

**UPAYA HUKUM KREDIT BERMASALAH DAN MACET
UNTUK PROPERTI**

Doni Rusadi, Hendrik Budi Untung

Magister Ilmu Hukum, Universitas Janabadra Yogyakarta

Abstrak

Lembaga keuangan menjadi sangat penting dalam memenuhi kebutuhan dana bagi pihak defisit dana dalam rangka untuk mengembangkan dalam memperluas suatu usaha atau bisnis. Lembaga keuangan sebagai lembaga intermediasi berfungsi mengatur mobilisasi dana dari pihak surplus dana ke pihak defisit dana. Dalam memenuhi kebutuhan masyarakat akan kredit perbankan memperoleh sumber dana dari masyarakat, sehingga sumber dana perbankan yang disalurkan kepada masyarakat dalam bentuk kredit tersebut bukan dana milik bank sendiri, namun dana yang berasal dari masyarakat.

Hal ini menyebabkan perbankan dalam melakukan penyaluran kredit harus melakukannya dengan prinsip kehati-hatian agar tidak menyebabkan kredit macet yang dapat menyebabkan terganggunya likuiditas bank. Tujuan penelitian ini secara umum adalah untuk mendeskripsikan secara analitis tentang implementasi upaya revitalisasi dalam penanganan kredit bermasalah pada perbankan, sedangkan secara khusus tujuan penelitian ini adalah: 1) Untuk mengetahui dan menganalisis upaya hukum apa yang dilakukan untuk menangani kredit bermasalah yang dilakukan oleh perusahaan properti. 2) Untuk mengetahui dan menganalisis perlindungan hukum yang diberikan dalam penanganan kredit bermasalah yang dilakukan oleh perusahaan properti.

Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis empiris kualitatif dengan tipe penelitian preskriptif analisis. Penelitian dilakukan di Bank BTN Cabang Yogyakarta. Metode pengumpulan data: studi kepustakaan dan studi lapangan. Metode penyajian data disajikan dalam bentuk uraian yang disusun secara sistematis, logis, dan rasional. Hasil penelitian menunjukan bahwa 1) Upaya hukum yang dilakukan oleh Bank BTN Cabang Magelang, Bank BTN Cabang Yogyakarta dan Bank Mandiri Cabang Yogyakarta untuk menangani kredit bermasalah yang dilakukan oleh perusahaan properti adalah upaya hukum melalui jalur non-litigasi (mediasi, negosiasi, konsiliasi dan arbitrase). 2) Perlindungan hukum yang diberikan dalam penanganan kredit bermasalah yang dilakukan oleh perusahaan properti adalah *rescheduling* (penjadwalan kembali), *reconditioning* (persyaratan kembali) dan *restructuring* (penataan kembali).

Kata Kunci: Upaya Hukum, Kredit, Macet, Properti

***PROBLEM AND BALANCED CREDIT REMEDIES
FOR PROPERTY***

Doni Rusadi, Hendrik Budi Untung
Master of Law, Janabadra University Yogyakarta

Abstrak

Financial institutions are very important in meeting the funding needs of parties with a deficit in funds in order to develop in expanding a business or business. Financial institutions as intermediary institutions have the function of regulating the mobilization of funds from the surplus funds to the deficit parties. In fulfilling the public's need for bank credit, there is a source of funds from the public, so that the source of bank funds channeled to the public in the form of credit is not funds belonging to the bank itself, but funds originating from the public. This causes banks to channel credit to do so with a prudent principle so as not to cause bad credit which can disrupt bank liquidity.

The purpose of this study in general is to describe analytically the implementation of revitalization efforts in handling problem loans in banks, while specifically the objectives of this study are: 1) To find out and analyze what legal measures are taken to deal with non-performing loans by property companies. 2) To know and analyze the legal protection provided in handling non-performing loans by property companies. The research method used is juridical empirical qualitative research type with prescriptive analysis. The research was conducted at Bank BTN Yogyakarta Branch. Data collection methods: library research and field studies.

The data presentation method is presented in the form of descriptions that are arranged systematically, logically, and rationally. The results of the research show that 1) The legal action taken by Bank BTN Magelang Branch, Bank BTN Yogyakarta Branch and Bank Mandiri Yogyakarta Branch to handle non-performing loans by property companies is legal action through non-litigation (mediation, negotiation, conciliation and arbitration). 2) Legal protection provided in handling non-performing loans by property companies is rescheduling, reconditioning and restructuring.

Keywords: Legal Efforts, Credit, Loss, Property

PENDAHULUAN

Kebijakan moneter dan perbankan merupakan bagian dari kebijakan ekonomi yang diarahkan untuk mencapai sasaran pembangunan. Oleh karena itu peranan perbankan dalam suatu negara sangat penting, sebagaimana dinyatakan

oleh Dahlan Siamat bahwa, tidak ada suatu negarapun yang hidup tanpa memanfaatkan lembaga keuangan.¹

Kredit dari segi ekonomi berarti suatu kegiatan memberikan nilai ekonomi yang sama akan dikembalikan kepada kreditor (bank) setelah jangka waktu tertentu sesuai kesepakatan yang telah disetujui kreditor (bank) dengan debitor. Sebagai keuntungan bagi pihak kreditor karena telah memberikan nilai ekonomi tersebut maka kreditor (bank) menerima pembayaran bunga dari debitor.

Menurut Sutarno, kegiatan perkreditan adalah *risk asset* bagi bank karena asset bank dikuasai oleh pihak luar bank, yaitu para debitor, akan tetapi kredit yang diberikan kepada para debitor selalu ada risiko berupa kredit tidak kembali tepat pada waktunya yang dinamakan kredit bermasalah.²

Banyaknya kredit bermasalah tersebut akan berakibat pada terganggunya likuiditas bank yang bersangkutan. Sebagaimana menurut Muhammad Abdulkadir dan Murniati Rilda bahwa, dengan adanya kredit bermasalah, maka bank tengah menghadapi resiko usaha bank jenis resiko kredit (*default risk*), yaitu resiko akibat ketidakmampuan nasabah debitor mengembalikan pinjaman yang diterimanya dari bank beserta bunganya sesuai dengan jangka waktu yang telah ditentukan.³

Aktivitas perbankan di daerah Yogyakarta selama 2016-2017 terjadi penurunan pada sejumlah indikator perbankan. Penurunan aktivitas tersebut lebih karena terjadi pelemahan ekonomi secara global yang masih berlangsung. Menurut keterangan Kepala Perwakilan Bank Indonesia (BI) Budi Hanoto mengungkapkan, hingga akhir kuartal ketiga tahun lalu (2017), hanya indikator dana pihak ketiga (DPK) yang mengalami kenaikan. Sementara, indikator lain seperti aset, kredit, *loan deposit ratio* (LDR) mengalami penurunan. Dan juga dengan kredit bermasalah juga semakin memburuk.⁴

Dalam menangani kredit macet/bermasalah Bank BTN Cabang Yogyakarta melakukan cara *rescheduling* (penjadwalan kembali), *restructuring* (penataan kembali), *reconditioning* (persyaratan kembali), maupun bantuan *management*. Hal ini sebagaimana Surat Edaran Bank Indonesia (SEBI) No. 23/12/BPPP tanggal 28 Februari 1991 tentang beberapa kebijakan dalam penyelesaian kredit macet.

Seiring dengan perkembangan ekonomi nasional, industri properti mengalami peningkatan yang searah. Meningkatnya aktivitas pada industri

¹Dahlan Siamat, *Manajemen Lembaga Keuangan: Kebijakan Moneter dan Perbankan: dilengkapi UU No. 10 Tahun 1998, UU No. 23 Tahun 1999, UU No. 03 Tahun 2004*, LPFEUI, Jakarta, 2005, hlm. 47.

²Sutarno, 2003, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, Alfabeta, Jakarta, hlm. 263.

³Muhammad Abdulkadir, Murniati Rilda, 2000, *Lembaga Keuangan dan Pembiayaan*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 97.

⁴<https://ekbis.sindonews.com/read/1171565/178/kinerja-perbankan-di-yogyakarta-menurun-1484625996>.

properti dapat dijadikan petunjuk mulai membaiknya atau bangkitnya kembali kegiatan ekonomi. Namun di sisi lain, perkembangan industri properti yang berlebihan dapat menimbulkan dampak negatif bagi perekonomian. Meningkatnya industri properti yang tidak terkendali sehingga jauh melampaui kebutuhan (*over supply*) dapat berdampak pada terganggunya perekonomian nasional.⁵

Gangguan tersebut khususnya bila terjadi penurunan harga di sektor properti secara drastis dengan terjadinya *bubble burst*. Kondisi ini akan mempengaruhi kondisi keuangan perbankan melalui dua aspek yaitu terganggunya likuiditas dan nilai jaminan bank serta kinerja debitur di bidang properti. Dalam hal pangsa kredit properti perbankan cukup tinggi dipastikan akan terjadi vulnerabilitas secara langsung pada kondisi perbankan. Sementara itu kesulitan likuiditas dan penurunan nilai jaminan akan mengurangi kemampuan bank untuk mengatasi kredit macet yang akan timbul. Sehingga perlu dilakukan upaya hukum dalam penanganan kredit bermasalah yang dilakukan oleh perusahaan properti.⁶

MASALAH

1. Bagaimana upaya hukum yang dilakukan untuk menangani kredit bermasalah yang dilakukan oleh perusahaan properti?
2. Perlindungan hukum apa yang dilakukan dalam penanganan kredit bermasalah yang dilakukan oleh perusahaan properti?

METODE

Pendekatan Penelitian

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode yuridis empiris kualitatif. Yuridis empiris kualitatif ialah metode penelitian yang condong bersifat kualitatif berdasarkan data primer.⁷ Metode ini dimaksudkan untuk melihat kenyataan secara langsung yang terjadi dalam perbankan, khususnya dalam upaya hukum kredit bermasalah properti.

Tipe Penelitian

Tipe penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah preskriptif analisis yaitu mempelajari tujuan hukum, nilai-nilai keadilan, validitas aturan hukum, konsep-konsep hukum dan norma hukum.⁸

Lokasi Penelitian

Penelitian ini meneliti tentang kredit macet pada nasabah properti di Bank BTN Cabang Yogyakarta.

1. Sumber Data

⁵ Gantiah Wuryandani, Martinus Jony Hermanto & Reska Prasetya, 2005, Perilaku Pembiayaan dalam Industri Properti, *Jurnal Properti*, Edisi XI, Januari 2005, hlm. 4-5

⁶*Ibid.*

⁷ Johnny Ibrahim, 2006. *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*. Bayumedia Publishing. Malang. hlm. 196.

⁸Peter Mahmud Marzuki, 2010. *Penelitian Hukum*, Kencana. Jakarta. hlm. 93.

Legal research merupakan penelitian yang menggunakan bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat autoritatif yakni mempunyai otoritas seperti perundang-undangan, risalah perundang-undangan dan putusan hakim. Kemudian bahan hukum sekunder merupakan semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi seperti buku-buku teks, kamus-kamus hukum, jurnal-jurnal hukum dan komentar-komentar atas putusan pengadilan.⁹

Sebagai bahan penelitian, peneliti menggunakan 2 (dua) jenis data, yaitu:

- a. Data primer adalah data yang diperoleh secara langsung dari lapangan, dengan tujuan untuk memperoleh data yang berhubungan dengan masalah yang diteliti.
- b. Data sekunder adalah data yang diperoleh melalui studi kepustakaan, yaitu berupa peraturan perundang-undangan, buku-buku, dokumen-dokumen, laporan penelitian terdahulu, jurnal, surat kabar, dan sumber-sumber lainnya yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti dan segala sesuatu yang berhubungan dengan objek penelitian.¹⁰ Data sekunder dapat dibedakan menjadi 3 (tiga) jenis yaitu:

- 1) Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat *autoritatif*, artinya bahan hukum yang mempunyai otoritas. Bahan-bahan hukum primer terdiri dari perundang-undangan, khususnya yang terkait dengan implementasi upaya revitalisasi dalam penanganan kredit bermasalah pada perbankan, yaitu Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan dan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan. Hukum dibagi menjadi dua yaitu hukum tertulis dan tidak tertulis. Hukum tertulis biasanya dibuat oleh parlemen dan hukum yang tidak tertulis terdapat dalam norma-norma dan nilai-nilai dalam masyarakat.¹¹

- 2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder merupakan bahan hukum yang berupa semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen

⁹Titon Slamet Kurnia dkk, 2013. *Pendidikan Hukum, Ilmu Hukum, dan Penelitian Hukum Di Indonesia: Sebuah Reorientasi*, Pustaka Pelajar. Yogyakarta. hlm. 141.

¹⁰ Soerjono Soekanto, *Op.Cit.*, hlm. 14

¹¹ Walter Woon, *Law in Singapore*, Singapore: Prentice Hall, 2000, hlm. 6

resmi. Publikasi tentang hukum meliputi buku-buku teks, kamus-kamus hukum, jurnal-jurnal hukum.¹²

3) Bahan Hukum Tersier

Selain sumber penelitian yang berupa bahan hukum, penelitian ini juga mempergunakan bahan hukum tersier yang mempunyai relevansi dengan topik penelitian. Bahan-bahan hukum tersebut dapat berupa Kamus Besar Bahasa Indonesia dan jurnal hukum. Bahan hukum tersier tersebut dimaksudkan untuk memperkaya dan

2. Metode Pengumpulan Data

a. Studi Kepustakaan

Dilakukan dengan cara menelaah, membaca buku, mempelajari, mencatat dan mengutip buku-buku, jurnal dan peraturan perundang-undangan yang ada kaitannya dengan penelitian.

b. Studi Lapangan

Dilakukan untuk mendapatkan data primer dan dilaksanakan dengan cara observasi dan wawancara. Observasi dilakukan untuk mengetahui masalah yang terjadi. Wawancara dalam penelitian ini dilakukan secara langsung dengan informan yang dimaksud. Wawancara sendiri digunakan sebagai teknik pengumpulan data apabila peneliti ingin melakukan studi pendahuluan untuk menemukan permasalahan yang harus diteliti, dan juga apabila peneliti ingin mengetahui hal-hal dari responden yang lebih mendalam. Metode ini digunakan untuk mendapatkan data kualitatif dari subyek penelitian. Adapun narasumber pada penelitian ini adalah:

- 1) Kepala cabang Bank BTN Cabang Yogyakarta.
- 2) Staff bagian kredit properti.
- 3) Administrasi kredit properti.
- 4) Bagian pemasaran kredit properti.

3. Metode Penyajian Data

Data yang diperoleh selanjutnya disajikan dalam bentuk uraian yang disusun secara sistematis, logis, dan rasional. Dalam arti keseluruhan data yang diperoleh akan dihubungkan satu dengan yang lainnya dan disesuaikan dengan pokok permasalahan sehingga merupakan satu kesatuan yang utuh dengan pokok permasalahan yang diteliti.

4. Analisis Data

Analisis data yang akan digunakan adalah deskriptif analitis. Deskriptif analitis adalah suatu metode yang berfungsi untuk mendeskripsikan atau memberi gambaran terhadap objek yang diteliti melalui data atau sampel yang telah terkumpul sebagaimana adanya tanpa

¹²Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, hlm. 141.

melakukan analisis dan membuat kesimpulan yang berlaku untuk umum. Dengan kata lain penelitian deskriptif analitis mengambil masalah atau memusatkan perhatian kepada masalah-masalah sebagaimana adanya saat penelitian dilaksanakan, hasil penelitian yang kemudian diolah dan dianalisis untuk diambil kesimpulannya.¹³

HASIL

Gambaran Umum Lokasi

a. Bank BTN

PT Bank Tabungan Negara, (Persero), Tbk (Bank BTN) adalah Badan Usaha Milik Negara (BUMN) yang bergerak dibidang Perbankan. Bank BTN berkomitmen menjadi Bank yang melayani dan mendukung pembiayaan sektor perumahan melalui tiga produk utama, perbankan perseorangan, bisnis dan syariah.

Visi Bank BTN

Terdepan dan terpercaya dalam memfasilitasi sektor perumahan dan jasa layanan keuangan keluarga.

Misi Bank BTN

- 1) Berperan aktif dalam mendukung sektor perumahan, baik dari sisi penawaran maupun dari sisi permintaan, yang terintegrasi dalam sektor perumahan di Indonesia.
- 2) Memberikan layanan unggul dalam pembiayaan kepada sektor perumahan dan kebutuhan keuangan keluarga.
- 3) Meningkatkan keunggulan kompetitif melalui inovasi pengembangan produk, jasa dan jaringan strategis berbasis digital.
- 4) Menyiapkan dan mengembangkan human capital yang berkualitas, profesional, dan memiliki integritas tinggi.
- 5) Meningkatkan *shareholder value* dengan fokus kepada peningkatan pertumbuhan profitabilitas sesuai dengan prinsip kehati-hatian dan *good corporate governance*.
- 6) Memedulikan kepentingan masyarakat sosial dan lingkungan secara berkelanjutan.¹⁴

b. Bank Mandiri

Bank Mandiri didirikan pada 2 Oktober 1998, sebagai bagian dari program restrukturisasi perbankan yang dilaksanakan oleh pemerintah Indonesia. Pada bulan Juli 1999, empat bank pemerintah, yaitu Bank Bumi Daya, Bank Dagang Negara, Bank Ekspor Impor Indonesia dan Bank Pembangunan Indonesia -- dilebur menjadi Bank Mandiri, dimana

¹³Sugiyono, 2015, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*, Bandung: Alfabeta, hlm. 29.

¹⁴<https://www.btn.co.id/id/Tentang-Kami>, diakses pada tanggal 05 November 2019.

masing-masing bank tersebut memiliki peran yang tak terpisahkan dalam pembangunan perekonomian Indonesia. Sampai dengan hari ini, Bank Mandiri meneruskan tradisi selama lebih dari 140 tahun memberikan kontribusi dalam dunia perbankan dan perekonomian Indonesia.

Visi:

Indonesia's best, ASEAN's prominent

Misi:

- 1) Berorientasi pada pemenuhan kebutuhan pasar.
- 2) Mengembangkan sumber daya yang professional.
- 3) Memberi keuntungan yang maksimal kepada stakeholder.
- 4) Melaksanakan manajemen terbuka.
- 5) Peduli terhadap kepentingan masyarakat dan lingkungan

Tata Nilai Utama

- 1) Kepercayaan
Membangun keyakinan dan sangka baik dalam hubungan yang tulus dan terbuka berdasarkan kehandalan.
- 2) Integritas
Berperilaku terpuji, menjaga martabat serta menjunjung tinggi etika profesi.
- 3) Profesionalisme
Bekerja tuntas dan akurat atas dasar kompetensi terbaik dengan penuh tanggung jawab.
- 4) Fokus Pada Pelanggan
Senantiasa menempatkan pelanggan internal dan eksternal sebagai fokus untuk membangun pengalaman positif yang saling menguntungkan dan tumbuh secara berkesinambungan.
- 5) Kesempurnaan
Selalu berupaya mencapai keunggulan menuju kesempurnaan yang merupakan wujud cinta dan bangga sebagai insan mandiri.¹⁵

HASIL

Sebagaimana diketahui bahwa perbankan merupakan salah satu lembaga yang memiliki peran strategi dalam menunjang pelaksanaan pembangunan ekonomi nasional. Peran ini dimainkan oleh perbankan terutama ditinjau dari segi fungsi utama bank sebagai penghimpun dan penyalur dana masyarakat yang efektif dan efisien.

Karena peran perbankan yang strategi maka terhadap lembaga perbankan harus dilakukan pengawasan dan melindungi hukum agar dapat memelihara dan melindungi dana masyarakat ke sektor-sektor yang produktif atau menghasilkan

¹⁵<https://www.bankmandiri.co.id/web/guest/profil-perusahaan> diakses pada tanggal 05 November 2019

sehingga siklus dana masyarakat tidak mengalami kemacetan. Agar penyaluran dana masyarakat dilakukan secara sehat dan baik yang dapat menjamin dikembalikannya dana yang telah disalurkan maka dalam ruang lingkup penelitian ini akan dikaji dan diteliti upaya penyelesaian kredit macet yang dilakukan oleh pihak perbankan di Provinsi DIY dan Kabupaten Magelang yaitu di Bank Mandiri Cabang Yogyakarta dan Bank BTN Cabang Magelang.

Adapun rumusan masalah dalam penelitian ini adalah:

- a. Bagaimana upaya hukum yang dilakukan untuk menangani kredit bermasalah yang dilakukan oleh perusahaan properti?
- b. Perlindungan hukum apa yang diberikan dalam penanganan kredit bermasalah yang dilakukan oleh perusahaan properti?

Kredit macet dalam konseptual secara umum Undang-undang pokok perbankan Nomor 7 tahun 1992 jo. Undang-undang Nomor 10 tahun 1998 mengenai rumusan pengertian bank, Menyebutkan bahwa bank sebagai badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat bank.

Pengertian ini menunjukkan bahwa kegiatan bank dalam menghimpun dan menyalurkan dana secara ekonomi mempunyai hubungan yang erat dengan kegiatan menyalurkan kembali dana yang terhimpun, akan tetapi secara hukum hal ini terpisah dan berdiri sendiri.

Kredit macet terjadi ketika nasabah debitur tidak lagi memenuhi kewajibannya untuk melakukan penyetoran ke pihak bank seperti yang telah dipersyaratkan dalam perjanjian kredit. Menurut Suleman (2010: 5), Indikasi terjadinya kredit macet dapat diketahui dengan adanya *problem* sebagai berikut:

- a. Nasabah yang mempunyai *track record* kurang baik di kalangan perbankan maupun relasi dagang (dapat dilihat dari hasil bank dan *trade cheking*).
- b. Nasabah yang dalam usahanya selalu bertindak spekulatif, berkeinginan ekspansi terlalu cepat, dan terlampau percaya bahwa dengan menambah volume perjuangan semua persoalan bisnis akan selesai.
- c. Nasabah yang selalu ingin cepat mengambil keputusan tanpa pertimbangan matang.
- d. Nasabah yang mempunyai sejarah pernah macet, bangkrut atau pernah berperkara (*debt collection*)
- e. Nasabah yang akan tertutup dan sulit diajak bekerja sama terutama untuk mendapatkan dana.
- f. Nasabah yang ragu-ragu dan kurang konsisten dalam menjelaskan tujuan permohonan ataupun penggunaan kreditnya.

- g. Nasabah yang memiliki bisnis usaha bermacam-macam namun kurang mampu mengawasi serta kurang fokus terhadap *core* bisnisnya sendiri.
- h. Nasabah yang kurang etis dan selalu menjelek-jelekan kreditur lainnya.
- i. Nasabah yang kurang terbuka dan kurang jujur dalam menginformasikan siapa kreditur lainnya.
- j. Nasabah yang sering melakukan investasi tanpa batas dan kurang jelas arah tujuannya.
- k. Peminjam yang suka dan banyak meminjam kredit di luar bank yang sudah ada.
- l. Peminjam yang likaso usahanya diluar jangkauan atau di luar wilayah kerja bank sendiri.
- m. Nasabah yang terlalu optimis dalam memproyeksikan omset (volume) usaha ataupun laba usaha berdasarkan asumsi-asumsi yang kurang realistis dalam perhitungan atau kas-nya.
- n. Trend usaha yang di alami menurun disamping keadaan ekonomi lesu dan persaingan yang ketat.
- o. Ketidakmampuan nasabah untuk menjelaskan secara menyeluruh dan akurat mengenai keadaan usaha sebenarnya terutama berkaitan dengan hutangnya.
- p. Nasabah yang sering melalaikan atau menunggak atas kewajibannya (bunga, angsuran)dll.
- q. Sering melakukan *Overdraft/cross clearing* dan rekening pinjaman kurang aktif (*evergreen*).
- r. Nasabah yang mempunyai gaya hidup boros, suka berbohong, suka ingkar janji, sombong, dll.
- s. Nasabah yang memiliki hobi kurang baik, seperti berjudi, dll
- t. Nasabah yang memiliki kehidupan rumah tangga yang bermasalah (kehidupan perkawinan yang terganggu).
- u. Nasabah yang dalam pergaulan sehari-hari kurang disukai dikalangan lingkungan sekitarnya terutama dalam perusahaan (manajemen), relasi dagang, dsb,
- v. Nasabahn mengalami kematian atau memiliki sifat penyakit yang berat dan berkepanjangan sehingga dapat mengganggu operasional usaha.
- w. Perusahaan mengalami kegoncangan atau perpecahan intern misalnya sudah tidak cocoknya sesama pengurus.

Bank BTN dan Bank Mandiri merupakan salah satu bank swasta yang memberikan kredit kepada perusahaan properti untuk mengembangkan usahanya,

namun terkadang dalam perjalanan kredit tersebut ada permasalahan pada perusahaan properti tersebut seperti mengalami kebangkrutan dan lain sebagainya sehingga menyebabkan kredit macet.

Kredit bermasalah tentu memiliki ciri-cirinya, antara lain angsuran yang dilakukan oleh nasabah mulai tidak tepat waktu dan nasabah mulai tidak kooperatif hal ini sebagaimana wawancara sebagai berikut:

“Ciri-ciri kredit bermasalah adalah pembayaran angsuran mulai tidak tepat waktu, saat dilakukan penagihan nasabah tidak kooperatif dan jaminan rumah tidak ditempati” (Wawancara dengan Staf bagian properti Bank BTN Magelang, 5 Nopember 2019).

Kredit macet merupakan suatu hal yang tidak mengenakan baik bagi pihak bank maupun pihak nasabah untuk itu perlu dilakukan usaha edukasi dini agar kredit macet tidak terjadi. Sebagaimana wawancara berikut:

“Untuk mencegah terjadinya kredit macet salah satunya yaitu dengan melakukan edukasi dini kepada nasabah terkait ketertiban pembayaran angsuran dan keterhunian rumah”. (Wawancara dengan Staf bagian properti Bank BTN Magelang, 5 Nopember 2019).

Banyak hal yang menyebabkan terjadinya kredit macet, baik dari faktor internal maupun eksternal, faktor internal seperti penyimpangan dalam pelaksanaan prosedur penelitian, adanya itikad yang kurang baik serta lemahnya administasi dan pengawsan kredit. Sedangkan faktor eksternal seperti bangkrutnya usaha nasabah. Hal ini sebagaimana hasil wawancara sebagai berikut:

“Kredit macet menjadi salah satu penyakit yang bisa menghambat perkembangan sektor jasa keuangan. Kredit macet disebabkan oleh berbagai faktor, baik faktor internal maupun eksternal. Faktor internal adalah penyimpangan dalam pelaksanaan prosedur perkreditan, itikad kurang baik dari pemilik, pengurus, atau pegawai bank, lemahnya sistem administrasi dan pengawasan kredit serta lemahnya sistem informasi kredit macet. Sedangkan faktor eksternal penyebab timbulnya kredit macet adalah kegagalan usaha debitur, musibah terhadap debitur atau terhadap kegiatan usaha debitur, serta menurunnya kegiatan ekonomi dan tingginya suku bunga kredit (Wawancara dengan Staf bagian properti Bank Mandiri Yogyakarta, 9 Nopember 2019).

Kredit macet menimbulkan dampak negatif bagi kedua belah pihak. Hal ini sebagaimana hasil wawancara sebagai berikut:

Kredit macet mempunyai dampak negatif, baik itu bank ataupun nasabah. Bagi nasabah dampaknya adalah dia harus menanggung kewajiban yang cukup berat kepada bank. Mengingat setiap pinjaman dari bank (konvensional) mengandung bunga, maka jumlah kewajiban nasabah semakin lama akan semakin bertambah besar jika belum dilunasi. Sedangkan bank dampaknya jauh lebih serius karena

selain dana yang disalurkan untuk kredit berasal dari masyarakat, kredit macet juga mengakibatkan bank kekurangan dana sehingga mempengaruhi kegiatan usaha bank. (Wawancara dengan Staf bagian properti Bank BTN Yogyakarta, 2 Januari 2020).

Kredit macet perlu segera dilakukan penyelesaian, yaitu dengan cara penyelamatan kredit, hal ini sebagaimana hasil wawancara sebagai berikut:

“Penyelesaian kredit macet dapat ditempuh dalam dua cara yaitu penyelamatan kredit dan penyelesaian kredit. Yang dimaksud dengan penyelamatan kredit adalah suatu langkah penyelesaian kredit bermasalah melalui perundingan kembali antara bank sebagai kreditur dan nasabah peminjam sebagai debitur. Penyelamatan kredit tersebut dapat dilakukan dengan beberapa cara, diantaranya adalah 1) Penjadwalan kembali (*rescheduling*), 2) Persyaratan kembali (*reconditioning*), 3) Penataan kembali (*restructuring*). Di Bank BTN Cabang Yogyakarta pernah ada kejadian kredit macet dan alhamdulillah dapat diselesaikan dengan *restructuring*.” (Wawancara dengan Staf bagian properti Bank BTN Yogyakarta, 2 Januari 2020).

PEMBAHASAN

Pasal 1 Ayat (11) Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, menyatakan bahwa 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 bunga. Pemberian pada hakekatnya adalah suatu perjanjian pinjam meminjam sebagaimana diatur dalam Bab XIII Pasal 1754 sampai dengan Pasal 1769 KUH Perdata (Subekti, 1984,) Pelaksanaan analisis kredit berpedoman pada Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, khususnya Pasal 1 Ayat (11) dan Pasal 29 Ayat (3). Dengan adanya analisis kredit ini dapat dicegah secara dini kemungkinan terjadinya kegagalan calon debitur dalam memenuhi kewajibannya untuk melunasi kredit yang diterimanya dan sudah disepakati bersama.

Nasabah yang memperoleh kredit dari bank tidak seluruhnya dapat mengembalikannya dengan baik tepat pada waktu yang diperjanjikan. Tidak memenuhi/melaksanakan kewajibannya bisa disebabkan, karena keadaan memaksa (*overmacht*), dalam arti debitur tidak terdapat unsur kesalahan, dan bisa karena wanprestasi. Seseorang dikatakan telah melakukan wanprestasi apabila ia tidak melakukan apa yang dijanjikan karena faktor kesalahan pada diri debitur baik disengaja maupun yang tidak disengaja atau lalai., yang dapat berupa: tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya, melaksanakan apa yang

dijanjikan namun tidak sebagaimana dijanjikan, melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat, melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

Terhadap wanprestasi yang dilakukan oleh debitur dapat dikenai hukuman atau sanksi sebagai berikut:

- a. Membayar kerugian yang diderita oleh kreditur atau ganti rugi;
- b. Pembatalan perjanjian atau disebut juga pemecahan perjanjian;
- c. Peralihan resiko;
- d. Membayar biaya perkara, kalau sampai diperkarakan di depan Pengadilan (Subekti, 1984).

Berdasarkan hal tersebut di atas, apabila terjadi sengketa dalam perjanjian kredit dimana debitur telah wanprestasi, maka dapat dilakukan gugatan ke Pengadilan Negeri yang didahului dengan *sommatie*.

Cara lain yang dapat digunakan untuk menyelesaikan sengketa dalam perjanjian kredit adalah non litigasi. Upaya ini lebih dikenal dengan sebutan Alternatif Penyelesaian Sengketa diluar Pengadilan dengan menggunakan cara-cara yang diatur dalam *Alternative Dispute Resolution/ADR*. Pemilihan penyelesaian sengketa pada perjanjian kredit dengan menggunakan proses penyelesaian di luar pengadilan, lebih didasari alasan praktis, yaitu untuk menghindari timbulnya biaya tinggi dan memakan waktu lama.

Dari berbagai bentuk ADR yang ada seperti negosiasi, mediasi, konsiliasi dan arbitrase, nampaknya negosiasi merupakan cara yang paling dipilih bank tanpa melalui proses peradilan dengan tujuan mencapai kesepakatan bersama atas dasar kerjasama yang lebih harmonis dan kreatif. Dalam hal ini para pihak berhadapan langsung secara seksama dalam mendiskusikan permasalahan yang mereka hadapi dengan cara kooperatif dan saling terbuka. Cara ini lebih cocok karena lebih bersifat kekeluargaan dan saling menghargai.

Adapun kriteria kolektibilitas kredit untuk bank umum adalah:

- a. Kriteria Kredit Lancar, apabila :
 - 1) Tidak terdapat tunggakan baik angsuran pokok maupun bunganya.
 - 2) Terdapat tunggakan angsuran pokok ataupun tunggakan bunga, tetapi belum melampaui 1 bulan bagi kredit yang masa angsurannya kurang dan 1 bulan, atau belum melampaui 3 bulan bagi kredit yang masa angsurannya 2 bulanan sampai dengan 3 bulanan, atau belum melampaui 6 bulan bagi kredit yang masa angsurannya 4 bulanan atau lebih.
- b. Kriteria Kredit Kurang Lancar, apabila:
 - 1) Terdapat tunggakan angsuran pokok yang melampaui 1 bulan dan belum melampaui 2 bulan bagi kredit dengan masa angsuran kurang dari 1 bulan, atau melampaui 3 bulan dan belum melampaui 6 bulan bagi kredit yang masa angsurannya 2 bulanan atau 3 bulanan, atau melampaui 6

bulan dan belum melampaui 12 bulan bagi kredit yang masa angsurannya 6 bulanan atau lebih.

- 2) Terdapat tunggakan bunga yang melampaui 3 bulan bagi kredit yang masa angsurannya kurang dari 1 bulan, atau melampaui 3 bulan dan belum melampaui 6 bulan bagi kredit yang masa angsurannya lebih dari 1 bulan.
- c. Kriteria Kredit Diragukan, apabila suatu kredit tidak memenuhi kriteria lancar dan kurang lancar, kredit masih dapat diselamatkan dan agunannya bernilai sekurang-kurangnya 75% dari hutang peminjam, termasuk bunganya atau kredit tidak dapat diselamatkan, tetapi agunannya masih bernilai sekurang-kurangnya 100% dan hutang peminjam.
- d. Kriteria Kredit Macet, apabila tidak memenuhi kriteria lancar, kurang lancar dan diragukan, atau memenuhi kriteria diragukan, tetapi dalam jangka waktu 21 bulan sejak digolongkan diragukan belum ada pelunasan atau usaha penyelamatan kredit. Kredit yang masuk dalam golongan lancar dinilai sebagai kredit yang *performing loan*, sedangkan kredit yang masuk golongan kurang lancar, diragukan dan macet dinilai sebagai *kredit non performing loan*.

Mengenai penyelamatan kredit bermasalah dapat dilakukan dengan berpedoman kepada Undang Undang Republik Indonesia No. 8 Tahun 1999 yang pada prinsipnya mengatur penyelesaian Sengketa Konsumen Terhadap kredit bermasalah. Sebelum diselesaikan melalui lembaga hukum adalah melalui alternatif penanganan secara penjadwalan kembali (*rescheduling*), persyaratan kembali (*reconditioning*), dan penataan kembali (*restructuring*). Dalam surat edaran tersebut yang dimaksud dengan penyelamatan kredit bermasalah melalui *rescheduling*, *reconditioning*, dan *restructuring* adalah sebagai berikut:

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

perusahaan, yang dilakukan dengan atau tanpa *rescheduling* atau *reconditioning*. Restrukturisasi kredit adalah upaya perbaikan yang dilakukan Bank dalam kegiatan perkreditan terhadap debitur yang mengalami kesulitan untuk memenuhi kewajibannya.

Hal tersebut diatas merupakan upaya perlindungan hukum preventif. Perlindungan hukum yang preventif adalah Perlindungan hukum kepada rakyat yang di berikan kesempatan untuk mengajukan keberatan (*inspraak*) atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah menjadi bentuk yang menjadi definitife. Perlindungan hukum preventif merupakan hasil teori perlindungan hukum berdasarkan Philipus. Perlindungan hukum ini memiliki ketentuan-ketentuan dan ciri tersendiri dalam penerapannya. Pada perlindungan hukum preventif ini, subyek hukum mempunyai kesempatan untuk mengajukan keberatan dan pendapatnya sebelum pemerintah memberikan hasil keputusan akhir. Perlindungan hukum ini terdapat dalam peraturan perundang-undangan yang berisi rambu-rambu dan batasanbatasan dalam melakukan sesuatu. Perlindungan ini diberikan oleh pemerintah untuk mencegah suatu pelanggaran atau sengketa sebelum hal tersebut terjadi. Karena sifatnya yang lebih menekankan kepada pencegahan Apabila penyelesaian sebagaimana tersebut diatas tidak berhasil dilaksanakan, pada umumnya upaya yang dilakukan YAPEKNAS dilakukan melalui prosedur hukum. Sehubungan dengan hal tersebut, sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku terdapat beberapa lembaga seperti BPSK (Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen dan Pengadilan Negeri).

Adapun beberapa upaya yang dapat dilakukan oleh pihak bank adalah:

- a. Memanfaatkan aset yang dikuasai, disini bersifat non eksekusi. Dalam hal ini nasabah dipanggil dan dilakukan evaluasi tentang kemampuannya menebus aset tersebut. Apabila ternyata nasabah masih mampu untuk melakukan pembayaran atau bisnis masih berjalan, maka dapat ditempuh:
 - 1) Melakukan *rescheduling* atau penjadualan ulang atau hutang debitur dengan cara memperpanjang jangka waktu kredit, sehingga kewajiban angsuran dapat diperkecil atau lebih ringan.
 - 2) Melakukan penambahan plafon kredit, apabila usaha debitur masih prospektif akan tetapi terbentur oleh kesulitan keuangan atau *cash flow*. Umumnya penambahan plafon kredit ini dapat disertai dengan penambahan jaminan atau dengan jaminan yang sudah ada.
- b. Memberikan kesempatan kepada nasabah debitur untuk terlebih dahulu melakukan penjualan asetnya atau objek yang menjadi jaminan kredit, kesempatan menjual tersebut dilakukan tanpa mekanisme lelang, sehingga nasabah berhak mencari sendiri calon pembelinya, dan diharapkan mendapatkan harga jual yang pantas dan masih terdapat sisa penjualan setelah dikurangi pembayaran hutang.

- c. Memberikan kesempatan kepada pemilik aset yang bukan nasabah debitur untuk menebus barangnya. Peluang ini diberikan kepada pemilik aset yang menjamin pelunasan hutang nasabah.

Apabila kemudian kredit menjadi bermasalah, karena adanya itikad tidak baik dari pihak nasabah misalnya dengan mengalihkan jaminan aset kepada pihak ketiga atau menggadaikan pada pihak ketiga sebagai jaminan hutang atau raib sehingga susah dihubungi, maka upaya yang ditempuh oleh pihak bank melakukan tindakan sepihak berupa:

- 1) Menempuh jalur hukum pidana, yaitu dengan meminta bantuan dari aparat kepolisian untuk melakukan pemblokiran surat-surat jaminan kendaraan.
- 2) Melakukan penyelesaian dengan pihak ketiga yang menguasai aset baik dengan perantara debitur maupun tanpa debitur. Sedangkan alternatif terakhir adalah dengan melalui gugatan atau eksekusi melalui proses lelang berdasarkan APHT (Akta Pembebanan Hak Tanggungan).

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut:

- a. Upaya hukum yang dilakukan oleh Bank BTN Cabang Magelang, Bank BTN Cabang Yogyakarta dan Bank Mandiri Cabang Yogyakarta untuk menangani kredit bermasalah yang dilakukan oleh perusahaan properti adalah upaya hukum melalui jalur non-litigasi (mediasi, negosiasi, konsiliasi dan arbitrase).
- b. Perlindungan hukum yang diberikan dalam penanganan kredit bermasalah yang dilakukan oleh perusahaan properti adalah *rescheduling* (penjadwalan kembali), *reconditioning* (persyaratan kembali) dan *restructuring* (penataan kembali).

SARAN

Pihak bank supaya menerapkan prinsip kehati-hatian dalam memilih nasabah agar terjadinya kredit macet dapat diantisipasi. Pihak bank supaya selalu mengawal usaha nasabah agar mengetahui perkembangan usaha nasabah. Pihak bank supaya lebih selektif dalam memilih karyawan bank agar kredit macet yang disebabkan karena kelalaian petugas bank dalam memilih nasabah dapat dihindarkan.

DAFTAR PUSTAKA

Abdulkadir, Muhammad & Murniati Rilda, *Lembaga Keuangan dan Pembiayaan*, PT Citra Aditya Bakti: Bandung, 2000.

<https://ekbis.sindonews.com/read/1171565/178/kinerja-perbankan-di-yogyakarta-menurun-1484625996>.

<https://www.bankmandiri.co.id/web/guest/profil-perusahaan> diakses pada tanggal 05 November 2019

<https://www.btn.co.id/id/Tentang-Kami>, diakses pada tanggal 05 November 2019.

Ibrahim, Johnny, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*. Bayumedia Publishing: Malang, 2006.

Kurnia, Titon Slamet dkk. *Pendidikan Hukum, Ilmu Hukum, dan Penelitian Hukum Di Indonesia: Sebuah Reorientasi*, Pustaka Pelajar: Yogyakarta, 2013.

Lestari, Chadijah Rizki, Penyelesaian Kredit Macet Bank Melalui Parate Eksekusi, *Kanun Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 19, No. 1, (April, 2017), pp. 81-96, 2017.

Marzuki, Peter Mahmud. *Penelitian Hukum*, Kencana: Jakarta, 2010.

Nenden Herawati Suleman, Upaya Penyelesaian Kredit Macet, <https://media.neliti.com/media/publications>

Perbawa, I Ketut Sukawati Lanang Putra, Penyelesaian Kredit Macet Dalam Perbankan, <https://media.neliti.com/media/publications>

Siamat, Dahlan. *Manajemen Lembaga Keuangan: Kebijakan Moneter dan Perbankan*. Jakarta: Penerbit Lembaga Penerbit, 2010.

Suarjaya, I Nyoman, **Wayan** Cipta, Anjuman Zukhri, Analisis Penyelesaian Kredit Macet pada Koperasi Pasar Srinadi Klungkung, *Jurnal Pendidikan Ekonomi Undiksha*, Vol. 5, No. 1 (2015).

Sugiyono. *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*, Bandung: Alfabeta, 2015.

Sutarno. *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, Alfabeta: Jakarta, 2003.

Woon, Walter. *Law in Singapore*, Singapore: Prentice Hall, 2000.

Wuryandani, Gantiah, Martinus Jony Hermanto & Reska Prasetya. *Perilaku Pembiayaan dalam Industri Properti*, *Jurnal Properti*, Edisi XI, Januari 2005, hlm. 4-5.