

# **PENYELESAIAN KREDIT BERMASALAH DALAM PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) PADA PT. BTN (PERSERO) CABANG SURAKARTA**

**Atina Wulandari**  
(Mahasiswa Program Magister Kenotariatan FH UNS)  
Email: atinawulan@yahoo.com

**Pranoto, M. Najib Imanullah**  
(Dosen Fakultas Hukum UNS)

## ***Abstract***

*This study aims to determine how the settlement of non-performing loans in the credit agreements existing housing in Bank Tabungan Negara (Persero) Branch of Surakarta. This type of research is a kind of empirical used with a qualitative approach. The type of data used are primary data and secondary data, engineering data collection through interviews, and literature, as well as using qualitative analysis techniques with interactive model. From the research and study of the implementation of the settlement known problem loans in the credit agreements existing housing in Bank Tabungan Negara (Persero) Branch of Surakarta must be conducted in accordance with Standard Operating Procedures have been established and carried out through the mechanism of debt restructuring and through the auction of collateral. Restructuring made to debtors who meet the criteria of which debtors experiencing difficulties or the payment of principal and interest loan, borrowers have good faith and cooperative, and the debtor has good business prospects and projected that to meet obligations as restructured loans. Debtors who do not meet the criteria and can not fulfill the obligation at all, it will be an auction of collateral.*

**Keywords:** Settlement, problem loans, restructured, auction

## **Abstrak**

Kajian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana penyelesaian kredit bermasalah dalam perjanjian kredit pemilikan rumah yang ada pada PT Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Surakarta. Jenis penelitian yang dipergunakan adalah jenis empiris dengan pendekatan kualitatif. Adapun jenis data yang digunakan yaitu data primer dan data sekunder, teknik pengumpulan data melalui wawancara dan studi pustaka, serta menggunakan teknik analisis kualitatif dengan model interaktif. Dari hasil penelitian dan kajian diketahui pelaksanaan penyelesaian kredit bermasalah dalam perjanjian kredit pemilikan rumah yang ada pada Bank Tabungan Negara Cabang Surakarta harus dilakukan sesuai dengan Standar Operasional Prosedur yang telah ditetapkan dan dilakukan melalui mekanisme restrukturisasi utang dan melalui lelang agunan. Restrukturisasi dilakukan terhadap debitor yang memenuhi kriteria diantaranya debitor mengalami kesulitan pembayaran pokok dan atau bunga kredit, debitor memiliki itikad baik dan kooperatif, dan debitor memiliki prospek usaha yang baik dan diproyeksikan yang mampu memenuhi kewajiban setelah kredit direstrukturisasi. Debitor yang tidak memenuhi kriteria dan tidak bisa memenuhi kewajiban sama sekali maka akan dilakukan lelang agunan.

**Kata kunci:** Penyelesaian, kredit bermasalah, restrukturisasi, lelang

## A. Pendahuluan

Bank Tabungan Negara (BTN) Cabang Surakarta sebagai salah satu lembaga perbankan mempunyai fasilitas khusus dalam penyaluran Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Kota Surakarta. Dalam rangka menghindarkan terjadinya kredit-kredit bermasalah di PT. Bank Tabungan Negara (BTN) Cabang Surakarta, maka bagi setiap calon debitur di PT. Bank Tabungan Negara (BTN) Cabang Surakarta yang akan mengajukan permohonan kredit perumahan kepada bank dan harus terlebih dahulu mengisi formulir permohonan kredit. Berdasarkan permohonan ini, maka bank akan melakukan analisa dari semua aspek, baik aspek hukum, aspek pemasaran, aspek keuangan, aspek jaminan dan lain-lain. Dalam menilai permohonan kredit perumahan metode atau prinsip 5C (*character, capacity, capital, collateral, condition of economy*) yang diterapkan oleh pihak bank.

PT. Bank Tabungan Negara (BTN) Cabang Surakarta akan melakukan analisis dari berbagai aspek terhadap permohonan kredit, kemudian bank dapat memutuskan bahwa permohonan kredit tersebut layak atau tidak untuk diberikan kredit. PT. Bank Tabungan Negara (BTN) Cabang Surakarta sebagai salah satu Bank Umum Pemerintah, salah satu kegiatannya adalah memberikan kredit konsumsi yang merupakan jenis pembiayaan secara umum yang di dalamnya antara lain termasuk juga kredit pemilikan rumah (KPR). PT. Bank Tabungan Negara (BTN) Cabang Surakarta juga harus senantiasa melaksanakan prinsip-prinsip dalam pelaksanaan penyaluran kreditnya. Meskipun demikian dalam pelaksanaan penyaluran kredit pemilikan rumah yang ada di PT. Bank Tabungan Negara (BTN) Cabang Surakarta masih banyak terjadi kredit bermasalah yang disebabkan karena wanprestasi. Sebagian besar wanprestasi dalam perjanjian kredit muncul karena pihak debitur tidak mampu memenuhi kewajibannya.

Munculnya wanprestasi dalam perjanjian kredit, khususnya Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang ada di PT. Bank Tabungan Negara (BTN) Cabang Surakarta terjadi karena kondisi ekonomi yang ada di masyarakat yang tidak stabil. Ketidakstabilan kondisi ekonomi masyarakat dapat berdampak sangat signifikan bagi kehidupan ekonomi debitur. Kondisi inilah yang akan menentukan tingkat kemampuan debitur dalam memenuhi kewajibannya dalam pembayaran kreditnya. Kondisi inilah yang sering memicu timbulnya wanprestasi dalam perjanjian KPR di BTN Cabang Surakarta. Pernyataan ini

didukung dengan data empiris terkait terjadinya kredit macet yang ada pada PT. BTN dari tahun 2011-2013 tercatat seperti pada tabel di bawah ini.

Tabel 1.

Kredit Macet Pada PT. BTN, Tbk dari  
Tahun 2011-2013  
(dalam jutaan rupiah)

Tahun	Jumlah Kredit Macet
2011	126
2012	8.520
2013	9.986

Sumber: Laporan Keuangan PT. BTN, Tbk Tahun 2011-2013

Berdasarkan tabel di atas, dapat diketahui bahwa kejadian kredit macet yang terjadi selama tahun 2011 sampai dengan 2013 selalu mengalami peningkatan yang cukup signifikan.

Berdasarkan latar belakang yang penulis uraikan di atas maka penulis tertarik untuk mengkaji bagaimana penyelesaian kredit bermasalah pada PT Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Surakarta.

## B. Metode Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian hukum empiris, yaitu penelitian yang dilakukan dengan mencari kebenaran di lapangan. Pada penelitian hukum empiris, maka yang diteliti pada awalnya adalah data sekunder, untuk kemudian dilanjutkan dengan penelitian terhadap data primer di lapangan atau terhadap masyarakat (Soerjono Soekanto, 2008 : 43). Sumber data primer diperoleh dari hasil wawancara dan sumber data sekunder dengan studi pustaka yang dapat berupa jurnal, buku-buku aktual, arsip, dokumen-dokumen, peraturan perundang-undangan, laporan, hasil penelitian, media elektronik, serta bahan kepustakaan lainnya. Teknik analisis dengan menggunakan teknik analisis kualitatif model interaktif.

## C. Hasil Penelitian dan Pembahasan

Sektor papan (perumahan) merupakan salah satu kebutuhan yang penting bagi manusia. Dengan melihat semakin pesatnya perkembangan manusia, Bank Tabungan Negara (BTN) membantu masyarakat yang berkecukupan menengah kebawah yang seringkali mendapatkan masalah dalam pendanaan untuk memiliki rumah sendiri. Namun Bank Tabungan Negara di sini sebagai salah

satu pelaku bisnis menawarkan bantuan pendanaan perumahan melalui Kredit Perumahan Rakyat (KPR).

Bank Tabungan Negara (BTN) sepanjang perjalanannya dalam mengukir sejarah dengan segala prestasi yang dimilikinya telah membuktikan perannya dalam menghubungkan kegemaran masyarakat Indonesia untuk menabung. Bank Tabungan Negara (BTN) telah mengambil peran dalam usaha pembangunan di segala bidang di seluruh tanah air tercinta Indonesia. Perjalanan panjang yang pada akhirnya membawa misi yang harus diemban, yaitu sebagai bank penyedia dana untuk tumbuhnya pembangunan perumahan nasional dengan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) telah membawa BTN sebagai bank satu-satunya yang besar melalui tugas mulia itu.

Kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah yang diberikan oleh bank mengandung risiko, sehingga di dalam setiap pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah harus memperhatikan asas-asas perkreditan atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah yang sehat dan berdasarkan prinsip kehati-hatian. Untuk itu sebelum memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah, bank harus melakukan penilaian yang seksama terhadap berbagai aspek. Berdasarkan penjelasan Pasal 8 Undang-Undang perbankan yang diubah, mesti dinilai oleh bank sebelum memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah adalah watak, kemampuan, modal, agunan, dan prospek usaha dari nasabah yang kemudian terkenal dengan sebutan "*the five C of credit analysis*" atau prinsip 5 C's (Rachmadi Usman, 2003 : 246).

1) Penilaian watak (*character*), 2) Penilaian kemampuan (*capacity*), 3) Penilaian terhadap modal (*capital*), 4) Penilaian terhadap agunan (*collateral*), 5) Penilaian terhadap prospek usaha nasabah (*condition of economy*).

Dari hasil penelitian ini, diketahui bahwa proses-proses pelaksanaan pemberian kredit untuk Kredit Pemilikan Rumah pada Bank Tabungan Negara (Hasil wawancara dengan bagian Legal dan Recovery Bank BTN Cabang Surakarta, pada tanggal 1 Juli 2015) :

1. Nasabah yang akan mengajukan kredit harus mengisi berkas-berkas permohonan dilampiri dengan:
  - a. Foto copy sertifikat dan ijin IMB,

- b. Foto copy buku tabungan Batara,
- c. Foto copy KTP suami istri,
- d. Foto copy Kartu Keluarga,
- e. Foto copy surat nikah,
- f. Foto copy SPPT dan STTS terakhir,
- g. Asli slip gaji atau keterangan penghasilan,
- h. Foto copy SK pertama dan terakhir,
- i. Foto copy karpeg,
- j. Foto copy rekening bank lain lima bulan terakhir,
- k. Foto copy bukti-bukti transaksi.

2. Wawancara yaitu untuk menghindari terjadinya kredit macet pihak bank/kreditor terlebih dahulu mengenal lebih jauh para calon nasabah, dengan cara melakukan penilaian terhadap the five C of credit analysis atau prinsip 5 C's yaitu:

- a. *Character* (watak), yaitu penilaian yang dilakukan oleh bank dalam menentukan *character* (watak) atau kepribadian dari calon debitur yaitu untuk mengetahui tingkat kejujuran/ketidak jujur dan itakad baik calon debitur untuk melunasi atau mengembalikan pinjamannya tepat waktu sesuai dengan apa yang telah diperjanjikan,
- b. *Capacity* (kemampuan) yaitu yang dinilai dalam *capacity* (kemampuan) calon debitur yaitu keahlian dalam mengembangkan usahanya dan kemampuan manajerialnya, sehingga bank mendapatkan keyakinan atas memberikan kredit pada orang yang tepat, sehingga calon debitur dapat mengembalikan pinjamannya,
- c. *Capital* (modal) yaitu yang dinilai dalam *capital* (modal) seorang calon debitur yaitu keadaan keuangan secara menyeluruh mengenai masa lalu dan yang akan datang, sehingga dapat diketahui kemampuan permodalan calon debitur untuk melunasi pinjamannya,
- d. *Collateral* (jaminan/agunan) yaitu penilaian yang dilakukan terhadap *collateral* (jaminan/agunan) dari calon debitur yaitu apakah jaminan/agunan kredit dari calon debitur berkualitas tinggi dan mudah dicairkan yang nilainya minimal sebesar jumlah kredit yang diberikan kepada calon debitur. Dengan maksud apabila calon debitur tidak bisa membayar angsuran kredit maka yang menjadi jaminan/agunan kredit dari calon debitur dapat dicairkan guna menutupi

- pelunasan pembiayaan yang tersisa,
- e. *Condition of economy* (kondisi ekonomi) yaitu penilaian yang dilakukan oleh pihak dalam pemberian kredit pada calon debitur dengan memperhatikan kondisi ekonomi secara umum dan sektor usaha dari calon debitur untuk masa yang akan datang sehingga bank mendapatkan keyakinan dari calon debitur untuk mengembalikan pinjamannya sesuai dengan apa yang telah diperjanjikan.
  3. Taksasi agunan (penaksiran harga agunan) yaitu pada tahap ini pihak kreditor telah menerima pengajuan agunan dari pihak debitur, hal ini untuk menentukan besar kecilnya kredit yang akan diberikan pada pihak kreditor. Agunan bisa berupa mobil, tanah dan barang yang berharga lain yang dianggap punya nilai jual tinggi. Pihak kreditor melakukan penaksiran harga agunan berpatokan dengan standar harga yang ada; contoh misalnya agunan berupa mobil maka pihak kreditor akan berpatokan pada jenis mobil dan nilai jualnya.
  4. Proses Analisa yaitu pada tahap ini kreditor akan menganalisa semua dokumen pendukung debitur mulai dari dokumen administrasi, dokumen-dokumen hasil wawancara, dan dokumen pelengkap lainnya. Untuk menilai pihak debitur layak atau tidak untuk mendapatkan kredit. Sesuai dengan ketentuan yang telah ditetapkan pihak Bank Tabungan Negara.
  5. Rapat KPK (Komite Pemutus Kredit) yaitu setelah tahap proses analisa kredit selesai, pihak kreditor (BTN) akan mengadakan rapat KPK yang dihadiri oleh petugas kelengkapan berkas/administrasi, petugas wawancara, petugas penaksir agunan dan petugas analisa kredit. Yang bertujuan untuk melihat kekurangan dan kelebihan debitur yang akan diberikan kredit.
  6. Keputusan Rapat KPK (Komite Pemutus Kredit) yaitu Setelah diketahuinya kekurangan dan kelebihan debitur, maka hasil dari keputusan KPK ini akan menghasilkan keputusan berupa disetujui atau tidaknya pengajuan kredit. Apabila disetujui maka pihak kreditor atau Bank Tabungan Negara Cabang Surakarta akan mengeluarkan surat pemberitahuan persetujuan kredit kepada pihak debitur untuk dilanjutkan ketahap seterusnya.
  7. Akad Kredit (Penandatanganan Perjanjian Kredit) yaitu pada tahap ini memberikan penjelasan mengenai bangunan dan kondisi proyek perumahan dan diberikan penjelasan umum mengenai hak dan kewajiban calon debitur dengan menggunakan transparansi yang telah distandarisir. Kemudian Membacakan: Perjanjian Kredit (PK), Akta Jual Beli, Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan (SKMHT), Akta Pengakuan Hutang. Lakukan tanya jawab antara calon Debitur dengan pihak BTN, Developer, Notaris, jika masih ada yang ingin ditanyakan. Setelah semuanya disetujui dan tidak ada lagi yang ditanyakan oleh pihak nasabah, maka selanjutnya calon Debitur untuk proses penandatanganan Akad Kredit.
- Untuk menghindari kredit bermasalah, bank sebenarnya telah melakukan pengamanan preventif dengan melakukan analisa yang mendalam terhadap usaha dan penghasilan serta kemampuan debitur. Analisa dari aspek hukum juga sudah dilakukan misalnya legalitas debitur, legalitas usaha debitur, kewenangan orang bertindak mewakili perusahaan, keabsahan hukum dari barang yang menjadi agunan, pemjamin dan pemantauan dan pengawasan secara terus menerus. Meskipun upaya pengamanan preventif telah dilakukan namun tidak jarang, debitur tidak mampu menyelesaikan hutangnya tepat pada waktunya sesuai perjanjian kredit sehingga menjadi kredit bermasalah. (Sutarno, 2003 : 265). Setelah itu bank akan melakukan upaya-upaya represif. (Rachmadi Usman, 2009 : 293) Upaya-upaya represif yang akan dilakukan ialah :
1. Melakukan upaya penyelamatan kredit
  2. Upaya penagihan
  3. Penyelesaian kredit
- Dari hasil wawancara dengan Bagian Legal dan Recovery Bank BTN Cabang Surakarta, maka pihak BTN sebagai kreditor dalam menangani kredit macet atau bermasalah akan melakukan upaya-upaya sebagai berikut, yaitu :
1. Disarankan pada nasabah untuk memperkecil atau melakukan pressing/pengurangan terhadap kebutuhan hidup yang meningkat. Dengan cara tidak tidak berlebihan dalam memenuhi



- kebutuhan hidup yang dianggap tidak terlalu penting, apabila masih belum cukup, maka pihak Bank/kreditor akan menyarankan untuk menjual atau menggadai aset lain seperti TV, sepeda motor dan aset lain yang mempunyai nilai untuk mencukupi tunggakan kredit.
2. Melakukan pembayaran ekstra untuk memperkecil angsuran (uang pembayaran ekstra dapat dipijamkan dari pihak luar ataupun kerabat), yaitu dengan maksud meminjam uang pada pihak ketiga untuk membayar angsuran kredit sehingga tidak terjadi penunggakan.
  3. Melakukan segala tindakan yang dianggap perlu untuk menekan debitor yang nakal seperti mengirim surat ke kantornya (dengan tembusan), dan melakukan pressing yang lebih ekstra lagi seperti memberikan peringatan, dan peringatan dapat dilakukan tiga kali dengan cara:
    - a. Memberikan surat peringatan pertama (SP-1) yaitu dengan memberi penyetikoran terhadap agunan berwarna kuning, yang berisi peringatan bahwa debitor belum membayar kredit.
    - b. Apabila SP-1 tidak berhasil maka pihak bank akan memberikan SP-2 berupa penyetikoran warna merah terhadap agunan yang berisi peringatan bahwa debitor belum membayar kredit.
    - c. Tahap peringatan yang terakhir, apabila SP-1 dan SP-2 tidak ditanggapi debitor maka pihak bank akan memberi coretan dari pilok warna hitam menunjukkan peringatan keras bagi debitor yang belum membayar kredit beserta bunganya.
    - d. Terdapat beberapa alternatif penyelesaian kredit bermasalah yang diakibatkan oleh debitor yang dapat dilakukan oleh PT. BTN Cabang Surakarta di antaranya adalah:

Penyelesaian kredit bermasalah ada dua cara, yaitu melalui jalur hukum dan jalur non hukum. Salah satu upaya penyelesaian kredit macet melalui jalur non hukum adalah restrukturisasi kredit. Ketentuan restrukturisasi kredit mengacu pada ketentuan sebagai berikut :

- a) Peraturan Bank Indonesia (PBI) nomor 7/2/PBI/2005 tentang kualitas aktiva bank umum
- b) PBI nomor 8/2/PBI/2006 tentang

perubahan atas PBI 7/2/PBI/2005.

- c) PBI nomor 9/6/PBI/2007 tentang perubahan kedua atas PBI 7/2/PBI/2005.
- d) Ketentuan internal masing-masing bank.

Penyelamatan kredit dapat dilakukan melalui:

- 1) Penjadwalan kembali (*rescheduling*), yaitu strategi atau langkah penyelamatan kredit dengan melakukan perubahan jangka waktu pelunasan, jumlah setoran pelunasan dan/atau pembayaran bunga. Penjadwalan kembali dapat dilakukan dengan berbagai cara, yaitu:
  - a) Perpanjangan jangka waktu pelunasan hutang.
  - b) Perpanjangan jangka waktu pelunasan tunggakan bunga.
  - c) Perpanjangan jangka waktu pelunasan hutang pokok dan tunggakan angsuran kredit sesuai dengan dana yang mengalir.
  - d) Perpanjangan jangka waktu pelunasan hutang pokok dan atau tunggakan angsuran, tunggakan bunga, serta perubahan jumlah angsuran.
  - e) Perpanjangan jangka waktu pelunasan hutang pokok, tunggakan angsuran dan tunggakan bunga kredit sesuai dengan dana yang mengalir.
  - f) Perpanjangan jangka waktu pelunasan hutang pokok dan tunggakan bunga kredit sesuai aliran dana yang mengalir.
  - g) Pergeseran atau perpanjangan *grace period* dan pergeseran rencana pelunasan.
  - h) Pergeseran *grace period* dan perpanjangan jangka waktu kredit.
  - i) Kombinasi bentuk-bentuk *re-scheduling* di atas.

Tindakan *rescheduling* dapat diberikan kepada debitor yang masih menunjukkan itikad baik untuk melunasi kewajibannya. Faktor-faktor yang mendukung diberikannya

tindakan *rescheduling* misalkan: pemasaran dari produk debitor masih baik, yang dihasilkan oleh mesin/pabrik/proses produksi yang masih berjalan normal. Dari sisi manajemen, usaha debitor dikelola oleh tenaga yang profesional dan cukup terampil.

- 2) Persyaratan kembali (*reconditioning*), yaitu strategi/langkah penyelamatan kredit dengan melakukan perubahan syarat-syarat kredit/persyaratan baru. Persyaratan kembali dapat dilakukan dengan berbagai cara, yaitu
  - a) Perubahan tingkat suku bunga.
  - b) Perubahan tata cara perhitungan bunga.
  - c) Pemberian keringanan tunggakan bunga.
  - d) Pemberian keringanan denda.
  - e) Pemberian keringanan ongkos/biaya.
  - f) Bank ikut dalam penyertaan modal sebagaimana diatur dalam Pasal 10 ayat 2 Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 31/147/KEP/DIR tanggal 12-11-1998.
  - g) Perubahan kepengurusan perusahaan debitor biasanya bank ikut memberikan pendapat dalam pembentukan susunan pengurus tersebut.
  - h) Perubahan syarat-syarat kredit.
  - i) Perubahan syarat-syarat lain.
  - j) Penambahan agunan.
  - k) Perubahan bentuk hukum dari CV ke PT, sehingga menambah modal efektif disetor
  - l) Kombinasi antara bentuk-bentuk *reconditioning* di atas

Tindakan *reconditioning* dapat diberikan kepada debitor yang masih itikad baik untuk melunasi kewajibannya, yang berdasarkan pembuktian secara kuantitatif merupakan alternatif yang terbaik. Mesin/pabrik/proses produksi masih berfungsi baik dan terawat, kapasitas masih dapat ditingkatkan. Usaha debitor dikelola oleh manajemen yang profesional dan menggunakan

tenaga kerja yang cukup terampil. Untuk kelangsungan produksinya, debitor tidak mengalami kesulitan untuk mendapatkan bahan baku dan berproduksi dengan memakai teknologi yang memadai. Peraturan pemerintah dan kondisi ekonomi secara global cukup mendukung. Tindakan *reconditioning* ini dilakukan karena debitor mengalami kekurangan modal kerja. Agunan yang dikuasai bank cukup mengatasi dan memenuhi syarat yuridis.

- 3) Penataan kembali (*restructuring*), yaitu perubahan persyaratan pembiayaan tidak terbatas pada *rescheduling* atau *reconditioning*, antara lain meliputi:
  - a) Penurunan suku bunga kredit
  - b) Pengurangan tunggakan bunga kredit
  - c) Pengurangan tunggakan pokok kredit
  - d) Perpanjangan jangka waktu kredit
  - e) Penambahan fasilitas kredit
  - f) Pengambilalihan agunan atau aset debitor
  - g) Jaminan kredit dibeli oleh bank
  - h) Konversi kredit menjadi modal sementara dan pemilikan saham
  - i) Alih manajemen
  - j) Pengambilalihan pengelola proyek
  - k) Pembaruan hutang
  - l) Subrogasi
  - m) *Cessie*
  - n) Debitor menjual sendiri barang-barang jaminan dibawah tangan
  - o) Penghapusan piutang

Restrukturisasi kredit hanya dapat dilakukan atas dasar permohonan secara tertulis dari nasabah. Restrukturisasi kredit hanya dapat dilakukan untuk nasabah yang memenuhi kriteria (Budi Untung, 2000 : 147)

- 1) Nasabah mengalami penurunan kemampuan pembayaran
  - 2) Nasabah memiliki prospek usaha yang baik dan mampu memenuhi kewajiban setelah Restrukturisasi.
- e. Apabila semua sudah dilakukan tetapi

pihak debitor belum juga membayar, maka langkah terakhir yang dilakukan oleh pihak bank adalah melakukan "Lelang Agunan".

(Hasil wawancara dengan Bagian Legal dan Recovery Bank BTN Cabang Surakarta, pada hari Kamis, tanggal 25 Juni 2015).

#### D. Simpulan

Penyelesaian kredit bermasalah dalam perjanjian kredit pemilikan rumah yang ada di Bank Tabungan Negara Cabang Surakarta pada dasarnya dilakukan sesuai dengan Standar Operasional Prosedur yang telah ditetapkan dalam penyelesaian terjadinya kredit bermasalah dalam perjanjian kredit pemilikan rumah yang ada pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Surakarta dapat dilakukan melalui mekanisme restrukturisasi utang yang meliputi penurunan suku bunga kredit, pengurangan tunggakan bunga kredit, pengurangan tunggakan pokok kredit, perpanjangan jangka waktu kredit, penambahan fasilitas kredit, pengambilalihan agunan, jaminan kredit dibeli oleh bank, alih manajemen, pembaruan hutang, subrogasi, *cessie*, penghapusan piutang. Restrukturisasi dilakukan terhadap debitor yang memenuhi kriteria diantaranya debitor mengalami kesulitan pembayaran pokok dan atau bunga kredit, debitor memiliki itikad baik dan kooperatif, dan debitor memiliki prospek usaha yang baik dan diproyeksikan yang mampu memenuhi kewajiban setelah kredit direstrukturisasi. Debitor yang tidak memenuhi kriteria dan tidak bisa memenuhi kewajiban sama sekali maka akan dilakukan lelang agunan.

#### E. Saran

Dari hasil penelitian ini ada beberapa hal yang menjadi saran atau masukan terhadap KPR (Kredit Pemilikan Rumah) di Bank Tabungan Negara Cabang Surakarta yaitu:

1. Disarankan bagi pihak kreditor untuk dapat lebih berhati-hati dalam melakukan ekspansi kredit sehingga selalu memberikan kredit yang didasarkan pada kenyataan dan sesuai dengan kemampuan debitornya, selalu melakukan analisis kredit sesuai dengan prosedur kredit

yang benar, selalu beritikad baik dalam penyaluran kredit, pentingnya peningkatan sistem administrasi dan pengawasan dalam pemberian kredit dan memberikan alternatif cara penyelesaian kredit bermasalah dalam perjanjian kredit.

2. Disarankan sejak awal kreditor dan debitor menyadari konsekuensi perjanjian kredit dimana disini diperlukan peran Notaris untuk menjadi konsultan hukum bagi para pihak untuk menjelaskan yang terkait.

#### F. Daftar Pustaka

##### Buku

- Dokumen PT. Bank Tabungan Negara Cabang Surakarta, 2013.
- J. Satrio. 1996. *Hukum Jaminan, Hak-hak Jaminan Pribadi*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- \_\_\_\_\_, 1999. *Hukum Perikatan*, Bandung : Alumni.
- Kartini Mulyadi dan Gunawan Widjaya, 2003. *Kebendaan Pada Umumnya*, Bogor: Kencana.
- Rachmadi Usman, 2003. *Aspek-aspek Hukum Perbankan Indonesia*, Jakarta, PT Gramedia Pustaka Utama.
- \_\_\_\_\_, 1986. *Jaminan-jaminan untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*. Bandung: Alumni.
- \_\_\_\_\_, 1989. *Jaminan-jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- \_\_\_\_\_, 1970. *Hukum perjanjian Cet.ke-II*, Jakarta: Pembimbing Masa
- Soerjono Soekanto. 2008. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI Press
- Sutarno. 2003. *Aspek-aspek Hukum Perkreditan Bank*. Bandung: Alfabeta.

**Peraturan Perundang – Undangan**

Undang Undang Nomor 10 Tahun 1998 Perubahan  
atas Undang Undang Nomor 7 Tahun 1992  
tentang perbankan.

Peraturan Bank Indonesia Nomor 8/2/PBI/2006  
30 Januari 2006 tentang Perubahan Atas  
Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/2/

PBI/2005 tentang Kualitas Aktiva Produktif  
Direksi.

Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor  
31/147/KEP/DIR tanggal 12-11-1998 tentang  
Penggolongan Kualitas Kredit.