kredit sebab jenis usaha dan peluang bisnis yang dimiliki pada dasarnya sudah merupakan jaminan terhadap prospek usaha itu sendiri. Hanya saja, suatu kredit di lepas tanpa agunan maka memiliki resiko yang sangat besar, jika investasi yang dibiayai mengalami kegagalan atau tidak sesuai dengan perhitungan semula. Jika hal ini terjadi pihak bank adalah pihak yang dirugikan sebab dana yang disalurkan memiliki peluang tidak dapat dikembalikan oleh nasabah. Berarti kredit tersebut macet tanpa ada asset dari nasabah yang dapat menutup kredit yang tidak terbayar. Sementara itu jika ada jaminan, pihak bank dapat menarik kembali dana yang disalurkan dengan memanfaatkan jaminan tersebut.

Kredit yang diberikan oleh bank mengandung resiko sehingga bank diminta kemampuan dan efektivitasnya dalam mengelola resiko kredit dan meminimalkan potensi kerugian sehingga bank wajib memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat, di antaranya:

- a. bank tidak boleh memberikan kredit tanpa surat perjanjian tertulis

- b. bank tidak diperbolehkan memberikan kredit pada usaha yang sejak semula telah diperhitungkan kurang sehat dan akan membawa kerugian
- c. bank tidak diperkenankan memberikan kredit untuk pembelian saham dan modal kerja dalam rangka kegiatan jual beli saham; atau
- d. memberikan kredit melampaui batas maksimum pemberian kredit (*legal lending limit*).

Dalam Undang-Undang No. 7 tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No. 10 tahun 1998 tidak disebutkan secara tegas mengenai kewajiban atau keharusan tersedianya jaminan atas kredit yang dimohonkan oleh calon debitur/debitur seperti yang diatur dalam undang-undang perbankan sebelumnya yaitu Undang-Undang No. 14 tahun 1967.

Berikut dapat dibandingkan bunyi pasal dalam undang-undang perbankan yang mengatur mengenai masalah jaminan tersebut :

- a. Pasal 24 ayat (1) undang-undang nomor 14 tahun 1967, yaitu :

“bank umum tidak memberi kredit tanpa jaminan kepada siapapun juga.”

- b. Pasal 8 undang-undang no 7 tahun 1992, yaitu :

“dalam memberikan kredit, bank umum wajib mempunyai keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi hutangnya sesuai dengan yang diperjanjikan.”

- c. Pasal 8 ayat (1) Undang-Undang no 10 tahun 1998, menyebutkan:

“dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah, bank umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi hutangnya atau mengembalikan pembiayaan yang dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan ”.

Yang dimaksud dengan jaminan sendiri adalah tanggungan yang diberikan oleh debitur dan atau pihak ketiga kepada kreditur karena pihak kreditur mempunyai suatu kepentingan bahwa debitur harus memenuhi kewajibannya dalam suatu perikatan.

Karena lembaga jaminan mempunyai tugas melancarkan dan mengamankan pemberian kredit, maka jaminan yang baik (ideal) adalah:

- a. Yang dapat secara mudah membantu perolehan kredit itu oleh pihak yang memerlukannya.
- b. Yang tidak melemahkan potensi si pencari kredit untuk meneruskan usahanya.
- c. Yang memberikan kepastian kepada pemberi kredit. Dalam arti barang jaminan setiap waktu tersedia untuk dieksekusi (mudah diuangkan).

Oleh undang-undang pada dasarnya terdapat dua asas pemberian jaminan jika ditinjau dari sifatnya, yaitu:

- a. Jaminan yang bersifat umum.

Adalah jaminan yang diberikan oleh debitur kepada setiap kreditur, hak-hak tagihan mana tidak mempunyai hak saling mendahului antara kreditur yang satu dengan kreditur yang lainnya. Jaminan umum diatur dalam pasal 1131 KUH Perdata, yang berbunyi:

“segala kebendaan si berutang, baik yang sudah ada maupun yang akan ada dikemudian hari menjadi tanggungan untuk segala perikatannya perseorangan”.

b. Jaminan yang bersifat khusus.

Adalah jaminan yang diberikan oleh debitur kepada kreditur, yang mana jaminan ini mempunyai hak mendahului. Jaminan khusus dibagi dalam jaminan perseorangan dan jaminan kebendaan.

Sebelum berlakunya undang-undang nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, jaminan kebendaan terdiri atas hipotek, *credietverband*, gadai dan fidusia. Setelah undang-undang ini berlaku khususnya berdasarkan pasal 29 UUHT, hipotek dan *credietverband* sebagai lembaga jaminan tidak dikenal lagi, selanjutnya diganti dengan hak tanggungan atas tanah (beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah).

4.2 Hak Tanggungan

Pada pemberian kredit untuk pemilikan rumah oleh BTN, maka jaminan yang digunakan adalah tanah dan rumah yang dibiayai tersebut. Karena jaminan menggunakan tanah maka pengikatannya menggunakan hak tanggungan. Berdasarkan pasal 1 huruf 1 undang-undang no. 4 tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah yang dimaksud dengan Hak Tanggungan adalah hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu

kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain;

Hak Tanggungan. Mekanisme penerapan hukum jaminan dengan memanfaatkan lembaga jaminan hak tanggungan sebagaimana ditentukan dalam UUHT, pembebanannya meliputi dua tahap, yaitu tahap pemberian Hak Tanggungan dengan dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang didahului dengan perjanjian pokoknya yakni perjanjian utang piutang dan tahap pendaftaran Hak Tanggungan oleh Kantor Pertanahan yang menandakan saat lahirnya Hak Tanggungan²⁴.

APHT memuat substansi yang bersifat wajib berkenaan dengan nama dan identitas pemegang dan pemberi HT, domisili pihak-pihak yang bersangkutan, penunjukan utang atau utang-utang yang dijamin nilai tanggungan dan uraian yang jelas tentang objek Hak tanggungan.

Dalam kaitannya dengan pemegang HT untuk menjual atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum objek HT apabila debitor cidera janji dan mengambil pelunasan piutangnya, maka apabila hal tersebut dikehendaki untuk berlaku, harus dicantumkan sebagai salah satu janji.

Pembuatan APHT wajib diikuti dengan pengiriman akta beserta warkah lain yang diperlukan oleh PPAT ke kantor pertanahan dalam waktu selambat-lambatnya 7 hari kerja setelah penandatanganan APHT tersebut, dalam waktu 7 hari kerja setelah penerimaan secara lengkap syarat-syarat yang diperlukan untuk

²⁴ Ady kusnadi, dkk. 2007. penelitian hukum tentang perkembangan lembaga jaminan di indonesiaia. Badan pembinaan hukum nasional. DepKumHAM. Jakarta. Hal 54

pendaftara, kantor pertanahan melakukan pendaftaran HT menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku, hal ini berarti bahwa tanggal buku tanah HT adalah hari ketujuh tersebut, jika hari ketujuh tersebut jatuh pada hari libur maka buku tanah yang bersangkutan bertanggal hari kerja berikutnya. Arti pentingnya pendaftaran HT sehubungan dengan mulainya kedudukan preferent bagi kreditor, penentuan peringkat HT dan berlakunya HT terhadap pihak ketiga.

Apabila HT beralih karena cessie, subrogasi, pewarisan atau karena sebab-sebab lain maka peralihannya harus dicatat oleh kantor pertanahan berdasarkan akta yang membuktikan peralihan hak tersebut.

Apabila HT hapus karena hutang telah lunas atau karena sebab-sebab lain, maka kantor pertanahan akan melakukan pencoretan atau 'roya' catatan HT tersebut dalam waktu 7 hari atas permintaan dari pihak yang berkepentingan.

Dalam pasal 4 ayat 1 dan ayat 2 undang-undang nomor 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan disebutkan dengan rinci bahwa hak atas tanah yang dapat dibebani hak tanggungan adalah:

- a. Hak Milik (HM)
- b. Hak Guna Bangunan (HGB)
- c. Hak Guna Usaha (HGU)
- d. Hak Pakai (HP)

E. Tinjauan Umum Tentang Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

KPR merupakan sebagian dari fasilitas kredit yang ditujukan langsung kepada konsumen yang terdiri dari berbagai strata di dalam masyarakat. Karena

ditujukan langsung pada konsumen maka kredit ini disebut dengan kredit konsumtif.

Di dalam praktik, untuk penyediaan KPR bank melakukan kerjasama dengan berbagai pengembang atau developer. Dalam perjanjian kerjasama ini pihak pengembang akan menawarkan kepada konsumen atas berbagai kemudahan yang dari bank yang bekerjasama dengannya, jika konsumen tersebut memerlukan fasilitas kredit. Demikian pula di pihak bank akan memberikan referensi beberapa pengembang yang bekerjasama dengan bank tersebut.

Menurut Ibrahim (2004:229) yang dimaksud dengan KPR adalah salah satu bentuk dari kredit konsumen yang dikenal dengan *Housing Loan*. Pemberian fasilitas ini untuk konsumen yang memerlukan kebutuhan papan, dan digunakan untuk kepentingan pribadi, keluarga/RT dan tidak ditujukan untuk kepentingan yang bersifat komersil dan tidak memiliki pertambahan nilai barang dan jasa di masyarakat²⁵.

Menurut Suhardjono (2003:338) KPR merupakan salah satu jenis kredit konsumtif yang didasarkan pada penggunaan kredit, yaitu untuk membeli, membangun, merenovasi dan memperluas rumah dengan pembayaran secara angsuran dengan besar nagsuran perbulan tetap (pokok dan bunga) dengan jangka waktu tertentu sesuai dengan kesanggupan debitur.²⁶

Ada dua karakteristik KPR ditinjau dari hubungan antara debitur dengan pengembang dan debitur dengan bank kaitannya dengan pembiayaan, yaitu:

1. Hubungan antara debitur dan pengembang

Konsumen mendatangi pengembang atas rekomendasi dan rujukan dari pihak bank atau secara langsung mendatangi pengembang. Hal-hal yang perlu diperhatikan adalah:

- a. lokasi pengembang,

²⁵ Neyama, Jordan Dayung. 2006. Analisis pelaksanaan pemberian kredit pemilikan rumah (KPR) dalam usaha mengantisipasi terjadinya tunggakan kredit (studi kasus pada KGU pada PT. BTN Cabang Malang). FIA. Skripsi tidak diterbitkan. Hal 13

²⁶ Ibid. Hal. 14

- b. rencana induk,
- c. infrastruktur, sarana dan prasarana,
- d. pelayanan purna jual,
- e. status hukum tanah dan bangunan

2. Hubungan antara debitur dengan bank

Hubungan ini dimulai saat konsumen mendatangi pihak bank untuk memperoleh fasilitas kredit bagi pembiayaan untuk pemilikan rumah yang disediakan pihak bank. Dalam mengajukan permohonan yang harus diperhatikan:

a. fasilitas yang dapat diperoleh

Untuk mengajukan fasilitas ini konsumen harus menyediakan uang muka (*down payment*) yang jumlahnya telah ditentukan bank. Sisa kewajiban yang harus diselesaikan kepada pihak pengembang merupakan pagu/plafon kredit yang dimohonkan. Dalam pengajuan ini pendapatan yang menjadi persyaratan baik dari gaji yang yang diperoleh bagi karyawan atau keuntungan yang diperoleh bagi wiraswasta.

b. Hak dan kewajiban debitur (dalam perjanjian kredit)

- 1) fasilitas kredit yang diberikan oleh bank kepada debitur sebesar yang disetujui, tujuan penggunaan kredit ditegaskan untuk pembelian tanah dan bangunan.
- 2) Suku bunga pinjaman ditetapkan pada saat penandatanganan perjanjian kredit.

- 3) Pembayaran dilakukan secara angsuran dan untuk setiap keterlambatan dikenakan denda.
- 4) Penyerahan atas tanah dan bangunan akan dijadikan jaminan bank dan akan diikat dengan hak tanggungan, atas jaminan tersebut debitur tidak diperkenankan untuk menyewakan kepada pihak lain, dijual dengan cara apapun juga dibebankan atau dialihkan kepada pihak lain tanpa persetujuan tertulis dari bank.

F. Tinjauan Umum tentang Kredit Bermasalah

Setiap bank pasti menghadapi masalah kredit bermasalah. Kredit bermasalah merupakan resiko yang terkandung dalam setiap pemberian kredit. Kredit yang bermasalah merupakan penyebab kesulitan bank yang terkait dengan kesehatan bank. Karena itu bank harus menghindarkan diri dari kredit bermasalah.

Dalam kredit bermasalah, debitur mengingkari janji untuk membayar bunga dan/atau kredit induk yang telah jatuh tempo, sehingga terjadi keterlambatan pembayaran atau sama sekali tidak ada pembayaran. Dengan demikian mutu kredit merosot. Dalam kasus kredit bermasalah, ada kemungkinan kreditur melakukan tindakan hukum atau menderita kerugian yang cukup besar dari jumlah yang diperkirakan. Oleh karena itu bank yang bersangkutan harus mengalokasikan perhatian, waktu, tenaga, dana dan usaha yang diperlukan untuk menyelesaikan kasus tersebut²⁷.

²⁷ Sutojo, Siswanto. 1997. *Menangani Kredit Bermasalah (Konsep, Teknik dan Kasus)*. Jakarta : Pustaka Binaman Pressindo. Hal 12.

Menurut kasmir kemacetan fasilitas kredit disebabkan oleh 2 faktor:

1. dari pihak bank. Dalam hal ini bank terutama dari pihak analis kredit kurang teliti dalam mengecek kebenaran dan keaslian dokumen maupun salah dalam melakukan perhitungan dengan rasio-rasio yang ada. Akibatnya apa yang seharusnya terjadi tidak dapat diprediksi sebelumnya. Kemacetan suatu kredit juga f dapat disebabkan adanya kolusi dari pihak analis kredit dengan pihak debitur, sehingga analisisnya tidak obyektif.
2. dari pihak nasabah
 - a. adanya unsur kesengajaan. Artinya nasabah sengaja tidak mau membayar kewajibannya kepada pihak bank sehingga kredit yang diberikan menjadi macet.
 - b. Adanya unsur tidak sengaja. Artinya nasabah/debitur memiliki kemampuan untuk membayar akan tetapi tidak mampu dikarenakan usaha terkena musibah.

Dalam dunia perbankan internasional, kredit dapat dikategorikan kedalam kredit bermasalah bila :

- a. Terjadi keterlambatan pembayaran bunga dan/atau kredit induk lebih dari 90 hari semenjak tanggal jatuh temponya,
- b. Tidak dilunasi sama sekali, atau
- c. Diperlukan negosiasi kembali atas syarat pembayaran kembali kredit dan bunga yang tercantum dalam perjanjian kredit

6.1 Penggolongan Kredit Bermasalah

Penggolongan kredit bermasalah merupakan istilah yang dipakai untuk menunjukkan penggolongan kolektibilitas kredit yang menggambarkan kualitas dari kredit itu sendiri. Di Indonesia peraturan penggolongan kredit bermasalah terdapat dalam:

- a. Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia nomor 23/68/KEP/DIR tentang Penggolongan Kolektibilitas Aktiva Produktif dan Pembentukan Cadangan Atas Aktiva.
- b. Surat Keputusan Direktur Bank Indonesia nomor 30/267/KEP/DIR tanggal 27 februari 1998 tentang Kualitas Aktiva Produktif.
- c. Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia nomor 31/148/KEP/DIR tanggal 12 november 1998 tentang Pembentukan Penyisihan Penghapusan Aktiva Produktif.
- d. Peraturan Bank Indonesia nomor 4/6/PBI/2002 tentang perubahan atas Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 31/147/KEP/DIR tanggal 12 november 1998 tentang Kualitas Aktiva Produktif.

Keseluruhan peraturan tersebut diatas sudah dicabut dan dinyatakan tidak berlaku lagi dengan Peraturan Bank Indonesia No 7/2/PBI/2005 yang telah diubah dengan Peraturan Bank Indonesia Nomor 8/2/PBI/2006 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum.

Berdasarkan Pasal 10 Peraturan Bank Indonesia No 7/2/PBI/2005 Tentang Kualitas Aktiva Bank Umum, maka kualitas kredit ditentukan menurut faktor penilaian yang meliputi prospek usaha, kinerja debitur dan kemampuan membayar. Dengan memperhatikan faktor-faktor tersebut maka kualitas kredit ditetapkan menjadi :

- a. Lancar
- b. Dalam perhatian khusus
- c. Kurang lancar

- d. Diragukan, atau
- e. Macet

6.2 Penanganan Kredit Bermasalah

Untuk menangani kredit bermasalah atau *non performing loan* dapat ditempuh melalui dua cara strategis yaitu penyelamatan kredit dan penyelesaian kredit. Yang dimaksud dengan penyelamatan kredit adalah suatu langkah penyelesaian kredit bermasalah melalui perundingan kembali antara bank dengan nasabah sedangkan penyelesaian kredit bermasalah adalah suatu langkah penyelesaian kredit bermasalah melalui lembaga hukum, seperti Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN), Direktorat Jendral Kekayaan Negara (DJKN), melalui Badan Peradilan, dan melalui Arbitrase atau Badan Alternatif Penyelesaian Sengketa.

Mengenai penyelamatan kredit bermasalah dapat merujuk pada Surat Edaran Bank Indonesia No. 26/4/BPPP tanggal 29 Mei 1993 yang pada prinsipnya mengatur penyelamatan kredit bermasalah sebelum diselesaikan melalui lembaga hukum adalah melalui alternatif penanganan secara penjadwalan kembali, persyaratan kembali, dan penataan kembali.

- a. Penjadwalan Kembali (*rescheduling*)

yaitu perubahan syarat kredit yang menyangkut jadwal pembayaran dan atau jangka waktu termasuk masa tenggang, baik meliputi perubahan besarnya angsuran maupun tidak.

b. Persyaratan Kembali (*reconditioning*)

yaitu perubahan sebagian atau seluruh syarat-syarat kredit yang tidak terbatas pada perubahan jadwal pembayaran, jangka waktu, dan atau persyaratan lainnya sepanjang tidak menyangkut perubahan maksimum saldo kredit dan konversi seluruh atau sebagian dari pinjaman menjadi penyertaan bank.

c. Penataan Kembali (*restructuring*)

yaitu perubahan syarat-syarat kredit berupa penambahan dana bank dan/atau konversi seluruh atau sebagian tunggakan bunga menjadi pokok kredit baru, dan/atau konversi seluruh atau sebagian dari kredit menjadi penyertaan dalam perusahaan.

Pengertian restrukturisasi menurut Pasal 1 angka 25 PBI no 7/2/PBI/2005 tentang penilaian kualitas aktiva bank umum, yaitu:

“Restrukturisasi Kredit 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

BAB III

METODE PENELITIAN

1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan menggunakan yuridis sosiologis, yaitu meneliti pemberian kredit pemilikan rumah oleh BTN Cabang Malang terutama melakukan analisa terhadap faktor yang menyebabkan kredit bermasalah, penyelesaian terhadap kredit bermasalah tersebut. Serta untuk mengetahui dan menganalisa kendala-kendala yang dihadapi pihak BTN dalam melakukan penyelesaian kredit tersebut. Berdasarkan data yang diperoleh akan dikaji pelaksanaannya sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berkaitan langsung dengan masalah yang diteliti

2. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian mengambil tempat di Bank BTN cabang Malang. Beralamat di Jalan Ade Irma Suryani 2-4 Malang.

3. Alasan pemilihan lokasi

Penelitian mengambil tempat di BTN, karena Bank Tabungan Negara adalah pelopor dalam pemberian KPR dan pemberian KPR yang terus meningkat setiap tahunnya sangat signifikan.

4. Jenis Dan Sumber Data

1. Jenis Data

Di dalam penelitian ini menggunakan dua jenis data yaitu data primer dan data sekunder.

- a. Data primer adalah data yang dikumpulkan secara langsung dari responden dilapangan, yaitu para pihak yang terkait langsung dengan topik penelitian.

Para pihak yang terkait langsung disini ntara lain adalah petugas *loan recovery* dari BTN Malang dan nasabah KPR-BTN Malang.

- b. Data sekunder adalah data yang terdiri dari bahan-bahan kepustakaan dan materi hukum yang terkait dengan penelitian ini.

Bahan kepustakaan ini antara lain:

- 1) Kitab Hukum Perdata, khususnya pasal 1403 dan pasal 1413 ayat (2),
- 2) Undang-undang Hak Tanggungan No. 4 tahun 1996 untuk pasal 6 dan pasal 29.
- 3) Undang-undang Perbankan no. 10 tahun 1998, terutama pasal 8 ayat (1).
- 4) Peraturan Bank Indonesia No. 7/2 PBI/2005 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum,
- 5) Peraturan Menteri Keuangan No.40/PMK.07/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang,

- 6) Surat Edaran Direksi PT. Bank Tabungan Negara no. 02/DIR/DRPK/2006 tentang petunjuk pelaksanaan restrukturisasi dan penyelesaian kredit perorangan.

2. Sumber Data

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah :

- a. Sumber data primer adalah data pokok yang diperoleh langsung dari penelitian pada lokasi yang ditentukan dalam hal ini data didapatkan melalui wawancara.
- b. Sumber data sekunder adalah data yang diperoleh dari berbagai sumber pustaka diantaranya meliputi peraturan perundang-undangan, buku-buku ilmiah, jurnal, hasil penelitian, dokumentasi, kumpulan catatan serta internet.

5. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data adalah prosedur yang sistematis dan standar untuk memperoleh data yang diperlukan.

1. Teknik pengumpulan data primer

Pada penelitian ini teknik pengumpulan data primer dilakukan melalui metode *field research*, yaitu satu bentuk penelitian secara langsung terhadap objek yang diteliti, untuk memperoleh data yang metode yang digunakan adalah : wawancara dan dokumentasi.

Dalam hal ini, peneliti menggunakan pedoman wawancara, struktur isi dari pedoman wawancara hampir sama dengan kuisisioner terbuka, yaitu kuisisioner yang memerlukan jawaban dari responden serta belum tersedia jawabannya. Pedoman wawancara digunakan agar wawancara berjalan sistematis dan sesuai rencana.

2. Teknik pengumpulan data sekunder

Teknik pengumpulan data sekunder dilakukan dengan menggunakan teknik *research library*, yaitu bentuk pengumpulan data dengan cara menyalin, mengkopi, mempelajari dan mengumpulkan pendapat dari literatur serta tulisan ilmiah yang berhubungan.

6. Populasi, Teknik Pengambilan Sampel Dan Sampel

1. Populasi

Populasi yang dibutuhkan untuk penelitian ini adalah pegawai Bank BTN Cabang Malang dan nasabah BTN yang mengambil KPR.

2. Pengambilan sampel

Teknik pengambilan sampel yang digunakan adalah *purposive sampling* atau sampel yang bertujuan, yaitu sampel dimana dalam memilih subjek sampel, diambil anggota sampel sedemikian rupa sehingga sampel tersebut benar-benar mencerminkan ciri dari populasi yang sudah dikenal sebelumnya untuk mendapatkan informasi yang akurat.

3. Sampel

Sampel adalah himpunan bagian atau sebagian dari populasi. Sampel akan diambil dari :

- a. *Manajer cabang*
- b. 2 orang dari *loan recovery*
- c. 2 orang nasabah BTN yang mengambil KPR.

7. Teknik Analisis Data

Jenis penelitian adalah penelitian deskriptif dengan pendekatan kualitatif karena penelitian ini memberikan gambaran suatu masalah dan bertujuan untuk mendeskripsikan hal-hal yang menyebabkan terjadinya KPR bermasalah dan cara menyelesaikannya oleh BTN Cabang Malang.

Analisis data dalam penelitian ini menggunakan metode deskriptif kualitatif dengan cara menggambarkan keadaan-keadaan dari objek yang diteliti di Bank Tabungan Negara cabang Malang, kemudian terhadap permasalahan yang timbul akan ditinjau dan kemudian dianalisis secara mendalam dengan didasarkan pada teori-teori kepustakaan dan peraturan perundang-undangan antara lain undang-undang no 10 tahun 1998 tentang perubahan atas undang-undang no. 7 tahun 2002 tentang Perbankan, peraturan bank indonesia No 7/2/ PBI/2005 tentang Kualitas Aktiva Produktif, sampai diperoleh suatu kesimpulan akhir

BAB IV

PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian

1.1 Sejarah Bank Tabungan Negara²⁸

BTN lahir pada saat Belanda menginjakkan kakinya pertama kali di Indonesia. Ditahun 1897 diyakini sebagai cikal bakal lahirnya BTN hal ini didasari oleh adanya Koninklijk Besluit No. 27 di Hindia Belanda atau surat keputusan yang menyatakan pendirian *postspaarbank*. *Postspaarbank* ini berkedudukan di Batavia. Pendirian *Postspaarbank* tersebut mempunyai tujuan antara lain untuk mendidik masyarakat pada saat itu agar gemar menabung.

Masuknya Jepang ke Indonesia pada tahun 1942 telah merubah semua bentuk pemerintahan dan segala aspek kehidupan masyarakat di Indonesia sesuai dengan kehendak Jepang yang berhasil mengusir Belanda pada saat itu dari wilayah Indonesia. Secara resmi pada tahun itu Jepang telah mengambil alih kekuasaan Belanda di Indonesia dan *Postspaarbank* yang merupakan bank karya kolonial Belanda dibekukan. Sebagai gantinya pemerintah Jepang mendirikan *Tyokin kyoku*.

Setelah kemerdekaan diproklamasikan, maka *Tyokin Kyoku* diambil alih oleh pemerintah Indonesia dan namanya dirubah menjadi Kantor Tabungan Pos atau disingkat KTP. Pembentukan KTP pada saat itu diprakarsai oleh Bapak

²⁸ Jurnal BTN hal 10

Darmosoetanto selaku Direktur pertama KTP. Tugas KTP dalam pengerjaan penukaran uang Jepang dengan Oeang Republik Indonesia (ORI).

Dalam perkembangannya KTP pernah mendapatkan halangan pada tahun 1946 dengan adanya Agresi Militer Belanda ke Indonesia. Dengan agresi Belanda tersebut, pada tanggal 19 Desember 1946 KTP dan kantor-kantor cabangnya yang telah tersebar di Indonesia resmi diduduki oleh Belanda. Tapi Pemerintah berani mengambil tindakan untuk membukanya kembali dengan mengubah namanya menjadi Bank Tabungan Pos RI dengan tugas meneruskan fungsi dibentuknya KTP saat itu.

Sebagai bentukan baru pemerintah Indonesia sendiri, Bank Tabungan Pos pada awal kegiatannya termasuk dalam lingkungan Kementerian Perhubungan saat itu. Tetapi kemudian dalam perjalanannya status kegiatannya beralih dibawah koordinasi pengawasan Departemen Keuangan dibawah Menteri Urusan Bank Sentral (sekarang disebut Bank Indonesia). Berdasarkan Perpu No. 4 tahun 1963 Lembaran Negara Republik Indonesia No. 62 tahun 1963 tanggal 22 Juni 1963, maka secara resmi nama Bank Tabungan Pos diganti namanya menjadi Bank Tabungan Negara.

Dengan alasan program ekonomi, maka Bank Tabungan Negara diintegrasikan kedalam Bank Indonesia berdasarkan Ketetapan Presiden No. 11 tahun 1965 dan diumumkan dalam Lembaran Negara Republik Indonesia No. 57 yang berlaku sejak tanggal 21 Juni 1965. Kemudian berdasarkan Penetapan Presiden No. 17 tahun 1965, seluruh Bank Umum Milik Negara termasuk Bank Tabungan Negara, beralih statusnya menjadi Bank Tunggal Milik Negara, yang

pada akhirnya berdasarkan Undang-Undang No. 20 tahun 1968 yang sebelumnya diprakarsai dengan Undang-Undang Darurat No. 50 tahun 1950 tanggal 9 Pebruari 1950 resmi sudah status Bank Tabungan Negara sebagai salah satu bank milik negara dengan tugas utama saat itu untuk memperbaiki perekonomian rakyat melalui penghimpunan dana masyarakat terutama dalam bentuk tabungan.

Kemudian sejarah BTN mulai diukir kembali dengan ditunjuknya oleh Pemerintah Indonesia pada tanggal 29 Januari 1974 melalui Surat Menteri Keuangan RI No. B-49/MK/I/1974 sebagai wadah pembiayaan proyek perumahan untuk rakyat. Sejalan dengan tugas tersebut, maka mulai 1976 mulailah realisasi KPR (Kredit Pemilikan Rumah) pertama kalinya oleh BTN di negeri ini. Realisasi KPR pertama tersebut adalah di kota Semarang dengan 9 unit rumah. Kemudian pada tahun yang sama menyusul di kota Surabaya dengan 8 unit rumah sehingga total KPR yang berhasil direalisasikan BTN pada tahun 1976 adalah sejumlah 17 unit rumah dengan nilai kredit pada saat itu sebesar Rp. 37 Juta.

Tahun 1997 manajemen BTN menetapkan kebijakannya untuk mengembalikan BTN pada bisnis intinya, yaitu bisnis pembiayaan perumahan.

MISI Bank BTN adalah menjadi bank yang terkemuka dan menguntungkan dalam pembiayaan perumahan dengan VISInya yaitu :

- a. Memberikan pelayanan unggul dalam pembiayaan perumahan dan industri ikutannya kepada lapisan masyarakat menengah kebawah, serta menyediakan produk dan jasa perbankan lainnya.
- b. Menyiapkan dan mengembangkan SDM yang berkualitas dan profesional serta memiliki integritas yang tinggi.

- c. Memenuhi komitmen kepada pemegang saham, yaitu menghasilkan laba dan pendapatan per saham yang tinggi serta ikut mendukung program pembangunan perumahan nasional.
- d. Menyelenggarakan manajemen perbankan yang sesuai dengan prinsip kehati-hatian dan good corporate governance.
- e. Mempedulikan kepentingan masyarakat dan lingkungannya.

1.2 Nilai-nilai Dasar²⁹

Nilai-nilai Dasar yang dianut oleh jajaran Bank BTN untuk mewujudkan Visi dan melaksanakan Misi Bank BTN adalah sebagai berikut :

- a. Sebagai orang yang beriman dan bertaqwa, pegawai Bank BTN taat melaksanakan dan mengamalkan ajaran agamanya masing-masing secara khusuk.
- b. Pegawai Bank BTN selalu berusaha untuk menimba ilmu guna meningkatkan pengetahuan dan keterampilannya demi kemajuan Bank BTN.
- c. Pegawai Bank BTN mengutamakan kerjasama dalam melaksanakan tugas untuk mencapai tujuan Bank BTN dengan kinerja yang terbaik.
- d. Pegawai Bank BTN selalu memberikan yang terbaik secara ikhlas bagi Bank BTN dan semua *stakeholders*, sebagai perwujudan dari pengabdian yang didasari oleh semangat kesediaan berkorban tanpa pamrih pribadi.

²⁹ Jurnal BTN. ibid. Hal 15

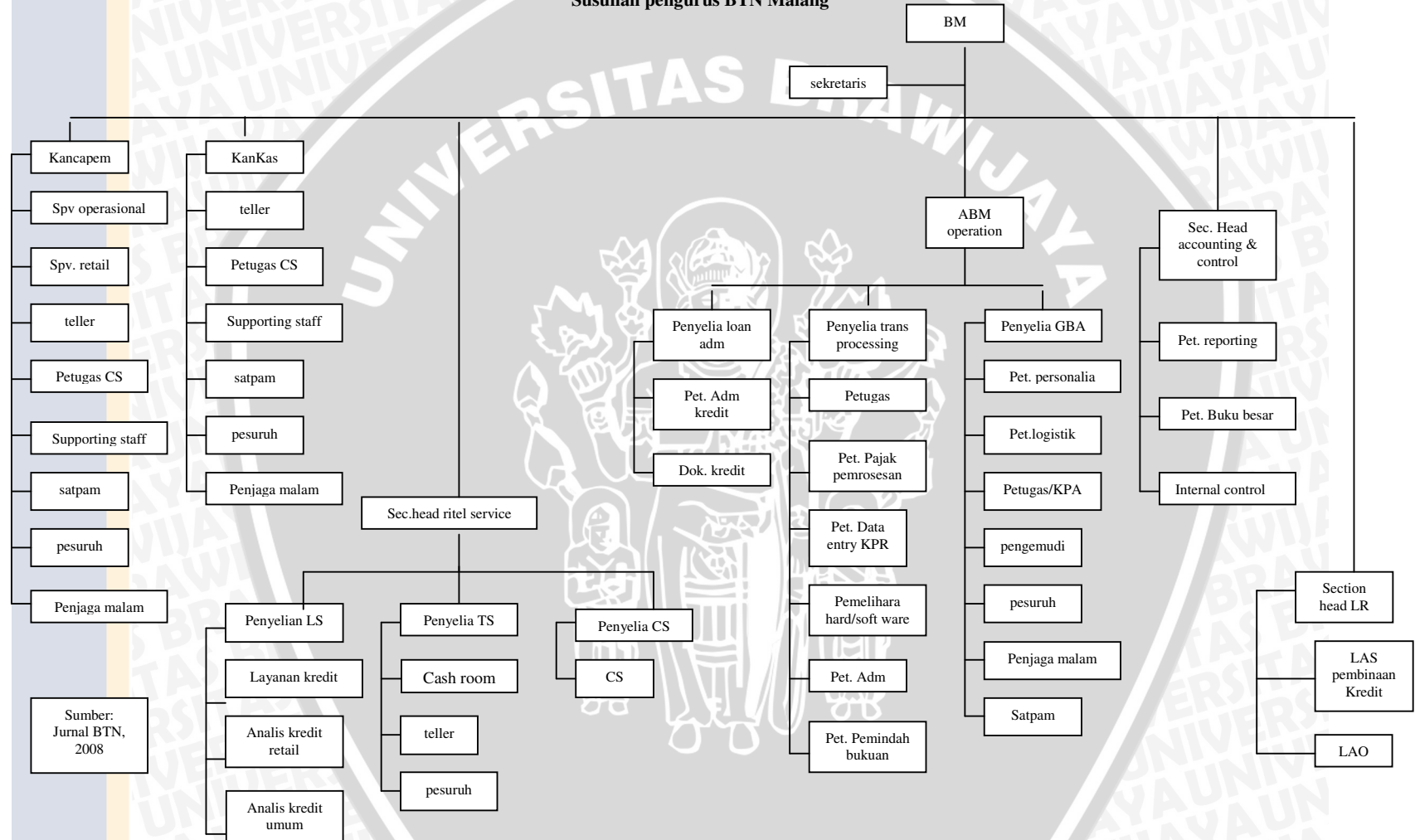
- e. Pegawai Bank BTN selalu bekerja secara professional yang kompeten dalam bidang tugasnya.

1.3 Susunan Pengurus BTN Cabang Malang

Tugas dan tanggung jawab dari masing-masing bagian telah diatur sedemikian rupa sehingga dapat memberikan kepuasan bagi nasabah serta menunjang kegiatan bank sehingga tercapai keuntungan yang maksimal. Susunan organisasi BTN cabang Malang dapat dilihat pada bagan 1.



Bagan 1.
Susunan pengurus BTN Malang



Job description dari masing-masing bagian adalah:

a. *Branch Manager*, tugas dan tanggung jawabnya:

- 1) menjamin kualitas pelayanan nasabah dan kualitas SDM di Kantor Cabang.
- 2) Menciptakan, memastikan dan meningkatkan keuntungan usaha kantor cabang.
- 3) Mengkoordinasikan pembuatan rencana kerja, anggaran cabang dan melakukan evaluasi, serta memenuhi target yang telah ditentukan.
- 4) Mewakili PT BTN (persero) dalam semua kegiatan resmi di wilayah kerjanya.

b. Sekretaris, tugas dan tanggung jawabnya sebagai berikut:

- 1) Mengatur segala aktivitas manajemen dan administrasi bagi kepentingan manajemen cabang.
- 2) Membantu manajemen dalam berkomunikasi dengan semua pihak termasuk dengan pihak ekstern cabang.

c. *ABM (Assistant Branch Manager) Operasional*

- 1) Mengelola operasional harian cabang untuk menjamin efektivitas dan efisiensi.
- 2) Menjamin standar kualitas tinggi dalam bidang pemasaran transaksi, administrasi kredit dan administrasi umum cabang.

- 3) Menjamin produktivitas dan kapabilitas bidang operasional
- 4) Menjamin kecepatan dan keakuratan semua proses bidang transaksi dibidang operasional.
- 5) Menjamin bahwa asset cabang terlindungi.
- 6) Mewakili PT BTN dalam acara resmi bila kepala cabang tidak ada ditempat.

Sub-sub bagian dibawahnya adalah:

- (a) kepala unit/penyelia *loan administration*
 - (b) kepala unit/penyelia *transaction processing*
 - (c) kepala unit/penyelia GBA
- d. *Section Head Loan Recovery*
- 1) Menekan kredit bermasalah sekecil mungkin.
 - 2) Memastikan peningkatan kualitas aktiva cabang.
 - 3) Memastikan bank bebas dari masalah hukum yang merugikan

Sub-sub bagian dibawahnya adalah:

- a) *Loan account supervisor (LAS)*
 - (1) Tugasnya mengupayakan agar semua debitur dapat memenuhi kewajibannya dan mengkoordinasikan penagihan.
 - (2) Melakukan pemantauan dan supervisi kepada semua LAO.
 - (3) Melakukan pembinaan debitur langsung kelapangan dan melakukan evaluasi hasil penagihan.

b) *Loan account officer (LAO)*

Tugasnya melakukan pembinaan dan penagihan dari semua debitur baik melalui kunjungan ke lokasi maupun tidak agar debitur dapat memenuhi kewajibannya.

e. *Section Head Accounting and Control*

- 1) Memastikan standarisasi proses.
- 2) Memastikan integrasi dan ketepatan data keuangan cabang.
- 3) Memastikan ketaatan cabang terhadap kebijakan dan prosedur yang ada
- 4) Memastikan bahwa semua laporan telah dibuat dan dilaporkan tepat waktu.
- 5) Melakukan pengendalian intern cabang.
- 6) Melindungi asset cabang dari tindakan penyelewengan.
- 7) Memastikan bahwa semua transaksi dicatat dengan benar.
- 8) Memastikan bahwa pengarsipan bukti-bukti transaksi dilakukan dengan tertib dan benar.
- 9) Mengkoordinir tindak lanjut hasil pemeriksaan.

f. *Section Head Retail Service*

- 1) Merencanakan, mengorganisasi, mendelegasikan dan mengontrol semua aktivitas bidang retail cabang demi tercapainya target

bidang pelayanan retail yang efisien dan efektif sehingga terwujud pertumbuhan asset dan keuntungan yang tinggi.

2) Menjamin kecepatan dan keakuratan pelayanan yang tinggi dalam unit *Loan Service*, *Customer Service*, *Teller Service* dan Kantor Kas.

3) Menjamin bahwa semua asset dibawahnya telah dilindungi, dipelihara dan diinventarisir dengan baik.

4) Menciptakan suasana kerja yang ramah, bersahabat, dapat dipercaya, disiplin, dinamis demi pelayanan yang baik.

5) Menjamin semua kegiatan berjalan sesuai prosedur dan aturan yang ada demi terciptanya pengawasan yang memadai.

Sub-sub bagian yang ada dibawahnya:

(a) layanan nasabah (*customer service*)/penyelia *customer service*

(b) layanan Teller (*teller service*)/penyelia teller

(c) layanan kredit (*loan service*)/penyelia LS

g. *Section head* Cabang Pembantu

1) Menjamin tingkat pelayanan yang prima kesemua nasabah, baik yang datang langsung keloket BTN atau melalui telepon.

2) Memastikan bahwa semua keluhan/komplain dari nasabah dapat diselesaikan dengan baik.

3) Memastikan efektivitas dan efisiensi pelayanan nasabah.

- 4) Memastikan bahwa semua stafnya memahami semua produk dan jasa BTN serta prosedurnya dengan baik.
- 5) Melakukan persetujuan transaksi sesuai batas kewenangannya.

h. *Section Head Kankas*

- 1) Menjamin tingkat pelayanan yang prima kesemua nasabah, baik yang datang langsung keloket BTN atau melalui telepon.
- 2) Memastikan bahwa semua keluhan/komplain dari nasabah dapat diselesaikan dengan baik.
- 3) Memastikan efektivitas dan efisiensi pelayanan nasabah.
- 4) Memastikan bahwa semua stafnya memahami semua produk dan jasa BTN serta prosedurnya dengan baik.
- 5) Melakukan persetujuan transaksi sesuai batas kewenangannya.

1.4 Kegiatan Usaha BTN

Berdasarkan Pasal 3 Anggaran Dasar Bank BTN No.29 tanggal 27 Oktober 2004, maksud dan tujuan Bank BTN adalah turut melaksanakan dan menunjang kebijaksanaan dan program pemerintah di bidang ekonomi dan pembangunan nasional pada umumnya, khususnya dibidang perbankan dengan menerapkan prinsip-prinsip Perseroan Terbatas. Untuk mencapai maksud dan tujuan di atas, Bank BTN dapat melakukan kegiatan usaha sebagai berikut³⁰:

³⁰ Ibid. hal 16

- a. Menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan berupa giro, deposito berjangka, sertifikat deposito, tabungan dan/atau bentuk lainnya yang dipersamakan dengan itu;
- b. Memberikan kredit; kredit yang disalurkan BTN antara lain adalah kredit perumahan, real cash dan kredit umum/korporasi.

Kredit perumahan di BTN dapat berupa kredit permilikan rumah (KPR) atau kredit non-KPR. Jenis-jenis KPR yang ada di BTN adalah:

1) KPR Subsidi

KPR Bersubsidi disediakan oleh Bank dalam rangka memfasilitasi pemilikan atau pembelian rumah sederhana sehat (RS Sehat/RSH) oleh masyarakat berpenghasilan rendah sesuai kelompok sasaran.

2) KPR Komersial

a) Kredit Griya Utama

Fasilitas kredit yang diberikan untuk pembelian rumah/apartemen. Syarat dan ketentuan :

- (1). Pemohon adalah WNI, usia minimal 21 tahun atau telah menikah
- (2). Memiliki masa kerja atau telah menjalankan usaha dalam bidangnya minimal 1 tahun.
- (3). Telah menjadi penabung tabungan batara.
- (4). Jaminan kredit adalah tanah dan rumah/apartemen/rusun yang dibeli melalui fasilitas KGU.

b) KPR Platinum

Fasilitas kredit yang diberikan untuk pembelian rumah/apartemen, termasuk take over kredit > Rp 150 juta. Syarat dan ketentuan:

- (1) Pemohon adalah WNI, usia minimal 21 tahun atau telah menikah
- (2) Memiliki masa kerja atau telah menjalankan usaha dalam bidangnya minimal 1 tahun.
- (3) Telah menjadi penabung tabungan batara.
- (4) Jaminan kredit adalah tanah dan rumah/apartemen/rusun yang dibeli melalui fasilitas KPR platinum.

Penjelasan mengenai perjanjian KPR-BTN akan dijabarkan pada subbab berikutnya.

- c. Menerbitkan surat pengakuan hutang;
- d. Membeli, menjual atau menjamin atas risiko sendiri maupun untuk kepentingan dan atas perintah nasabahnya;
- e. Surat-surat wesel termasuk wesel yang diakseptasi oleh Bank yang masa berlakunya tidak lebih lama daripada kebiasaan dalam perdagangan surat-surat dimaksud;

- 1) Surat pengakuan hutang dan kertas dagang lainnya yang masa berlakunya tidak lebih lama dari kebiasaan dalam perdagangan surat-surat dimaksud;

- 2) Kertas perbendaharaan negara dan Surat Jaminan Pemerintah;
 - 3) Sertifikat Bank Indonesia;
 - 4) Obligasi;
 - 5) Surat dagang berjangka waktu sampai dengan 1 (satu) tahun;
 - 6) Instrumen surat berharga lain yang berjangka waktu sampai dengan 1 (satu) tahun;
- f. Memindahkan uang baik untuk kepentingan sendiri maupun kepentingan nasabah.
 - g. Menempatkan dana pada, meminjam dana dari, atau meminjamkan dana kepada bank lain, baik dengan menggunakan surat, sarana telekomunikasi maupun wesel unjuk, cek atau sarana lainnya;
 - h. Menerima pembayaran dari tagihan atas surat berharga dan melakukan perhitungan dengan atau antar pihak ketiga;
 - i. Menyediakan tempat untuk menyimpan barang dan surat berharga;
 - j. Melakukan kegiatan penitipan untuk kepentingan pihak lain berdasarkan suatu kontrak;
 - k. Melakukan penempatan dana dari nasabah kepada nasabah lainnya dalam bentuk surat berharga yang tidak tercatat di bursa efek;
 - l. Membeli melalui pelelangan atau dengan cara lain agunan baik semua ataupun sebagian dalam hal debitur tidak memenuhi kewajibannya kepada Bank, dengan ketentuan agunan yang dibeli tersebut dapat dicairkan secepatnya;

- m. Melakukan kegiatan anjak piutang, usaha kartu kredit dan kegiatan wali amanat;
- n. Melakukan kegiatan lain yang lazim dilakukan oleh bank sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- o. Melakukan kegiatan dalam valuta asing dengan memenuhi ketentuan yang ditetapkan oleh yang berwenang;
- p. Melakukan kegiatan penyertaan modal pada bank dan atau perusahaan lain di bidang keuangan, seperti sewa guna usaha, modal ventura, perusahaan efek, asuransi, serta lembaga kliring penyelesaian dan penyimpanan, dengan memenuhi ketentuan yang ditetapkan oleh yang berwenang;
- q. Melakukan kegiatan penyertaan modal sementara untuk mengatasi akibat kegagalan kredit atau kegagalan pembiayaan berdasarkan prinsip syariah dengan syarat harus menarik kembali penyertaannya sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan Perseroan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- r. Bertindak sebagai pendiri dana pensiun dan pengurus dana pensiun sesuai dengan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- s. Menyediakan pembiayaan dan/atau melakukan kegiatan lain berdasarkan Prinsip Syariah, sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia dan perundang-undangan yang berlaku.

1.5 Perjanjian KPR-BTN

Menurut Pasal 2 ayat (4) Perjanjian kredit BTN, yang dimaksud KPR adalah kredit yang diberikan oleh bank kepada debitur untuk digunakan membeli rumah dan/atau tanah guna dimiliki dan dihuni atau dipergunakan sendiri.

Sedangkan dalam Pasal 2 ayat (2) yang dimaksud dengan perjanjian kredit adalah persetujuan dan/atau kesepakatan yang dibuat bersama antara bank dan debitur atas sejumlah kredit dengan kondisi yang telah diperjanjikan, hal mana pihak debitur wajib untuk mengembalikan kredit yang telah diterima dalam jangka waktu tertentu disertai bunga dan biaya-biaya yang disepakati.

Seperti perjanjian kredit pada umumnya perjanjian kredit pemilikan rumah yang merupakan perjanjian baku yang dibuat oleh bank dan mengikat kedua belah pihak. Perjanjian KPR di tiap bank berbeda tergantung kebutuhan dan kebijakan masing-masing bank. Pada umumnya perjanjian KPR berisikan:

- a. Identitas para pihak
- b. Ketentuan pokok perjanjian kredit
- c. Hak dan kewajiban para pihak
- d. Pengaturan wanprestasi
- e. Penunjukan hukum yang berlaku
- f. Domisili

Untuk mendapatkan fasilitas kredit dari Bank Tabungan Negara seorang calon debitur terlebih dahulu harus membuka rekening tabungan di bank tersebut, hal ini merupakan keharusan karena akan memudahkan pihak bank dalam melakukan pengisian data debitur.

1.6 Pengajuan permohonan dan realisasi Perjanjian KPR

Proses pengajuan permohonan KPR dan realisasi perjanjian kredit adalah sebagai berikut:

Sebelum mendapatkan kredit dari BTN, maka calon debitur harus membuka rekening tabungan atau rekening giro terlebih dahulu, kemudian calon debitur mengisi form permohonan kredit yang sudah ditentukan. Untuk meneliti kelengkapan data dilakukan pemeriksaan data berdasarkan *check list* persyaratan KPR. Dalam pemeriksaan data petugas bank, yaitu bagian *loan service* (LS) meneliti kelengkapan pengisian form-form kelengkapan kredit serta menyeleksi kelengkapan dan keabsahan dari data serta keterangan pendukung lainnya yang telah dilampirkan oleh calon debitur. Selanjutnya pada tahap pemeriksaan data ada dua kesimpulan, yaitu:

- a. Lengkap, berarti tidak ada masalah dan diteruskan pada tahap selanjutnya
- b. Tidak lengkap, berarti harus dikembalikan pada pemohon untuk segera melengkapi kekurangannya.

Apabila data tentang calon debitur telah lengkap maka dilakukan tahap wawancara untuk mengecek kebenaran data atau keterangan dari pemohon/calon debitur. Kemudian dilakukan pemeriksaan agunan bagi pemohon *fixed income* dan dilakukan *on the spot* (OTS) bagi pemohon *non fixed income* oleh bagian *loan administration* (LA) dan *appraisal company*. Bagi pemohon *fixed income* dilakukan pengecekan keinstansi tempat bekerja melalui telepon.

Setelah data-data dan dokumen mengenai debitur telah lengkap dilakukan tahap analisa kredit oleh bagian LS, yang dianalisa adalah *character*, *capacity*, *conditions of economy*, *capital* dan *collateral*.³¹

Dari hasil studi kepustakaan berupa skripsi, ditemukan bahwa penilaian resiko kredit di BTN dilakukan tidak dengan menganalisa 5C tetapi hanya 3C saja yaitu: *ability to pay (capacity)*, *character* dan *collateral*³². Penilaian resiko kredit ini dengan menggunakan metode *risk scoring system*, dimana ketiga aspek tadi dihitung resikonya, hasil akhirnya ada tiga, yaitu : risiko rendah, risiko sedang dan risiko tinggi. Jika penilaian tadi menghasilkan risiko tinggi maka kredit tidak akan disetujui.

Disini terlihat pasal 8 ayat (1) undang-undang no. 10 tahun 1998 tidak dilaksanakan dengan sebaik-baiknya. Padahal dengan *capital* maka bank akan menemukan modal sesungguhnya dari calon debitur, misalnya calon debitur mengajukan KPR senilai 100 juta, tetapi membayar DP hanya 6 juta saja padahal calon debitur mempunyai simpanan sampai 30 juta. Walaupun hasil skor nya adalah berisiko rendah tetapi risiko sebenarnya yang ditanggung BTN lebih besar.

Dengan menggunakan *conditions of economy* maka pihak BTN akan menganalisis permohonan KPR terkait dengan kondisi ekonomi Negara. Kondisi ekonomi dapat mempengaruhi kemampuan pemohon kredit dalam mengembalikan pinjamannya, seperti sekarang disaat nilai tukar rupiah melemah maka tingkat suku bunga bank menjadi tinggi sehingga angsuran kredit nasabah juga ikut naik. Padahal kebutuhan hidup juga semakin mahal, jika dari awal BTN

³¹ wawancara dengan Petugas LR, agustus 2008

³² Neyama, yordan dayung. Op. Cit. Hal. 62.

mengucurkan kredit tanpa memperhitungkan aspek *capital* dan *conditions of economy* maka jika debitur wanprestasi jumlah kerugian bank akan semakin besar.

Pelanggaran pasal 8 ini dapat mengganggu kesehatan Bank Tabungan Negara, walaupun nilai *non performing loan* bank ini adalah yang terendah diantara bank pemerintah yang lain tapi dengan manajemen resiko yang sangat buruk hal ini lama laun dapat mempengaruhi kinerja BTN.

Hasil pemeriksaan dijadikan dasar pengambilan keputusan dalam Rakomdit (rapat komite kredit). Jika hasil keputusan permohonan kredit diterima, maka akan diterbitkan Surat Penegasan Persetujuan Pemberian Kredit (SP3K).

KPR akan direalisasi oleh BTN, dengan syarat:

- a. pemohon telah mengembalikan dan menyetujui syarat serta ketentuan dalam SP3K. jika SP3K tidak dikembalikan maka pemohon dianggap tidak jadi mengambil kredit di BTN.
- b. pemohon telah melunasi pembayaran uang muka.
- c. pemohon telah membayar biaya pemrosesan dan pengikatan jaminan kredit.
- d. pemohon telah membayar premi asuransi terhadap bahaya kebakaran tahun pertama

Setelah dipenuhi biaya-biaya tersebut, antara pemohon dan developer akan dilaksanakan transaksi jual beli rumah melalui penandatanganan akta jual beli rumah berikut tanahnya. Kemudian disusul dengan penandatanganan perjanjian kredit antara pemohon dengan BTN berikut penandatanganan akta pengikatan agunan oleh pemohon dihadapan notaris/PPAT.

Hanya kredit diatas Rp 50.000.000 yang langsung diikat dengan hak tanggungan, jika nilai kredit dibawah Rp 50.000.000 akan dicadangkan dengan APHT atau dipasangkan SKMHT, yang nantinya baru akan dipasang dengan hak tanggungan jika terjadi masalah. Karena biaya pemasangan hak tanggungan cukup mahal sehingga akan memberatkan debitur.

Hak dan kewajiban para pihak proses pengajuan dan realisasi kredit, yaitu³³:

a. Bank Tabungan Negara

- 1) Memproses, menilai dan menyetujui kredit yang diajukan pemohon.
- 2) Membayarkan jumlah kredit yang disetujui kepada developer kecuali KGM, KRB dan KMK dibayar langsung kepada debitur dengan memasukkan kerekening tabungan debitur di BTN.
- 3) Menerima pembayaran angsuran (pokok dan bunga) dari debitur, baik dibayar melalui kolektif, AGF atau bayar melalui loket.

b. Developer/pengembang

- 1) membangun rumah dan sarana prasarana sesuai bestek, spesifikasi dan RAB yang pasti.
- 2) Menyelesaikan surat-surat tanah dan rumah (SHGB/SHM), IMB dan sebagainya.
- 3) Menjual rumah yang telah selesai dengan surat-surat yang lengkap.

³³ panduan proses realisasi KPR-BTN

- 4) Menandatangani AJB dengan pembeli.
- 5) Terima uang hasil penjualan yang berupa uang muka dan kredit yang disetujui BTN.
- 6) Developer harus menyerahkan suart-surat tanah (SHGB/SHM), surat-surat rumah (IMB), AJB kepada BTN untuk menjadi jaminan kredit dari *end user*.

c. Debitur/pembeli rumah/*end user*

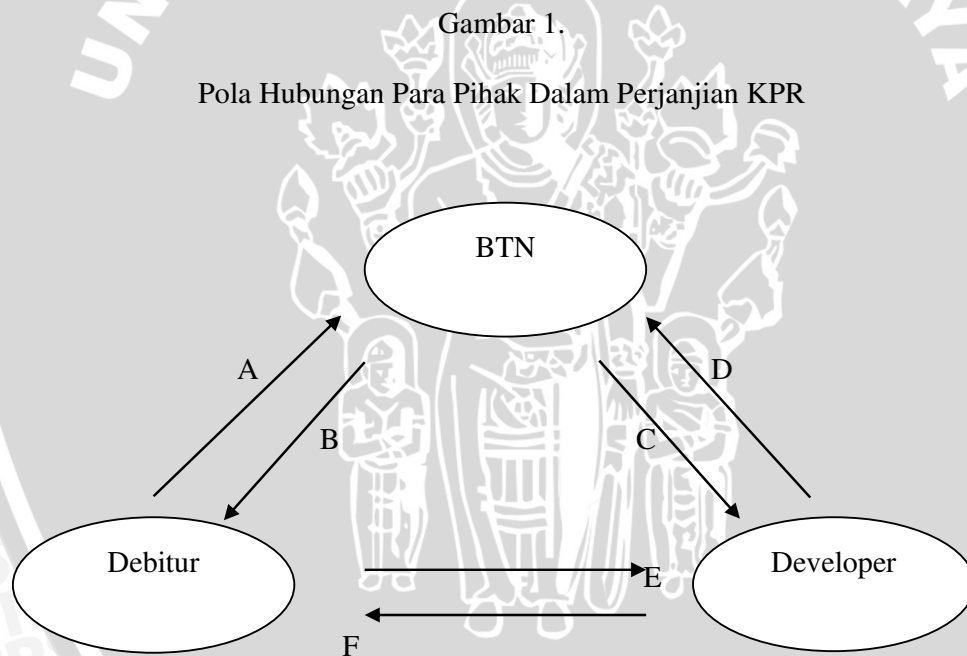
- 1) Menyeleksi rumah yang dibeli.
- 2) Melakukan negosiasi harga dengan developer/pengembang/penjual rumah dan tanah.
- 3) Menyepakati harga jual rumah dan tanah.
- 4) Membuat perjanjian pendahuluan dengan developer/penjual.
- 5) Menandatangani AJB dengan developer/penjual.
- 6) Mengajukan permohonan kredit ke BTN.
- 7) Mempersiapkan biaya proses kredit di tabungan (Batara/Batara Prima).
- 8) Menyelesaikan semua kewajiban (UM, pembayaran kelebihan tanah) kepada developer.
- 9) Apabila kredit disetujui maka:
 - a) Bank akan menyerahkan nilai/jumlah kredit ke developer.
 - b) Debitur membayar biaya proses kredit, yaitu:
 - i) provisi dan biad bank
 - ii) angsuran pertama

- iii) asuransi kebakaran
 - iv) asuransi jiwa
 - v) biaya appraisal
 - vi) biaya notaris/pembuatan akte
 - vii) biaya SKMHT/SHT
- 10) Debitur menerima kunci rumah dan rumah sepenuhnya beserta surat-suratnya, surat-surat tersebut ditahan di BTN.
- 11) Membayar angsuran (pokok dan bunga) dengan cara:
- a) Kolektif/dipotong bendaraha gaji.
 - b) AGF dipotong dari saldo tabungan.
 - c) Membayar di loket atau kliring bank lain, namun kalau bayar di loket ada biad sebesar Rp 7.500,- dan dapat berubah.
- 12) Menyerahkan surat-surat tanah dan rumah sebagai agunan kredit kepada BTN.
- 13) Debitur tidak boleh mengkaitkan angsuran kredit dengan kondisi rumah, sarana prasarana dan atau surat-surat rumah dan tanah.
- d. Notaris
- 1) Melegalisasi PK.
 - 2) Membuat akta-akta, PH, SKMHT/HT dan akta lainnya.
 - 3) Menyerahkan akta-akta tersebut ke BTN .
 - 4) Menjamin yang melakukan akad dan atau tanda tangan akta-akta/dokumen kredit adalah orang yang sama dan atau pasangannya (suami/istri) yang sah.

e. Lain-lain

- 1) Debitur punya hak untuk klaim terhadap rumah yang dibeli selama masa pemeliharaan yaitu 100 hari setelah akad kredit.
- 2) Klaim diajukan secara tertulis kepada developer dan dapat ditembuskan ke BTN.

Pola hubungan antara bank, debitur dan developer dalam perjanjian KPR dapat dilihat dalam gambar 1.



Penjelasan:
 Pola hubungan antara debitur dan BTN
 A debitur KPR
 B kreditur KPR

Sumber: panduan realisasi KPR

Pola hubungan antara BTN dan developer:
 C membayar sebagian harga jual
 D mitra kerja

Pola hubungan antara debitur dan developer
 E pembeli
 F penjual

1.7 Pengikatan Jaminan

Didalam kredit pemilikan rumah yang dijadikan jaminan adalah tanah dan rumah, sehingga pengikatan jaminannya adalah dengan hak tanggungan. Undang-undang no. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda yang berkaitan dengan tanah adalah undang-undang yang diamanatkan oleh UUPA pasal 51 dan diharapkan dapat memenuhi perkembangan pembangunan.

Kemajuan pembangunan tidak terlepas dari fungsi bank sebagai lembaga penyalur dana, akan fungsi tersebut maka kegiatan bank harus mendapatkan perlindungan yang maksimal. Perlindungan dalam pemberian kredit adalah adanya jaminan, khusus untuk kredit pemilikan rumah jaminan tersebut diikat dengan hak tanggungan. Bank sebagai pemegang hak tanggungan mempunyai kedudukan yang diutamakan/mendahului (*droit de preferences*).

Prosedur pembebanan hak tanggungan memenuhi ciri-ciri yang tercantum dalam penjelasan atas UUHT dalam butir 3, yaitu:

- 1) memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya;
- 2) selalu mengikuti obyek yang dijaminakan dalam tangan siapa pun obyek itu berada;
- 3) memenuhi asas spesialisitas dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan;
- 4) mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.

Kegiatan pembebanan hak tanggungan yang dimaksudkan untuk menjamin pelunasan hutang yang tertentu dari debitur kepada kreditur, janji tersebut dituangkan dalam perjanjian hutang piutang atau perjanjian lainnya yang tidak dapat dipisahkan kemudian disusul dengan pemberian hak tanggungan oleh pemegang hak atas tanah (dapat pula digunakan surat kuasa memasang hak

tanggungan) dengan dibuatnya APHT (Akta Pembebanan Hak Tanggungan) didepan PPAT yang wilayah kerjanya meliputi letak bidang tanah yang dijaminakan kemudian diikuti dengan pendaftaran hak tanggungan tersebut dikantor pertanahan. Dengan dibuatnya buku tanah hak tanggungan dan pencatatan dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi obyek hak tanggungan, maka lahirlah hak tanggungan.

Seperti halnya persyaratan atas pembuatan akta otentik, maka dalam pembuatan APHT harus dihadiri oleh pemberi hak tanggungan dan penerima hak tanggungan serta disaksikan oleh dua orang saksi, dengan ketentuan sebagai berikut:

- a. Pemberian hak tanggungan dimuali dengan janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai akibat adanya perjanjian hutang piutang atau perjanjian lainnya yang dapat menimbulkan hutang antara kreditur dengan debitur sesuai dengan sifat *accessoir* dari hak tanggungan maka pemberian hak tanggungan harus mengikuti perjanjian pokoknya.
- b. Pemenuhan asas publisitas dan spesialisitas. Tujuan pendaftaran tanah adalah untuk menjamin kepastian hukum dari hak atas tanah, meliputi: kepastian tentang subyek haknya dan kepastian tentang obyek haknya.

Pemberian hak tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan.

Dalam waktu 7 hari kerja PPAT berkewajiban untuk mendaftarkan pemberian hak tanggungan tersebut dengan mengirimkan APHT dan warkat-warkat yang bersangkutan dan Kantor Pertanahan membuat buku tanah hak tanggungan dan

mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi obyek hak tanggungan.

1.8 Pengawasan KPR

Pengawasan kredit dilakukan untuk memonitoring perkembangan kredit agar dapat mengantisipasi kredit bermasalah, cara yang dilakukan BTN Malang antara lain:

a. Pengawasan langsung

Pihak bank melakukan pemeriksaan langsung ditempat perusahaan atau kegiatan usaha nasabah. Pemeriksaan ini sangat penting karena dengan jalan ini bank dapat mengetahui keadaan yang sebenarnya dari usaha debitur, caranya antara lain:

- 1) Untuk mengetahui secara langsung kondisi dan keadaan nasabah, LAO yang menangani portofolio kredit tersebut perlu mengadakan pengecekan secara fisik di tempat nasabah.
- 2) Memberikan saran-saran yang diperlukan yang menyangkut permasalahan nasabah.
- 3) untuk mengetahui sampai sejauh mana kebenaran fasilitas kredit tersebut digunakan sebagaimana mestinya.
- 4) mengecek kondisi barang yang dijamin.
- 5) *telephone call* untuk membina hubungan yang lebih akrab.

b. Pengawasan tidak langsung

- 1) memonitoring rekening nasabah yang bersangkutan.
- 2) mengikuti perkembangan usaha nasabah melalui laporan-laporan yang disampaikan.
- 3) mencari informasi dari sumber-sumber lain.
- 4) mengadakan review terhadap file-file kredit secara periodik.
- 5) mengikuti perkembangan debitur dalam membayar bunga dan pinjaman dan mengingatkan debitur pada waktu jatuh tempo pinjaman.

Untuk lebih jelasnya berikut adalah tabel jadwal pengawasan yang dilakukan petugas BTN terhadap debitur KPR

Tabel 1.

Pengawasan Kredit yang dilakukan oleh pegawai BTN

No	Jenis Pengawasan	Dilakukan Oleh	Keterangan
1.	Pengawasan langsung		
a.	Inspeksi OTS - rutin - insidental	LAO ABM & LR	3 bulan sekali
b.	Telephone call	LAO	Insidental
c.	Pemantauan terhadap kondisi jaminan - pemantauan posisi agunan terhadap posisi lingkungan - pemantauan sarana administrasi berupa	LAO LS	Insidental

	kelancaran premi dan perpanjangan asuransi		
d.	Pembinaan nasabah berupa pemberian saran yang menyangkut permasalahan yang dihadapi	LAS & LAO	Bila diperlukan
2.	Pengawasan tidak langsung		
a.	Monitoring rekening nasabah	LAS & LAO	1 bulan sekali
b.	Monitoring laporan keuangan yang disampaikan nasabah	ABM & LAS	3 bulan sekali
c.	Mencari informasi dari sumber lain menyangkut nasabah	LAO	Insidental
d.	Review terhadap file-file kredit	LR	3 bulan sekali

Sumber: wawancara dengan petugas LR-BTN, 2008

B. Faktor Penyebab KPR Bermasalah

Untuk menentukan apakah suatu kredit termasuk kredit lancar atau bermasalah, maka kredit-kredit tersebut harus dibagi berdasarkan kolektibilitas berdasarkan Peraturan Bank Indonesia. Nomor 7/2/PBI/2005 tanggal 20 Januari 2005 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum sebagaimana diperjelas dalam SE No. 7/3/DPNP Jakarta, 31 Januari 2005 Perihal Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum, maka Penetapan Kualitas Kredit ditetapkan sebagai berikut:

- a. Faktor-faktor yang harus diperhatikan dalam penetapan kualitas kredit meliputi:
 - 1) Prospek usaha
Penilaian terhadap prospek usaha dilakukan berdasarkan penilaian terhadap komponen-komponen sebagai berikut:

- (a) potensi pertumbuhan usaha;
 - (b) kondisi pasar dan posisi debitur dalam persaingan;
 - (c) kualitas manajemen dan permasalahan tenaga kerja;
 - (d) dukungan dari grup atau afiliasi; dan
 - (e) upaya yang dilakukan debitur dalam rangka memelihara lingkungan hidup.
- 2) Kinerja (performance) debitur Penilaian terhadap kinerja (performance) debitur dilakukan berdasarkan penilaian terhadap komponen-komponen sebagai berikut:
 - (a) perolehan laba;
 - (b) struktur permodalan;
 - (c) arus kas; dan
 - (d) sensitivitas terhadap risiko pasar.
 - 3) Kemampuan membayar Penilaian terhadap kemampuan membayar dilakukan berdasarkan penilaian terhadap komponen-komponen sebagai berikut:
 - (a) ketepatan pembayaran pokok dan bunga;
 - (b) ketersediaan dan keakuratan informasi keuangan debitur;
 - (c) kelengkapan dokumentasi kredit;
 - (d) kepatuhan terhadap perjanjian kredit;
 - (e) kesesuaian penggunaan dana; dan
 - (f) kewajaran sumber pembayaran kewajiban.
- b. Kriteria dari masing-masing komponen sebagaimana dimaksud pada huruf a diuraikan dalam Lampiran I Surat Edaran Bank Indonesia ini.
 - c. Penetapan kualitas kredit dilakukan dengan mempertimbangkan materialitas dan signifikansi dari faktor penilaian dan komponen, serta relevansi dari faktor penilaian dan komponen tersebut terhadap karakteristik debitur yang bersangkutan.
 - d. Selanjutnya berdasarkan penilaian pada huruf b dan huruf c, kualitas kredit ditetapkan menjadi Lancar, Dalam Perhatian Khusus, Kurang Lancar, Diragukan, atau Macet.

Penggolongan kualitas kredit di Bank Tabungan Negara sebagai berikut:

1. Kredit lancar, jika tidak terdapat tunggakan sama sekali.
2. Tunggakan kredit dari 1 hari sampai 90 hari disebut Dalam Pengawasan Khusus.
3. Tunggakan kredit dari 91 hari sampai 120 hari disebut kurang lancar.
4. Tunggakan kredit dari 121 hari sampai 180 hari disebut kredit yang diragukan.

5. Tunggakan kredit dari 181 hari hingga seterusnya disebut kredit macet.

Kredit yang termasuk Dalam Pengawasan Khusus (DPK) masih termasuk dalam *performing loan*, karena dianggap debitur masih dapat dibina dan masih dapat bekerjasama sehingga diharapkan kreditnya dapat kembali lancar.

Mulai dari jangka waktu 91 hari sampai 120 hari (kurang lancar), kredit tersebut dianggap sebagai kredit yang bermasalah (*non performing loan*).

Berikut disajikan tabel mengenai perkembangan kredit bermasalah di BTN cabang malang.

Tabel 2

Perkembangan Non Performing Loan (NPL) bulan Desember 2006

Keterangan	debitur	Outs
Lancar	19.596	292.163
DPK	4.661	64.361
Kurang lancar	42	169
Diragukan	185	619
Macet	1.665	10.268
Total	26.149	367.580

Sumber: laporan posisi NPL-BTN malang bulan desember 2006

Ket: NPL (kredit bermasalah)

Outstanding/outs: jumlah kredit

Tabel 3

Perkembangan NPL bulan Desember 2007

Keterangan	Debitur	Outs
Lancar	19.198	395.641
DPK	3.553	52.095
Kurang Lancar	160	1.154
Diragukan	233	1.603
Macet	1.375	11.148
Total	24.519	461.641

Sumber: laporan posisi NPL-BTN malang bulan desember 2007

Ket: NPL (kredit bermasalah)

Outstanding/outs: jumlah kredit

Tabel 4
Perkembangan NPL Bulan Juni 2008

Keterangan	Debitur	Outs
Lancar	19.284	484.014
DPK	3.515	63.773
Kurang lancar	145	1.766
Diragukan	219	1.970
Macet	1.055	10.324
Total	24.218	561.847

Sumber: laporan posisi NPL-BTN malang, bulan juni 2008

Ket: NPL (kredit bermasalah)

Outstanding/outs: jumlah kredit

Dapat dilihat pada tabel 2 (dua) jumlah debitur yang termasuk dalam golongan Lancar dan DPK mencapai 24.257 orang dengan total outstanding 356.524 (dalam Milyar). yang termasuk bermasalah 227 orang dengan total kredit 788 (M), yang tergolong macet 1.665 orang dengan total kredit 10.268 (M).

Pada tabel 3 (tiga) debitur lancar berjumlah 22.751 orang dengan nilai kredit 447.736 (M), debitur bermasalah berjumlah 393 orang dengan jumlah kredit 2.757 (M), jumlah debitur macet 1.375 orang dengan total kredit 11.148 (M). Sedangkan pada tabel 4 (empat) debitur lancar berjumlah 22.799 orang dengan total kredit 547.787 (M), jumlah debitur bermasalah mencapai 364 orang dengan total kredit berjumlah 3.736 (M), sedangkan debitur yang digolongkan macet 1.055 orang dengan total kredit 10.324 (M).

Dapat disimpulkan bahwa kredit bermasalah di bank tabungan Negara pada tahun 2008 meningkat dari tahun 2006 dan 2007, karena tabel 4 (empat) merupakan laporan sampai bulan Juni. Untuk perhitungan yang baru memasuki semester pertama jumlah debitur bermasalah dan debitur yang kreditnya bermasalah dan macet hampir menyamai laporan tahun 2007, hal ini merupakan

pertanda adanya penyimpangan dalam sistem pemberian dan pengawasan kredit oleh Bank Tabungan Negara. Faktor-faktor yang menyebabkan kredit KPR bermasalah dan macet di BTN adalah :

2.1 Faktor intern bank

Faktor intern bank dapat berasal dari beberapa hal, diantaranya adalah:

- a. Adanya ketidakpatuhan dalam pelaksanaan Pasal 8 Undang-undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan. Hal ini dapat dilihat dari proses analisis kredit, penghitungan resiko kredit hanya dengan menggunakan 3C bukan 5C (dengan asumsi kredit yang dianalisa dengan 5C saja ada yang bermasalah).
- b. Adanya kurang telitian petugas dalam menganalisa objek yang akan dijadikan jaminan kredit. Di dalam risalah lelang (di halaman lampiran), dapat diketahui bahwa hasil penilaian PT. Optima Solusi perdana (appraisal) bahwa rumah yang dijadikan agunan kredit tidak memiliki fasilitas-fasilitas penting seperti listrik, telepon dan PDAM (lihat faktor dari diri debitur). Hal ini seharusnya dapat dijadikan argumen untuk menolak permohonan kredit debitur yang bersangkutan.
- c. Kemudian petugas yang meloloskan permohonan kredit pemilikan rumah karena adanya suatu hubungan antara pemohon dengan petugas analis yang bersangkutan (faktor keluarga atau teman kerja, sehingga dalam penagihannya susah karena rasa tidak enak). Hal ini dapat mengakibatkan masalah dikemudian hari jika kredit yang disalurkan

bermasalah, karena Bank adalah suatu lembaga yang harus dikelola dengan profesional dan dana yang ada didalamnya adalah milik masyarakat sehingga petugas bank harus lebih berhati-hati dan mementingkan kesehatan bank daripada sekedar faktor kekerabatan.

2.2 Faktor debitur

Faktor-faktor dari debitur yang mengakibatkan kredit bermasalah adalah:

- 1) Menurunnya kemampuan mengangsur.
- 2) Meningkatnya kebutuhan hidup.
- 3) Ketidakpuasan debitur terhadap lokasi, kualitas bangunan atau lingkungan.
- 4) Karakter debitur nakal.
- 5) Mutasi pekerjaan ke daerah lain.
- 6) debitur di-PHK dari tempat kerjanya.
- 7) Debitur meninggal dunia.

Dari produk-produk kredit perumahan yang ditawarkan BTN kepada calon debitur, produk yang berpeluang untuk terjadi kredit bermasalah adalah KGU (Kredit Griya Umum), karena:

- a. Ketidakpuasan debitur terhadap kondisi bangunan (kualitas bangunan rendah/jelek).
- b. Ketidakpuasan debitur akan fasilitas yang dijanjikan pihak developer (fasilitas tersebut tidak seperti yang diharapkan).

Dari wawancara dengan petugas BTN³⁴ kebanyakan KPR bermasalah disebabkan karena faktor diri debitur yang nakal atau malas. Debitur nakal pada dasarnya ia mempunyai uang untuk membayar angsurannya perbulan, hanya karena malas (bisa karena kantor BTN jauh) maka ia menunggak angsurannya untuk langsung dibayar bulan berikutnya (didobel, supaya tidak bolak-balik ke bank setiap bulan). Sedangkan kredit bermasalah yang disebabkan kekurangtelitian petugas bank walaupun ada tapi hanya beberapa.

C. Proses Penanganan KPR Bermasalah

Cara-cara yang dilakukan PT. Bank Tabungan dalam menangani KPR bermasalah adalah melalui proses penyelamatan KPR bermasalah dan penyelesaian KPR bermasalah.

1. Penyelamatan KPR Bermasalah

Hal-hal yang dilakukan untuk menyelamatkan kredit bermasalah dalam pemberian KPR adalah sebagai berikut:

a. Pembinaan

Semua kredit mulai dari kriteria kredit lancar sampai kredit macet masuk dalam tahapan ini, karena BTN selalu berupaya agar debiturnya tetap bertahan di bank tersebut dan diusahakan agar kredit tersebut menjadi lancar kembali. Pembinaan dilakukan dengan mengunjungi debitur secara perorangan. Kunjungan ini dilakukan oleh petugas *loan recovery*, dan tidak terdapat aturan kunjungan dilakukan berapa kali semuanya diserahkan pada

³⁴ Wawancara tanggal 1 agustus dengan bagian *loan recovery*

cara masing-masing petugas. Kunjungan pada debitur yang kreditnya lancar lebih bersifat mengingatkan agar tidak menunggak dan untuk menjaga hubungan baik saja.

Tahap-tahap pembinaan meliputi³⁵:

1) Konfirmasi/penagihan

Langkah awal yang dilakukan adalah melakukan konfirmasi terlebih dahulu dengan debitur tentang pembayaran angsuran, karena dimungkinkan adanya keasalahan teknis sehingga pembayaran angsuran oleh debitur belum masuk dalam rekening pinjaman.

2) Kesadaran atas kewajiban

Setelah konfirmasi jika debitur ternyata memang belum membayar maka debitur diminta dimintai keterangannya penyebab terjadinya tunggakan. Oleh petugas BTN akan dicarikan bagaimana jalan keluarnya.

3) Surat Peringatan Tunggakan (SPT)

Setelah dilakukan penagihan dan dimintai pertanggungjawaban pada saat jatuh tempo tapi debitur masih belum membayar maka selanjutnya diterbitkan SPT 1 sampai SPT III dengan interval 14 hari.

4) Prioritas Penagihan Pembayaran Tunggakan

Prioritas penagihan pembayaran tunggakan dilakukan untuk mengatasi keadaan ekonomi debitur yang tidak mampu jika diharuskan membayar seluruh tagihan sekaligus. Prioritas ini didasarkan pada kolektibilitas kredit yang ada di BTN.

³⁵ wawancara dengan petugas LR, Agustus 2008

5) Kerjasama dengan instansi tempat debitur bekerja

Bagi debitur yang bekerja di sebuah instansi maka dilakukan kerjasama dalam rangka pembayaran angsuran dengan cara memotong gaji, sedangkan untuk debitur yang instansi tempatnya bekerja adalah rekanan BTN maka dalam perjanjian KPR dinyatakan bahwa pembayaran angsurannya langsung dengan kuasa memotong gaji.

6) Sanksi-sanksi

Upaya penting lainnya adalah pemberian sanksi terhadap debitur menunggak. Sanksi tersebut diinformasikan kepada debitur untuk memberitahu akibat-akibat jika menunggak angsuran. Pemberitahuan ini lebih bersifat pada pencegahan terjadinya penunggakan. Sanksi-sanksi tersebut antara lain: denda, kapitalisasi bunga, suku bunga baru yang lebih tinggi dan sita agunan.

b. Restrukturisasi Kredit

Restrukturisasi kredit adalah upaya yang dilakukan bank dalam usaha perkreditan agar debitur dapat memenuhi kewajibannya sebagaimana yang tertuang dalam perjanjian kredit. Restrukturisasi kredit hanya dapat dilakukan/diberikan kepada kredit yang bermasalah atau yang diperkirakan akan bermasalah dan debitur masih menunjukkan itikad baik untuk menyelesaikan kredit.

Berdasarkan PBI No. 7/2/PBI/2005 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum dalam Pasal 1 angka 25 dijelaskan bahwa Restrukturisasi Kredit

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.

Pasal 54 ayat (1) PBI no. 7/2/2005 mengatur tentang kebijakan dan prosedur restrukturisasi kredit yang menyebutkan sebagai berikut “bank wajib memiliki kebijakan dan prosedur tertulis mengenai restrukturisasi kredit”. Restrukturisasi di BTN tertuang dalam SE. Direksi no. 02/DIR/DRPK/2006 tanggal 11 april 2006 mengenai petunjuk pelaksanaan restrukturisasi dan penyelesaian kredit perorangan

Faktor-faktor yang diperhatikan dalam restrukturisasi adalah:

- a. umur agunan (jika SHGB).
- b. umur debitur (tidak melebihi 65 tahun saat restrukturisasi jatuh tempo).

Restrukturisasi dimohonkan oleh debitur. Hal ini dikarenakan debitur menganggap dirinya tidak mampu lagi sehingga meminta dilakukan restrukturisasi terhadap kreditnya. Dalam prakteknya tidak semua restrukturisasi disetujui, hal ini dikarenakan dua hal yaitu³⁶:

- (1) Permohonan restrukturisasi ditolak oleh bank (karena tidak memenuhi syarat/debitur dianggap masih mampu membayar).

³⁶ wawancara dengan staf loan recovery, tanggal 6 Agustus 2008

(2) Permohonan restrukturisasi diterima tetapi debitur tidak mau tanda tangan, dikarenakan dalam restruktursasi ada perpanjangan waktu kredit sehingga pihak bank meminta adanya asuransi atas jiwa debitur dan barang agunan (kebakaran) yang lebih besar (jangka waktunya lebih lama). Karena dikhawatirkan terjadi sesuatu hal yang tidak diinginkan sehingga bank masih mempunyai pelunasan atas kredit debitur (dari asuransi). Hal ini yang biasanya tidak diperhitungkan debitur sehingga pada proses akhir mereka tidak mau tanda tangan karena biaya yang dikeluarkan justru lebih besar dari angsuran KPR yang terdahulu.

Permintaan restrukturisasi di BTN sebenarnya cukup banyak tapi permohonan yang disetujui pertahunnya tidak sampai 20 orang. Hal ini dapat dilihat pada tabel berikut.

Tabel 5

**Permohonan Restrukturisasi dan kredit Yang Direstrukturisasi
Tahun 2008 di BTN Malang (sampai bulan Juni)**

Jumlah debitur bermasalah	Jumlah Permohonan	Dalam per sen	Yang direstrukturisasi	Dalam per sen
1.419	20	1.4%	7	0.49%

Sumber: laporan outstanding NPL BTN Cabang Malang

Pola restrukturisasi di BTN Malang adalah sebagai berikut³⁷:

1) Penjadwalan ulang (PUL)

Penjadwalan ulang adalah penetapan kembali jangka waktu kredit dan jumlah angsuran bulanan atas sisa kredit dan/atau penetapan pembayaran angsuran atas tunggakan angsuran yang ada dari kredit bermasalah dan/atau mempunyai potensi bermasalah yang meliputi: penjadwalan ulang sisa pinjaman (PUSP) dan penjadwalan ulang sisa tunggakan (PUST).

a) Penjadwalan ulang sisa pinjaman (PUSP)

Yang dimaksud dengan PUSP adalah jumlah sisa kredit dijadwalkan kembali masa angsurannya.

PUSP I = masa angsuran tetap sama dengan ketentuan pada perjanjian kredit (sehingga nilai kredit lebih besar).

PUSP II = masa angsuran ditambah sehingga menjadi lebih panjang dari ketentuan sebelumnya (untuk menekan nilai angsuran yang lebih besar).

b) Penjadwalan ulang sisa tunggakan (PUST)

Sedangkan yang dimaksud dengan PUST adalah sisa tunggakan kewajiban (tunggakan pokok dan tunggakan bunga) yang ada dijadwalkan kembali dan dibayar secara angsuran, sedangkan sisa saldo pinjaman pokok kredit tetap berjalan sesuai perjanjian, sehingga debitur mempunyai 2 (dua) macam angsuran: angsuran reguler dan angsuran tunggakan.

³⁷ wawancara dengan petugas LR-BTN Malang, agustus 2008

Tujuan dilakukan penjadwalan ulang adalah debitur dapat memenuhi kewajibannya kepada bank secara rutin dan tepat waktu sesuai dengan perjanjian kredit. Kriteria debitur yang dapat dilaksanakan PUL adalah debitur bermasalah atau debitur yang berpotensi bermasalah dan menunjukkan itikad baik untuk menyelesaikan kredit. Proses PUL dianggap selesai dengan telah dilakukannya penggantian master kredit.

2) Penundaan pembayaran kewajiban (*grace period*)

Penundaan pembayaran kewajiban merupakan keringanan yang diberikan bank kepada debitur dengan cara menunda pembayaran atas sejumlah kewajiban kredit untuk jangka waktu tertentu sesuai hasil analisa debitur.

Tujuan diadakannya penundaan pembayaran kewajiban adalah supaya debitur dapat memenuhi kewajibannya kepada bank secara rutin dan tepat waktu sesuai dengan perjanjian kredit. Debitur yang kreditnya dapat direstrukturisasi dengan cara ini adalah debitur yang masih mempunyai itikad baik tapi mengalami penurunan kemampuan membayar karena ada musibah, seperti: PHK, bencana alam dan/atau kerusakan.

Jenis-jenis *grace period*:

a) *Grace period* angsuran

Grace period angsuran adalah penundaan pembayaran angsuran dalam jangka waktu tertentu sesuai dengan hasil analisa debitur. Pada saat berakhirnya masa *grace period* (jatuh tempo) terhadap akumulasi

angsuran yang ditunda dimungkinkan dilakukan pembayaran dengan alternatif sebagai berikut:

- (1) Dibayar sekaligus oleh debitur pada saat jatuh tempo masa *grace periode*.
- (2) Dilakukan penjadwalan ulang terhadap sisa pokok kredit (PUSP) sedangkan akumulasi bunga dilunasi pada saat jatuh tempo *grace periode*.
- (3) Dilakukan penjadwalan ulang terhadap angsuran yang ditunda seperti PUST.

b) *Grace period* pokok kredit

Grace periode pokok kredit adalah penundaan pembayaran angsuran kredit dalam jangka waktu tertentu sesuai dengan hasil analisa kemampuan debitur, sedangkan bunga berjalan tetap dibayar.

Pada saat berakhirnya *grace periode*, akumulasi pokok kredit yang ditunda dimungkinkan dilakukan pembayaran dengan alternative sebagai berikut:

- (1) Dilakukan pembayaran tunai oleh debitur.
- (2) Dilakukan penjadwalan pembayaran terhadap sisa pokok (PUSP).

c) *Grace periode* bunga kredit

Grace periode bunga kredit adalah penundaan pembayaran bunga kredit dalam jangka waktu tertentu sesuai dengan hasil analisa kemampuan debitur sedangkan pokok kredit jatuh tempo tetap dibayar tepat waktu setiap bulannya.

Pada saat jatuh tempo masa *grace periode*, akumulasi bunga kredit yang ditunda dilakukan pembayaran dengan alternatif sebagai berikut:

- (1) Dilakukan pembayaran tunai oleh debitur
- (2) Dilakukan penjadwalan ulang terhadap bunga kredit yang ditunda seperti PUST, sesuai dengan hasil analisa kemampuan debitur.

Proses *grace periode* diberikan dengan syarat tidak ada tunggakan bunga dan denda, jika ada maka harus dilunasi terlebih

3) Alih debitur

Alih debitur atau peralihan hutang adalah pemindahan hak-hak dan kewajiban dari debitur lama sesuai dengan perjanjian KPR kepada debitur baru atau penggantinya. Debitur baru ini menggantikan hak dan kewajiban serta kedudukan debitur lama. Alih debitur ini merupakan salah satu cara untuk menyelesaikan kredit pemilikan rumah yang bermasalah. di BTN. Mulai tahun 2008 di BTN tidak ada lagi proses penyelamatan kredit dengan alih debitur.

Didalam KUHPer alih debitur ini disebut dengan novasi dan diatur dalam pasal 1413 ayat 2.

Ada tiga macam jalan untuk melaksanakan pembaharuan utang:

1. apabila seorang yang berutang membuat suatu perikatan utang baru guna orang yang mengutangkan kepadanya, yang menggantikan utang yang lama, yang dihapuskan karenanya
2. apabila seorang berutang baru ditunjuk untuk menggantikan orang berutang lama, yang oleh si berpiutang dibebaskan dari perikatannya
3. apabila, sebagai akibat suatu perjanjian baru, seorang berpiutang ditunjuk untuk menggantikan orang berutang lama, terhadap siapa si berpiutang dibebaskan dari perikatannya.

Akibat dari novasi yaitu:

- (1) ditunjuknya seorang debitur baru untuk menggantikan kedudukan debitur asal dalam hal pelunasan utang
- (2) dibebaskannya debitur asal dari perikatannya dalam hal pelunasan hutang
- (3) debitur baru memperoleh hak kepemilikan atas rumah dan tanah yang telah didaftarkan pada kantor pertanahan.
- (4) beralihnya hak dan kewajiban dari debitur asal kepada debitur baru

Alih debitur ini juga tercantum didalam Perjanjian KPR-BTN Pasal 19 ayat (3) yang menyebutkan bahwa bank berhak untuk setiap saat melaksanakan eksekusi dan atas penjualan barang agunan yang diserahkan debitur kepada bank menurut cara dan dengan harga yang dianggap baik oleh bank termasuk bank berhak sepenuhnya mengambil cara mencari debitur baru untuk mengambil alih atau mengoper utang debitur. Tujuan diadakannya alih debitur adalah bank ingin mendapat pelunasan kredit tanpa melalui lelang. Prosesnya adalah BTN akan membuat Surat Alih Debitur

(SAD). Sebelum dibuatnya SAD, maka ada proses/tahapan yang harus dilewati:

- (1) Debitur mencari sendiri debitur pengganti untuk meneruskan pelunasan hutang atau BTN mencarikan debitur pengganti untuk peralihan hutang.
- (2) Debitur lama mengajukan permohonan kepada kantor cabang dengan menggunakan formulir permohonan alih debitur dan melampirkan fotokopi KTP.
- (3) Calon debitur baru mengisi form permohonan penerusan hutang KPR dan form KPR baru.
- (4) Petugas bank memeriksa permohonan debitur lama (sisa kredit) dan calon debitur baru kemudian dilakukan wawancara dengan calon debitur baru.
- (5) Dilakukan rakomdit, jika setuju lalu dibuatkan Surat Persetujuan Permohonan Alih Debitur (SP2AD) yang kemudian dikirim kealamat debitur lama dan calon debitur baru. Selain SP2AD juga ke calon debitur baru dikirimkan SP3K.
- (6) Jika setuju dengan SP2AD, debitur lama dan calon debitur baru membubuhkan tanda tangan untuk kemudian SP2AD dikembalikan ke BTN.
- (7) Kedua debitur yaitu debitur asal dan debitur pengganti menghadap ke notaris untuk menandatangani akta alih debitur yang didalamnya tercantum sisa kredit yang harus dilunasi.

- (8) Kemudian petugas bank akan merubah data yang ada dikomputer sesuai dengan data debitur baru.

Proses alih debitur ini harus sepengetahuan pihak BTN, karena terhadap calon debitur baru akan dilakukan tahap wawancara dan analisa untuk memastikan yang bersangkutan dapat melunasi kredit tersebut.

Sebelum proses alih debitur dilakukan semua tunggakan atau denda dilunasi terlebih dahulu oleh debitur lama. Sedangkan biaya proses peralihan ditanggung debitur baru. Pada saat alih debitur segala hak dan kewajiban debitur lama beralih ke debitur baru, baik jual beli, SKMHT/sertifikat haknya dibalik nama atas nama debitur baru dan debitur baru akan membayar lunas sisa kredit debitur lama.

4) Pengurangan tunggakan bunga dan/atau denda

Yang dimaksud dengan pengurangan tunggakan bunga adalah pemberlakuan kewajiban pembayaran di bawah jumlah yang seharusnya atas sejumlah nilai total pembayaran tunggakan bunga yang belum dipenuhi. Sedangkan pengurangan denda adalah pemberlakuan kewajiban pembayaran dibawah jumlah yang seharusnya atas sejumlah nilai total pembayaran denda yang belum dipenuhi.

Kriteria debitur yang dapat melakukan pengurangan tunggakan bunga dan/atau denda adalah debitur yang beritikad baik namun tidak memiliki kemampuan membayar seluruh tunggakan, sehingga perlu adanya keringanan berupa pengurangan tunggakan bunga dan/atau denda

Syarat dilakukan pengurangan tunggakan bunga dan/atau denda:

- a) ada surat permohonan tertulis dari debitur
- b) debitur melunasi secara sekaligus seluruh tunggakan pokok serta seluruh sisa tunggakan bunga dan/atau denda dan membayar angsuran berikutnya secara rutin setiap bulannya.
- c) Debitur belum pernah diberikan keringanan/pengurangan tunggakan bunga dan/atau denda sebelumnya.
- d) Debitur yang menerima pengurangan tunggakan bunga dan/atau denda harus membuat surat pernyataan untuk tidak menunggak lagi dengan konsekuensi apabila menunggak pihak bank dapat melakukan lelang atas agunan kredit.

5) Pengambilalihan aset debitur (*set off*)

Pengambilalihan aset debitur merupakan pengalihan/konversi kredit (aktiva produktif) menjadi aktiva agunan yang diambil alih atau aktiva lain-lain. Tujuan dilakukannya pengambilalihan aset debitur adalah:

- a) Mempertahankan eksistensi pemanfaatan/pengoperasian aset debitur secara optimal untuk menyelesaikan kewajiban debitur kepada bank
- b) Mencegah penggelapan/penyalahgunaan asset
- c) Mempertahankan kelengkapan/keutuhan manfaat dan nilai aset debitur sebagai sumber penyelesaian kredit.

- d) Debitur yang dapat diambilalih asetnya adalah debitur yang beritikad baik dan kemampuan debitur sudah tidak ada tapi nilai aset debitur masih dapat melunasi seluruh kewajiban kredit.
- e) Syaratnya: kredit yang dikonversi menjadi aset meliputi agunan yang diikat oleh bank maupun agunan yang belum diikat (diluar Jaminan) sepanjang sertifikat/dokumen telah ada.

6) Penurunan suku bunga kredit

Penurunan suku bunga kredit adalah pemberlakuan suku bunga kredit dibawah suku bunga yang berlaku. Debitur yang mengajukan restrukturisasi dengan cara ini memiliki kriteria antara lain:

- a) debitur kooperatif dan nyata-nyata mempunyai itikad baik untuk memnuhi kewajibannya pada bank, namun debitur belum memiliki kemampuan yang memadai dalam memenuhi kewajibannya sesuai dengan tingkat suku bunga yang berlaku.
- b) debitur memiliki *track record*/kinerja kredit yang baik.

7) Pengurangan tunggakan pokok kredit

Pengurangan tunggakan pokok kredit adalah keringanan yang diberikan bank kepada debitur untuk membayar tunggakan pokok kredit kurang dari/lebih kecil dari tunggakan pokok kredit yang dibayar.

Pengurangan tunggakan pokok kredit hanya diberikan apabila debitur melunasi seluruh tunggakan pokok kredit yang tersisa dan

meneruskan membayar angsuran secara rutin atas sisa kreditnya. Pengurangan tunggakan ini diberikan oleh bank setelah mendapat persetujuan pemegang saham.

c. Penggolongan kualitas kredit dalam restrukturisasi kredit

- 1) Penggolongan kualitas kredit dalam dan setelah dilakukan restrukturisasi kredit adalah sebagai berikut:
 - a) Setinggi-tingginya Kurang Lancar (KL) untuk kredit yang sebelum dilakukan restrukturisasi kredit tergolong Diragukan (D) atau Macet (M).
 - b) Kualitas kredit tidak berubah untuk kredit yang sebelum dilakukan restrukturisasi kredit tergolong Lancar (L), Dalam Perhatian Khusus (DPK), atau Kurang Lancar (KL).
- 2) Kualitas kredit yang telah diubah sebagaimana butir 1 diatas, selanjutnya dapat berubah menjadi:
 - a) Lancar (L) apabila tidak terjadi tunggakan angsuran (pokok dan bunga) selama 3 (tiga) kali pembayaran dan secepat-cepatnya dalam waktu 3 (tiga) bulan. Selanjutnya kualitas kredit mengacu pada ketentuan penggolongan kualitas kredit yang berlaku.
 - b) Kualitas kredit sebelum dilakukan restrukturisasi atau yang sebenarnya apabila lebih buruk, jika debitur tidak dapat

memenuhi kriteria dalam butir 2.a dan/atau syarat-syarat dalam perjanjian restrukturisasi kredit.

3) Kredit yang direstrukturisasi dengan pola pemberian *grace periode* pokok dan bunga kredit atau pola restrukturisasi yang tidak ada pembayaran kredit ditetapkan memiliki kualitas sebagai berikut:

- a) selama *grace periode*, kualitas mengikuti kualitas kredit sebelum dilakukan restrukturisasi
- b) setelah *grace priode* berakhir kualitas kredit mengikuti penetapan kualitas kredit yang diatur dalam ketentuan tersendiri.

2. Penyelesaian Kredit bermasalah

Penyelesaian kredit adalah upaya yang dilakukan bank dalam usaha perkreditan agar dana yang pernah diberikan kepada debitur dapat ditarik secara optimal. Penyelesaian kredit hanya dapat dilakukan pada kredit yang bermasalah (kredit dengan kolektibilitas kurang lancar, diragukan atau macet) atau yang diperkirakan akan bermasalah (terjadi penurunan kemampuan membayar angsuran kredit), namun setelah dilakukan upaya restrukturisasi kredit tetap tidak berhasil atau terhadap debitur yang sudah tidak menunjukkan itikad baik untuk menyelesaikan kredit.

Pola penyelesaian kredit di BTN adalah sebagai berikut³⁸:

³⁸ wawancara dengan petugas LR, agustus 2008

a. Pelunasan Dengan Pengurangan Tunggakan Bunga dan/atau Denda

Pelunasan adalah pembayaran seluruh kewajiban debitur kepada bank yang dilakukan secara seketika.

Pengurangan tunggakan bunga adalah pemberlakuan kewajiban pembayaran di bawah jumlah yang seharusnya atas sejumlah nilai total pembayaran tunggakan bunga yang bekum dipenuhi.

Pengurangan denda adalah pemberlakuan kewajiban pembayaran di bawah jumlah yang seharusnya atas sejumlah nilai total pembayaran denda yang belum dipenuhi.

Debitur yang dapat melakukan cara ini adalah debitur yang masih mempunyai itikad baik, tapi tidak memiliki kemampuan untuk membayar seluruh tunggakan, sehingga perlu adanya keringanan berupa pengurangan tunggakan bunga dan/atau denda. Tujuannya adalah debitur dapat melunasi sekaligus kreditnya.

b. Subrogasi

Subrogasi adalah penggantian hak-hak si berpiutang (Kreditur) oleh pihak ketiga sehubungan dengan pihak ketiga membayar seluruh hutang pihak berutang (Debitur). Pengaturan subrogasi ini terdapat dalam pasal 1400 KUHPerdata sampai pasal 1403 KUHPerdata.

Isi pasal 1400 KUHPerdata “subrogasi atau penggantian hak-hak si berpiutang oleh pihak ketiga, yang membayar kepada si berpiutang itu, terjadi baik dengan persetujuan maupun demi undang-undang”.

Subrogasi merupakan salah satu cara atau upaya untuk menyelamatkan kredit dimana sidebitor tidak mau atau tidak mampu membayar angsuran atau hutangnya, dengan dibayarnya hutang debitur maka pihak ketiga menggantikan kedudukan kreditur dalam hal:

- 1) Hak tagih, tuntutan, hak-hak utama dan kuasa hak tanggungan
- 2) Perjanjian kredit pemilikan rumah yang dibuat antara pihak bank dengan debitur dan akta kuasa memasang hak tanggungan tetap berlaku, hanya hak dan kewajiban dari bank beralih kepihak ketiga
- 3) Pihak ketiga berhak atas pembayaran angsuran, pelunasan hutang, pembayaran premi asuransi yang dilakukan debitur
- 4) Pihak ketiga berhak menerima dan menyimpan dokumen agunan dan seluruh dokumen kredit yang terdiri dari :
 - a. akta jual beli rumah dan tanah
 - b. sertifikat hak atas tanah
 - c. perjanjian KPR
 - d. SKMHT bila belum dipasang

Di Bank Tabungan Negara pernah terjadi developer membeli kembali rumah-rumah yang dibeli dengan KPR yang bermasalah/macet. Hal ini lebih dikarenakan prestise karena developer tersebut tidak mau citra perumahannya menjadi jelek.

c. Pelelangan Agunan Kredit Melalui Eksekusi Pasal 6 UUHT

Jika debitur tidak melunasi hutangnya (*wanprestasi*) maka BTN dapat melaksanakan eksekusi terhadap barang agunan berdasarkan hak tanggungan dan atau fidusia yang dimilikinya sebagaimana ketentuan perundang-undangan yang berlaku (Pasal 19 Perjanjian kredit BTN).

Menurut Pasal 15 perjanjian KPR-BTN, debitur dikatakan wanprestasi bila:

1. debitur tidak membayar angsuran ataupun jumlah angsuran yang dibayarnya kurang dari jumlah yang ditetapkan dalam perjanjian kredit dan atau tidak melunasi kewajiban angsuran menurut batas waktu yang ditetapkan dalam pasal 8 perjanjian kredit ini.
2. debitur melakukan penunggakan atas kewajiban angsuran sebanyak 2 (dua) kali angsuran.
3. debitur melanggar ketentuan-ketentuan dan atau tidak melaksanakan kewajibannya.
4. debitur tidak memenuhi dengan baik kewajiban-kewajibannya atau melanggar ketentuan-ketentuan didalam perjanjian kredit, satu dan lain semata-mata menurut penetapan dan pertimbangan bank.

Berdasarkan undang-undang no. 49 Tahun 1960 tentang Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN) maka, Bank Tabungan Negara menyerahkan urusan kredit macetnya pada PUPN karena kredit macet bank BUMN dianggap sebagai piutang Negara. Cara PUPN menyelesaikan kredit macet tersebut bisa dengan penagihan atau pelelangan. Dianggap penyerahan kredit macet pada PUPN malah merugikan bank, karena nilai aset malah turun sehingga keuntungan bank tidak maksimal. Bank Tabungan Negara mendasarkan lelang eksekusi hak tanggungan pada pasal 6 UUHT yang menyatakan bahwa apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas

kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

Berdasarkan pasal 29 UUHT, Hak Tanggungan merupakan pengganti bentuk grosse akta yang disebut dalam pasal 224 HIR. Pasal ini dengan tegas mencabut ketentuan mengenai creditverband dan hipotik yang diatur dalam buku II, Bab XXI KUH Perdata sepanjang jaminanya mengenai hak atas tanah. Adapun mengenai hipotik atas kapal dan pesawat terbang ketentuan yang berlaku dalam Buku II tetap berlaku.

Dalam penjelasan umum angka 9 salah satu ciri HT yang kuat adalah mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya untuk itu HT dalam UUHT mengatur lembaga *parate executie* sebagaimana dimaksud pasal 224 HIR, pasal 256 RBG. Sehubungan dengan itu pada sertifikat HT dibubuhkan irah-irah dengan kata-kata “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” sebagai landasan kekuatan eksekutorial. Sehingga BTN sebagai pemegang HT berhak melakukan lelang atas tanah atau tanah dan bangunan yang dijadikan jaminan dalam kredit pemilikan rumah jika debitur wanprestasi.

Berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan No.40/PMK.07/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, jenis-jenis lelang dibagi dalam:

- 1) Lelang Eksekusi adalah lelang untuk melaksanakan putusan/penetapan pengadilan atau dokumen-dokumen lain, yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dipersamakan dengan itu, dalam rangka membantu penegakan hukum, antara lain: Lelang Eksekusi Panitia

Urusan Piutang Negara (PUPN), Lelang Eksekusi Pengadilan, Lelang Eksekusi Pajak, Lelang Eksekusi Harta Pailit, Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT), Lelang Eksekusi dikuasai/ tidak dikuasai Bea Cukai lelang Eksekusi Barang Sitaan Pasal 45 Kitab Undang-undang Acara Hukum Pidana (KUHP), Lelang Eksekusi Barang Rampasan, Lelang Eksekusi Barang Temuan, Lelang Eksekusi Fidusia, Lelang Eksekusi Gadai.

2) Lelang non eksekusi, yang dibagi lagi menjadi:

- a) Lelang Non Eksekusi Wajib adalah lelang untuk melaksanakan pejualan barang milik negara/daerah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang perbendaharaan Negara atau barang Milik Badan Usaha Milik Negara/ Daerah (BUMN/D) yang oleh peraturan perundang-undangan diwajibkan untuk dijual secara lelang termasuk kayu dan hasil hutan lainnya dari tangan pertama.
- b) Lelang Non Eksekusi Sukarela adalah lelang untuk melaksanakan penjualan barang milik perorangan, kelompok masyarakat atau badan swasta yang dilelang secara sukarela oleh pemiliknya, termasuk BUMN/D berbentuk persero.

Tahap-tahap sebelum lelang yang dilakukan Bank Tabungan Negara cabang Malang: ³⁹:

- 1) Yang pertama dilakukan adalah dengan melihat itikad baik dari debitur, jika dirasa debitur masih punya itikad baik maka petugas *Loan recovery* akan mendatangi debitur untuk kemudian melakukan pembinaan pada debitur tentang kewajiban debitur yang belum dilaksanakan.
- 2) Jika debitur masih tidak melakukan pembayaran maka akan dilakukan pengiriman SP (Surat Peringatan). SP dikirim secara bertahap sebanyak 3 (tiga kali) dengan jarak 14 hari. Surat Peringatan berisikan somasi kepada debitur untuk segera melakukan pembayaran atas angsuran yang menunggak.
- 3) Jika debitur masih tidak membayar juga, maka segera dilakukan pemberkasan dan dimasukkan ke balai lelang. Untuk kemudian sertifikatnya diblokir di BPN (Badan Pertanahan Nasional).
- 4) Diterbitkan pengumuman pertama lelang di surat kabar disertai dengan pengiriman pemberitahuan ke debitur. Pengumuman lelang dilakukan sebanyak dua kali.
- 5) Jika saat dilakukan pengumuman kedua debitur tetap tidak menunaikan kewajibannya, maka dianggap sudah tidak ada lagi itikad baik dari debitur. Selanjutnya debitur diminta mengosongkan rumah untuk persiapan pelaksanaan lelang.

³⁹ hasil wawancara dengan pak wahyu, staf LR, tanggal 6 agustus 2008

- 6) Debitur diberikan waktu 30 hari untuk melunasi hutangnya. Jika tetap tidak mau atau tidak mampu melunasi tunggakannya, maka BTN selaku kreditur dapat melaksanakan eksekusi hak tanggungan untuk kemudian dilakukan lelang terbuka.

Tahap-tahap sebelum lelang menurut Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia nomor 40/Pmk.07/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang adalah sebagai berikut:

- 1) Permohonan lelang

Pasal 6 mengatur permohonan lelang. Setiap penjual yang bermaksud melakukan penjualan secara lelang mengajukan permohonan tertulis kepada KPKLN atau Pemimpin Balai Lelang disertai dengan dokumen persyaratan lelang.

- 2) Kantor lelang tidak boleh menolak permohonan

Pasal 6 ayat (4) kep. Me nkeu tersebut menegaskan bahwa KP2LN/Kantor Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas subjek dan objek lelang.

- 3) Dokumen persyaratan lelang tempat lelang

Penjualan hak tanggungan berdasarkan pasal 6 UUHT pada dasarnya dilakukan dengan cara lelang dan tidak memerlukan fiat eksekusi dari pengadilan (*parate executie*) mengingat penjualan tersebut

merupakan tindakan pelaksanaan perjanjian. Sehingga dalam pelaksanaan lelangnya harus memperhatikan hal-hal sebagai berikut:

- a) Dalam APHT harus dimuat janji bahwa apabila debitur cidera janji pemegang HT pertama mempunyai hak untuk menjual obyek HT atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.
- b) Bertindak sebagai pemohon lelang adalah kreditur pemegang hak tanggungan pertama.
- c) Pelaksanaan lelang melalui pejabat lelang KPKL&N (dulu KP2LN)
- d) Pengumuman lelang mengikuti tata cara pengumuman lelang eksekusi
- e) Tidak diperlukan persetujuan debitur untuk melaksanakan lelang
- f) Nilai limit sedapat mungkin ditentukan oleh penjual
- g) Pelaksanaan lelang dapat melibatkan balai lelang dalam jasa pralelang

Sedangkan dokumen persyaratan lelangnya adalah sebagai berikut:

- i. salinan/fotokopi perjanjian kredit
- ii. salinan/fotokopi sertifikat hak tanggungan dan APHT
- iii. salinan/fotokopi bukti bahwa debitur wanprestasi yang dapat berupa peringatan-peringatan ataupun pernyataan dari kreditur
- iv. surat pernyataan dari kreditur yang akan bertanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata atau tuntutan pidana

v. asli/fotokopi bukti kepemilikan hak.

Apabila dalam APHT tidak dimuat janji sebagaimana pasal 6 jo pasal 11 ayat (2) huruf e UUHT, atau ada kendala/gugatan dari pihak debitur/pihak ketiga maka penjualan secara lelang harus memerlukan fiat eksekusi dari pengadilan, dan pelaksanaannya harus memperhatikan hal-hal sebagai berikut:

- a) bertindak sebagai pemohon lelang adalah Pengadilan Negeri
- b) pelaksanaan lelang melalui pejabat lelang KPKN&L
- c) pengumuman lelang mengikuti tata cara pengumuman lelang eksekusi
- d) tidak diperlukan persetujuan debitur untuk melaksanakan lelang
- e) nilai limit sedapat mungkin ditentukan oleh panitia
- f) pelaksanaan lelang dapat melibatkan balai lelang dalam jasa pralelang

Sedangkan dokumen persyaratan lelangnya antara lain:

- i. salinan/fotokopi penetapan *anmaning*/teguran
- ii. salinan/fotokopi penetapan sita pengadilan
- iii. salinan/fotokopi berita acara
- iv. salinan/fotokopi penetapan lelang pengadilan
- v. salinan/fotokopi jumlah hutang
- vi. salinan/fotokopi surat pemberitahuan lelang pada termohon eksekusi

4) Tempat Lelang

Sesuai dengan pasal 10 ayat (1) Tempat pelaksanaan lelang harus diwilayah kerja KP2LN atau wilayah jabatan Pejabat Lelang Kelas II tempat barang berada. Waktu dan tempa lelang ditentukan oleh Kepala KP2LN atau Pejabat Lelang Kelas II.

5) Kepala Kantor Lelang wajib meminta SKT

Menurut pasal 12, pada tahap persiapan setiap pelaksanaan lelang tanah atau tanah dan bangunan, harus dilengkapi dengan dengan surat keterangan tanah dari kantor pertanahan setempat. Permintaan SKT dilakukan selambat-lambatnya 7 hari sebelum pelaksanaan lelang. Jika SKT tidak ada maka kantor lelang tidak dapat melaksanakan lelang.

6) Pengumuman lelang

Jangka waktu melaksanakan lelang adalah 30 hari. Setelah permohonan diberkas diterbitkan pengumuman lelang pertama. Setelah 15 hari dilakukan pengumuman lelang kedua. 15 hari setelah pengumuman lelang kedua baru dilaksanakan lelang. Berdasarkan pasal 19, pengumuman lelang harus melalui sarana tertentu seperti surat kabar harian, selebaran, tempelan yang mudah dibaca oleh umum atau media elektronik termasuk Internet. Lelang dilaksanakan terbuka untuk umum untuk peserta lelang diwajibkan untuk membayar uang jaminan lelang.

7) Pelaksanaan lelang adalah sebagai berikut:

Dalam lelang ada nilai limit yang ditentukan penjual. Nilai limit adalah sebagai patokan nilai minimal pada penjualan lelang bermaksud menetapkan batas terendah yang dapat disetujui atau dibenarkan penjual. Bila dalam lelang nilai yang diajukan peserta dibawah nilai limit maka lelang tersebut ditahan/ditunda atau dibatalkan jika penjual menghendaki. Didalam pelaksanaan lelang menggunakan system seperti diAmerika dimana setiap penawaran diajukan terus naik lebih tinggi dari nilai limit atau harga yang diajukan peminat yang lain.

Untuk pemenang lelang diharuskan membayar harga lelang, bea lelang dan uang miskin. Jika pada saat lelang tersebut ada yang tidak terjual, maka dilakukan lelang lagi, batas waktu agunan untuk dilelang lagi adalah 60 hari dari lelang pertama. Untuk menjual barang agunan bisa terjadi lebih dari 2 kali lelang tergantung kesiapan para petugas. Setelah jangka waktu lewat 60 hari proses lelang dimulai lagi dari awal. Dan agunan disiapkan untuk lelang *session* berikutnya.

Setelah pelaksanaan lelang maka pejabat lelang harus membuat risalah lelang, tanpa risalah lelang pelaksanaan penjualan lelang adalah tidak sah. Pembuatan risalah lelang bersifat imperatif karena merupakan bukti autentik pelasaan lelang.

Mengenai eksekursi riil atas objek HT yang telah dijual tidak diatur oleh UUHT sehingga pelaksanaannya tunduk pada ketentuan umum pasal 200 ayat (11) HIR. Jika pemberi HT enggan atau tidak mau

mengosongkan atau meninggalkan objek HT yang telah dijual lelang kepada pembeli lelang maka pemegang HT semula atau pembeli lelang dapat meminta kepada Ketua PN untuk mengosongkannya. Berdasarkan permintaan itu Ketua PN mengeluarkan atau men erbitkan surat openetapan yang berisi perintah kepada juru sita supaya melakukan eksekusi riil berupa pengosongan objek tersebut, bila perlu dengan bantuan polisi.

Eksekusi riil untuk mengosongkan objek HT yang dijual lelang cukup dalam permintaan kepada Ketua PN dan tidak perlu dalam bentuk gugatan perdata⁴⁰.

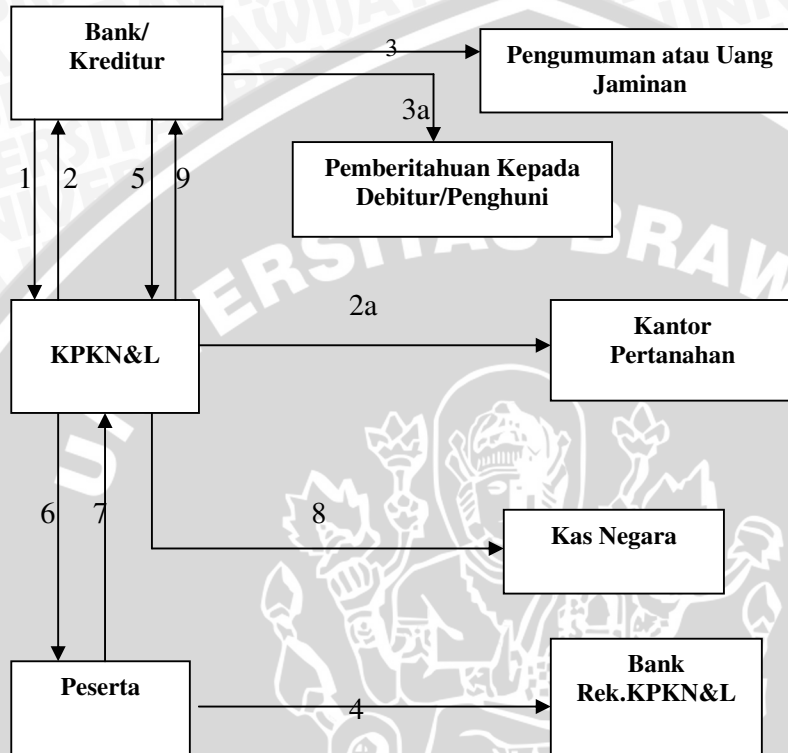
Selama 2008, BTN telah melakukan 2 kali lelang. Di lelang *session* kedua pada bulan Juni dari 27 rumah agunan yang diajukan lelang, baru 15 rumah yang terjual. Sehingga dimungkinkan terjadi lelang kedua atau ketiga. Turkhon Maulawy (Pimcab BTN Malang) menyatakan penyelesaian melalui lelang langsung dilakukan begitu ada kredit macet⁴¹, sehingga NPL Bank Tabungan Negara terjaga pada kisaran dibawah 5%.

⁴⁰ M. Yahya Harahap. 2006. ruang lingkup permasalahan aksekusi bidang perdata. Sinar Grafika, Jakarta. Hal. 198

⁴¹ Sindo. Selasa, 29/01/2008. 'LDR Bank BTN Malang pada 2007 capai 140%'

Gambar 3

Prosedur Lelang Hak Tanggungan



Sumber: Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 40/PMK.07/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

Keterangan:

- 1) Surat permohonan lelang kepada KPKN&L
- 2) KPKN&L menentukan tanggal hari/lelang
- 2a. KPKN&L meminta SKPT kepada kantor pertanahan setempat jika obyek lelangnya berupa tanah
- 3) Bank/kreditur melaksanakan pengumuman lelang
- 3a. Bank/kreditur memberitahukan rencana lelang kepada debitur dan penghuni tanah
- 4) Calon peserta menyetor uang jaminan kerekening KPKN&L
- 5) Pelaksanaan lelang atau pengesahan pemenang lelang
- 6) KPKN&L mengembalikan uang jaminan kepada peserta yang tidak menang

- 7) Pemenang lelang membayar/melunasi uang lelang
- 8) KPKN&L menyeter bea lelang dan uang miskin PPh (kalau ada) ke kas Negara
- 9) KPKN&L menyerahkan hasil lelang kepada bank/kreditur setelah dikurangi dengan bea lelang penjual dan P--Ph (kalau ada)

D. Kendala Dalam Penyelesaian KPR Bermasalah

Secara umumnya dalam proses penyelamatan dan penyelesaian kredit bermasalah di BTN malang tidak ada kendala yang berarti, kecuali pada proses alih debitur. Pada proses alih debitur, dimana untuk mempermudah dan mempermudah (proses) debitur yang akan mengalihkan kreditnya maka dilakukan perjanjian pengoperan kredit (dasar hukumnya pasal 1338 ayat 1 KUHPerdara).

Dalam perjanjian pengoperan kredit, debitur lama dan calon debitur baru melakukan jual beli dengan akta notaris dan tanpa sepengetahuan pihak BTN (dibawah tangan). Hal ini berpotensi menjadi kredit bermasalah karena calon debitur didalam alih debitur seharusnya diwawancarai oleh petugas bank untuk melihat kemampuan dan layak tidaknya calon debitur tersebut menjadi debitur KPR-BTN.

Masalah lainnya adalah tidak adanya kegiatan pengarsipan kredit yang direstrukturisasi di Bank Tabungan Negara, karena setelah permohonan restrukturisasi diterima dan direalisasi maka master kredit akan diubah mengikuti restrukturisasi tersebut. Sehingga tidak dapat ditentukan dengan pasti jumlah debitur yang mengajukan restrukturisasi, jumlah debitur yang kreditnya disetujui untuk direstrukturisasi, dan berapa jumlah kredit yang disetujui restrukturisasinya. Hal ini sepenuhnya tergantung pada cara masing-masing petugas.

Tidak adanya pengarsipan kredit yang direstrukturisasi tidak baik mengingat perlakuan pada kredit yang direstrukturisasi berbeda dengan kredit yang lancar. Kredit yang direstrukturisasi berarti kredit tersebut bermasalah sehingga harus diawasi secara ketat. Bila ada kegiatan pengarsipan yang baik maka dapat dengan mudah ditentukan cara penanganan jika kredit tersebut kembali bermasalah.

UNIVERSITAS BRAWIJAYA



BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Faktor-faktor yang menyebabkan terjadinya kredit bermasalah pada produk KPR dari bank BTN cabang Malang ada dua faktor, yaitu dari faktor intern bank dan faktor dari diri debitur.

- a. Faktor intern bank

Faktor intern bank antara lain:

- (1) analisis kredit hanya memakai 3C, yaitu *ability to pay* (*capacity*), *character* dan *collateral* yang berarti adanya penyimpangan pada pasal 8 undang-undang no. 10 tahun 1998 tentang perbankan yang mewajibkan bank memiliki keyakinan mendalam atas diri debitur, yang meliputi aspek 5c.
- (2) Adanya sikap kekurangtelitian dari petugas dalam menganalisa objek yang akan dijadikan jaminan kredit.
- (3) Adanya faktor kekerabatan dengan calon debitur KPR. Sehingga penilaian permohonan kredit menjadi tidak obyektif.

- a. Faktor debitur

Faktor dari diri debitur ini antara lain adalah:

- 1) Meningkatnya kebutuhan hidup.

- 2) Ketidakpuasan debitur terhadap lokasi, kualitas bangunan atau lingkungan.
- 3) Menurunnya kemampuan mengangsur
- 4) Karakter debitur nakal.
- 5) Mutasi pekerjaan kedaerah lain.
- 6) debitur di-PHK dari tempat kerjanya.
- 7) Debitur meninggal dunia.

2. Cara-cara yang ditempuh oleh BTN untuk menyelesaikan KPR bermasalah dan kendalanya.

- a. Proses penyelesaian kredit bermasalah dalam Kredit Pemilikan Rumah ditempuh melalui dua cara, yaitu dengan proses penyelamatan kredit bermasalah dan proses penyelesaian kredit bermasalah.
- b. Kendala dalam proses penyelesaian KPR bermasalah antara lain:
 1. Pada saat proses penyelamatan kredit dengan cara alih debitur, debitur lama (yang mengalihkan hutangnya) dan calon debitur baru (yang menerima pengalihan hutang) lebih menyukai cara pengoperan kredit dengan cara dibawah tangan atau dengan akta notaris, karena proses alih debitur di BTN membutuhkan biaya yang tidak sedikit.
 2. Tidak adanya kegiatan pengarsipan kredit yang direstrukturisasi.

B. Saran

1. Untuk BTN:
 - a. Untuk perbaikan kinerja Bank Tabungan Negara di masa mendatang lebih baik jika dalam kegiatan analisa resiko kredit menggunakan 5C, sehingga tingkat kredit bermasalah dapat ditekan seminimal mungkin.
 - b. Pengarsipan kegiatan restrukturisasi kredit perlu dilaksanakan karena dengan pengarsipan dapat dengan mudah dilakukan pengawasan dan cepat dicari penyelesaiannya jika kredit yang direstrukturisasi tadi kembali bermasalah.
2. Untuk debitur KPR-BTN, untuk menghindari penagihan atau terjadinya eksekusi hak tanggungan lebih baik menyelesaikan kewajiban dengan baik atau memilih jalan restrukturisasi jika kreditnya bermasalah.

DAFTAR PUSTAKA

- Djumhana, Muhamad. 2006. *Hukum Perbankan Di Indonesia*. PT. Citra Aditya Bakti. Bandung.
- Fuady, Munir. 2002. *Hukum Perkreditan Kontemporer*. PT. Citra Aditya Bakti. Bandung.
- Ginting, Ramlan. 2005. *PENGATURAN PEMBERIAN KREDIT BANK UMUM*, Disampaikan dalam Diskusi Hukum “Aspek Hukum Perbankan, Perdata, dan Pidana Terhadap Pemberian Fasilitas Kredit Dalam Praktek Perbankan di Indonesia”. Bandung : Hotel Pahregar.
- Harahap, M. Yahya. 2006. *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*. Sinar Grafika. Jakarta.
- Hasan, Djuhaendah. 2004. *Pengkajian Masalah Hukum Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan Yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia*. Badan Pembinaan Hukum Nasional Departemen Kehakiman dan HAM RI.
- Hasibuan, Malayu S.P. 2005. *Dasar-dasar Perbankan*. Bumi Aksara : Jakarta.
- Kasmir. 1998. *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*. Jakarta : Raja Grafindo Persada.
- Kusnadi, Ady, Dkk. 2007. *Penelitian Hukum Tentang Perkembangan Lembaga Jaminan Di Indonesia*. Badan Pembinaan Hukum Nasional. Departemen Hukum dan HAM. Jakarta.
- Naja, HR. Daeng. 2005. *Hukum Kredit dan Bank Garansi*. Citra Aditya Bakti. Bandung.
- Muljono, Teguh Pudjo. 1993. *Manajemen Perkreditan Bagi Bank Komersil*. Yogyakarta : BPFE.

Rahman, Hasanuddin. 1995. *Aspek-Aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan di Indonesia (Panduan Dasar : Legal Officer)*. Bandung : PT. Citra Aditya Bakti.

Sastradipoera, Komarudin. 2004. *Strategi Manajemen Bisnis Perbankan (Konsep dan Implementasi Untuk Bersaing)*. Bandung : Kappa Sigma.

Satrio, J. 1993. *Hukum Jaminan, Hak-hak Jaminan Kebendaan*. PT. Citra Aditya Bakti. Bandung.

Subekti. 1990. *Hukum Perjanjian*. PT Intermasa : Jakarta

Suseno & Piter Abdullah. 2003. *Sistem dan Kebijakan Perbankan di Indonesia (Seri Kebanksentralan)*. Jakarta : Pusat Pendidikan dan Studi Kebanksentralan (PPSK) Bank Indonesia.

Sutojo, Siswanto. 1997. *Menangani Kredit Bermasalah (Konsep, Teknik dan Kasus)*. Jakarta : Pustaka Binaman Pressindo.

Suyatno, Thomas et all. 1991. *Dasar-Dasar Perkreditan (Edisi Kedua)*. Jakarta : Gramedia Pustaka Utama.

Tjiptoadinugroho, R. 1999. *Perbankan Masalah Perkreditan* Jakarta : Pradnya Paramita.

Qirom, A. Meliala. 1993. *Pokok-pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*. Yogyakarta.

Peraturan Perundang-undangan :

Undang-undang No. 4 tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta

Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah

Undang-undang No 10 Tahun 1998 tentang perubahan Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan

PBI No. 7/2/2005 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum

Peraturan Menteri Keuangan No.40/PMK.07/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

SE. Direksi PT. BTN (Persero) no. 02/DIR/DRPK/2006 tanggal 11 april 2006 mengenai petunjuk pelaksanaan restrukturisasi dan penyelesaian kredit perorangan

Skripsi :

Citra larasati. 2006. Efektivitas pasal 8 undang-undang no 10 tahun 1998 tentang perbankan dalam penerapan prinsip kehati-hatian melalui analisis yuridis pada perjanjian KPR. FH. Skripsi tidak diterbitkan.

Neyama, yordan dayung. 2006. analisis pelaksanaan pemberian kredit pemilikan rumah (KPR) dalam usaha mengantisipasi terjadinya tunggakan kredit (studi kasus pada KGU pada PT. BTN Cabang Malang). FIA. Skripsi tidak diterbitkan.

Internet :

Ginting, Ramlan. *Dalam Seminar aspek hukum perbankan, perdata dan pidana terhadap pemberian fasilitas kredit*. Diakses tanggal 24 juni 2008.

Hatta, Sri Gambir Melati. *Perkreditan dan Tantangan Dunia Perbankan*. Diakses tanggal 25 juli 2008.

[Www. Wikipedia.Com](http://www.Wikipedia.Com)

[Www. Bi.go.id](http://www.Bi.go.id)

Www. BTN. co. id