

## Penyelesaian KPR Macet dengan Restrukturisasi (PT Bank Tabungan Negara Tbk Cabang Bangkalan)

**Penulis:**

Nur Khomaria<sup>1</sup>

Sultan Syah<sup>2</sup>

**Afiliasi:**

Universitas Trunojoyo

Madura<sup>12</sup>

**Korespondensi:**

210221100053@studen

t.trunojoyo.ac.id

**Histori Naskah:**

Submit: 22-06-2024

Accepted: 24-06-2024

Published: 01-07-2024

**Abstrak** Penelitian ini dilakukan PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Bangkalan. Berdasarkan hasil penelitian proses restrukturisasi dilakukan jika ada debitur yang mengalami kesulitan untuk membayar angsuran tetapi masih memiliki iktikad baik untuk memenuhi kewajibannya. Hasil dari penelitian yang dilakukan peneliti dapat dikatakan bahwa faktor penyebab debitur macet membayar angsuran dikarenakan hilangnya pekerjaan atau terkena musibah yang dapat menyebabkan debitur tidak mampu memenuhi kewajibannya. Demikian penyelesaian yang dilakukan yaitu dengan cara negosiasi dan restrukturisasi. Restrukturisasi dilakukan ketika debitur mengalami kesulitan membayar angsuran akan tetapi masih mempunyai iktikad baik untuk memenuhi kewajibannya. Penelitian ini dapat disimpulkan bahwa restrukturisasi merupakan upaya untuk memperbaiki kredit negatif bagi peminjam yang kesulitan dalam melakukan pembayaran bulanan. Akan tetapi, tidak semua debitur melakukan restrukturisasi karena bank melihat faktor penyebab mengapa debitur macet dalam memenuhi kebutuhannya. Kebijakan restrukturisasi dilakukan oleh pihak bank untuk meminimalisir terjadinya kredit macet.

**Kata kunci:** KPR, Kredit Macet, Penyelesaian Kredit Macet, Restrukturisasi, Perjanjian Kredit

### Pendahuluan

Berdasarkan data dari BPS (Badan Pusat Statistik) Pada pertengahan tahun 2022 jumlah penduduk yang berada di usia produktif mencapai 275,77 juta jiwa. Seiring berjalannya waktu, sampai saat ini jumlah penduduk di usia produktif mencapai sebanyak 278,2 juta jiwa pada pertengahan tahun 2023. Dari fenomena tersebut dapat dikatakan bahwa terdapat kenaikan angka 1,05% dari tahun 2022. Dengan bertambahnya penduduk saat ini akan berdampak pada konektivitas antar ruang sempit, hal tersebut terjadi karena penduduk ingin mempunyai tempat tinggal yang layak. Sesuai dengan Peraturan Menteri PUPR Nomor 11 Tahun 2023 tentang dukungan masyarakat berpenghasilan rendah atas biaya penyelenggaraan pembiayaan kepemilikan rumah yaitu Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Maulidya & Sungkono (2023) menyatakan bahwa pinjaman KPR adalah pinjaman yang digunakan untuk membeli rumah atau keperluan lainnya kepada konsumen dengan jaminan rumah tersebut. PT Bank Tabungan Negara (Persero) menjadi salah satu bank yang menawarkan produk KPR ini.

Bank harus sangat berhati-hati dalam menawarkan produk KPR karena bekerja sama dengan debitur dalam jangka waktu yang lama memiliki risiko yang melekat, seperti potensi debitur tidak dapat melakukan pembayaran sesuai jadwal selama periode pengembalian yang diperpanjang (Sinaga *et al.*, 2024). Restrukturisasi kredit sebagaimana didefinisikan oleh Putri Rahma & Siregar, (2024) merupakan upaya untuk meningkatkan aktivitas peminjaman bank bagi peminjam yang kesulitan memenuhi pembayarannya. Hal ini dilaksanakan dengan cara sebagai berikut: Suku bunga dapat diturunkan, jangka waktu dapat diperpanjang, tunggakan bunga kredit dapat dikurangi, tunggakan pokok dapat dikurangi, fasilitas kredit dapat diperbanyak, dan kredit dapat diubah menjadi penyertaan modal.



Dari fenomena diatas peneliti dapat mengikat penelitian dengan cara mencari tau faktor apa saja yang membuat debitur macet dalam membayar angsuran serta bagaimana sistem penyelesaian kredit macet menggunakan restrukturisasi di kantor cabang PT Bank Tabungan Negara Tbk Bangkalan. Restrukturisasi kredit telah diterapkan sebagai salah satu teknik untuk mengurangi kredit bermasalah dan telah berhasil dilakukan sesuai dengan pedoman yang ditetapkan oleh standar internal bank (Sinaga *et al.*, 2024). Dalam penelitian Averilliana *et al* (2023) mengatakan walaupun nasabah sudah mengajukan restrukturisasi masih banyak yang masih belum mengerti pentingnya dokumen dan banyak nasabah yang tertunda melakukan restrukturisasi karna dokumen tidak lengkap. Manfaat melakukan restrukturisasi ini dapat mencegah terjadinya kredit macet, oleh karena itu bank harus lebih detail atas aset dan penghasilan debitur agar tidak banyak terjadinya kredit macet. Peranan restrukturisasi juga akan mempengaruhi penurunan kredit macet karna salah satu cara yaitu melakukan restrukturisasi. Dengan melakukan penelitian bisa mengetahui penyebab dan cara penyelesaian kredit macet menggunakan restrukturisasi di PT Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Bangkalan.

## Studi Literatur

### Bentuk akuntansi pemberian kredit

Salah satu produk perbankan yang membantu masyarakat membiayai kebutuhan keuangannya adalah kredit (Nendi, 2020). Selain itu, sistem pemberian kredit terdiri dari sejumlah komponen yang saling berhubungan. Misalnya, sistem ini dapat mencakup pengelola data yang menghubungkan berbagai komponen tindakan bisnis pemberi kredit, termasuk catatan, dokumen, prosedur, dan yang berkaitan dengan tujuan menghasilkan laporan yang diperlukan manajemen (F. H. Siregar & Wirananda, 2023). Kredit macet dapat disebabkan oleh ketidaktepatan pembayaran angsuran debitur dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di PT Bank Tabungan Negara sehingga dapat mempengaruhi arus kas (Shidqi Archieyevia *et al.*, 2022).

### Bank

Otoritas Jasa Keuangan (OJK) mendefinisikan bank sebagai organisasi komersial yang meningkatkan taraf hidup masyarakat dengan mengambil uang dari masyarakat umum dalam bentuk tabungan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit atau cara lain. Pada dasarnya, bank memiliki ciri-ciri tertentu yang sangat khusus, seperti mendorong perilaku pengambilan risiko yang berlebihan dan memerlukan lebih banyak disiplin eksternal.

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992, bank dikelompokkan menjadi dua kelompok: bank umum yang melaksanakan kegiatan usaha secara teratur dan memberikan jasa yang berkaitan dengan lalu lintas pembayaran, dan BPR yang melakukan kegiatan usaha secara teratur tanpa memberikan jasa. ada hubungannya dengan lalu lintas yang menerima pembayaran. Kredit merupakan salah satu cara bank berupaya menghasilkan pendapatan. Salah satu bank yang menawarkan pinjaman Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah PT Bank Tabungan Negara Tbk.

### KPR (Kredit Pemilikan Rumah)

Sebanyak 1.010.142 unit untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dan 207.652 unit untuk non-MBR termasuk unit rumah komersial dan subsidi yang berhasil dibangun, menurut data Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR). Kredit Pemilikan Rumah (KPR), menurut Otoritas Jasa Keuangan (OJK), adalah pinjaman yang diberikan oleh bank kepada individu yang ingin membeli atau merenovasi rumah. KPR saat ini ada dua jenis di Indonesia.

Semacam kredit yang disebut KPR bersubsidi ditujukan terutama bagi masyarakat kelas menengah hingga bawah untuk membantu mereka memenuhi kebutuhan perumahan atau

memperbaiki rumah mereka saat ini. Ada dua jenis subsidi yang ditawarkan: satu untuk kemudahan kredit dan satu lagi untuk uang tambahan untuk perbaikan rumah. Karena pemerintah mengatur secara ketat kredit subsidi ini, tidak semua pemohon akan diberikan akses terhadap layanan ini. Subsidi pemerintah seringkali diberikan sesuai dengan pendapatan pemohon dan jumlah kredit maksimum yang diperbolehkan. Edukasi masyarakat menjadi sasaran khalayak KPR nonsubsidi. Bank menetapkan persyaratan hipotek, dan masing-masing bank memiliki kebijakannya sendiri mengenai jumlah kredit dan tingkat suku bunga.

### **Kredit Macet**

Kredit macet dalam kuantitas yang banyak sangat berdampak besar bagi perbankan (Effendi & Harahap, 2020). Kredit macet adalah suatu pembayaran yang bermasalah atau tidak lancar oleh debitur yang bersangkutan, dimana nasabah tidak mampu menyelesaikan sebagian atau seluruh kewajiban yang seharusnya dibayarkan ke bank sesuai dengan perjanjian (Putri *et al.*, 2020). Menurut Rafaella (2021) Kredit yang peminjamnya melanggar persyaratan pada awal kesepakatan dikenal sebagai kredit macet atau kredit bermasalah. Peluang untuk menghasilkan keuntungan bagi bisnis akan meningkat ketika kredit macet menurun, tetapi ketika kredit macet meningkat, profitabilitas bisnis akan menurun. Sementara itu, keuntungan bank berasal dari bunga yang dibayar oleh debitur, sehingga mereka harus menanggung kerugian bisnis jika kredit macet (Hamenda & Manengkey, 2022).

### **Restrukturisasi Kredit**

Salah satu kebijakan perbankan untuk memperlancar pembayaran kredit dan mencegah kredit macet adalah dengan restrukturisasi kredit (Ubjaan, 2023). Sedangkan restrukturisasi kredit merupakan upaya untuk mendongkrak aktivitas perkreditan bagi debitur yang kesulitan memenuhi komitmennya, menurut Ayu *et al* (2021). Diana & R. Shauki (2023) menjelaskan bahwa kebijakan restrukturisasi kredit berfungsi sebagai sarana mitigasi risiko kredit terkait dengan kredit bermasalah. Mereka juga mencatat bahwa perilaku aktor dalam menghindari restrukturisasi kredit serupa. Tujuan restrukturisasi kredit adalah untuk menjaga kredit selain untuk menyelamatkan dan merevitalisasi perusahaan debitur. Ketika kredit belum memenuhi kriteria kredit bermasalah, maka restrukturisasi menjadi salah satu pilihan.

### **Perjanjian Kreditur, Debitur dan Developer**

Untuk keperluan pembelian tanah dan rumah yang akan dibangun di atasnya, pembeli konsumen dapat mengajukan Kredit Pemilikan Rumah KPR, yaitu fasilitas kredit yang ditawarkan oleh bank sebagai kreditur kepada debitur. Fasilitas pinjaman ini memerlukan jaminan atau agunan untuk diberikan. Jaminan yang diberikan kepada kreditur oleh debitur yang bertindak sebagai pihak ketiga untuk menjamin terpenuhinya syarat-syarat suatu perjanjian disebut dengan agunan atau jaminan. Jaminan adalah segala sesuatu yang dapat ditukarkan dengan uang tunai dan diberikan oleh debitur kepada kreditur untuk menanamkan kepercayaan pada kreditur bahwa kreditur akan menghormati akhir tawar-menawarnya (Moertiono, 2021). Bank pelaksana bekerja sama dengan pengembang rumah subsidi atau pengembang yang terdaftar di Kementerian PUPR dalam rangka penyaluran KPR (RANDY, 2022).

Pengembang BPR, menurut Bank Universal, adalah pengembang real estate yang membangun suatu lingkungan, termasuk rumah atau apartemen. Terdapat dua kategori pengembang, yaitu: Pengembang Perumahan Subsidi, yaitu pengembang properti yang dikhususkan untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dan menerima bantuan subsidi pemerintah dalam rangka memberikan harga perumahan yang terjangkau. Pengembang perumahan komersial, di sisi lain adalah pengembang real estate yang membangun rumah tanpa dana atau hibah. Peluang diberikan oleh pengembang kepada perusahaan yang bergerak di industri real estate atau sebagai pembangun rumah. Kemampuan pemerintah dalam merespon

kebutuhan masyarakat sangat terbantu dan disederhanakan dengan hadirnya pengembang rumah. Untuk menyelesaikan proses pembangunan rumah, pengembang memerlukan bantuan pihak lain, seperti masyarakat atau dunia usaha. Ketika terjadi kesepakatan antara debitur dan pengembang yang diwujudkan dalam bentuk perjanjian, maka terjadilah hubungan pengembang-debitur (Swadana *et al.*, 2023).

## Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan deskriptif kualitatif untuk menjelaskan bagaimana variabel yang diteliti dimanipulasi (Hanyfah *et al.*, 2022). Setelah data-data yang dibutuhkan terkumpul, data-data tersebut dianalisa kemudian mengambil kesimpulan. Data penelitian ini menggunakan data primer dengan teknik wawancara kepada pihak yang bersangkutan yaitu dibagian Unit BCLU ( Branch Customer Loan Unit) yaitu proses dan prosedur pemberian kredit KPR dari subjek pertama yaitu kepada bapak Muhammad Hermanto sebagai CLS (Customer Loan Sales) dan dibagian Unit CRSU (*Customer Collection Recovery & Asset Sales Unit*) yaitu unit penagihan kredit subjek yang bernama bapak Daut sebagai Field Collector Team Leader. Penelitian dilakukan di Kantor Cabang PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Bangkalan yang beralamat di Jl. Raya Teuku Umar No. 16 di Kemayoran Kec. Bangkalan, Kabupaten Bangkalan, Jawa Timur 69116.

## Hasil

Lembaga keuangan yang dikenal dengan bank berperan sebagai perantara dalam transaksi antara pihak yang kelebihan uang (*surplus unit*) dan pihak yang kekurangan dana (*deficit unit*). Dana tambahan tersebut akan mereka alokasikan kepada pihak-pihak yang membutuhkan kredit melalui perbankan, sebagai pihak yang mempunyai kelebihan dana dari uang tabungan masyarakat (Risantyo, 2022). Dalam fenomena di Indonesia ini, penyaluran kredit sangat penting bagi MBR (Masyarakat Berpenghasilan Rendah) untuk membangun rumah layak huni. Guna memenuhi kebutuhan perumahan bagi segmen yang kurang terlayani, memenuhi kebutuhan “akut” akan perumahan terjangkau di pusat kota, meningkatkan efektivitas kebijakan dan program perumahan di Indonesia, membangun rumah tahan bencana untuk menyelamatkan nyawa, memperluas dampak kebijakan pemerintah program subsidi perumahan untuk melayani lebih banyak kebutuhan perumahan, dan menjadi berketahanan iklim sebagai bagian dari solusi perumahan

Adanya fenomena tersebut mendorong pertumbuhan pasar KPR dalam memberikan akses rumah layak dihuni, NAHP bekerjasama dengan perbankan. Kebanyakan bank menawarkan program KPR dengan berbagai fasilitas pendukungnya sebagai langkah promosi untuk mampu menarik sebanyak-banyaknya nasabah agar memilih bank tersebut sebagai sumber pembiayaan KPR (Wanti, 2023). Salah satunya PT Bank Tabungan Nregara (persero)Tbk ini. Hasil wawancara pada PT Bank Tabungan Negara (persero) Tbk. Kantor Cabang Bangkalan pertama peneliti mencari tahu syarat dan berkas untuk proses pengajuan KPR.

## Pembahasan

### Kredit Pemilikan Rumah (KPR) PT Bank Tabungan Negara (Persero)Tbk. Kantor Cabang Bangkalan

Pasal 1 ayat 1 Keputusan Menteri Keuangan Nomor: 293/KMK.09/1993 menyebutkan bahwa KPR-BTN merupakan Kredit Pemilikan Rumah yang ditawarkan oleh Bank Tabungan Negara untuk membantu masyarakat dalam membeli rumah dan tanah yang diperlukan untuk memenuhi kebutuhan tersebut, memiliki dan tinggal di dalamnya. Menurut riset Siregar & Wirananda (2023), barang KPR sedang banyak digemari saat ini. Adanya kebutuhan akan perumahan menyebabkan tersebarnya produk KPR oleh hampir semua bank, salah satunya Bank BTN menjadikan produk KPR ini sangat unggul. Bank BTN merupakan bank yang paling ahli dalam mengelola produk KPR dibandingkan bank konvensional lainnya. Produk KPR dipasok oleh PT Bank Tabungan Negara Cabang Bangkalan dengan ketentuan sebagai berikut:

Persyaratan Pengajuan KPR untuk debitur dengan pekerjaan non wirausaha sebagai berikut : no HP debitur, fotocopy KTP suami atau istri, fotocopy surat nikah atau keterangan belum menikah, fotocopy kartu keluarga, fotocopy NPWP, surat keterangan kerja suami atau istri, slip gaji suami atau istri selama 3 bulan, rekening koran tabungan 3 bulan terakhir suami atau dan istri, fotocopy sertifikat dan fotocopy IMB (Izin Mendirikan Bangunan)

Persyaratan pengajuan KPR untuk debitur dengan pekerjaan wirausaha sebagai berikut : no HP debitur, fotocopy KTP suami atau dan istri, fotocopy surat nikah atau surat keterangan belum menikah, fotocopy kartu keluarga, fotocopy NPWP, surat keterangan kerja suami atau dan istri, surat keterangan usaha/SIUP/TDP, laporan keuangan 6 bulan, rekening koran tabungan 6 bulan terakhir suami atau dan istri, foto usaha, denah/sharelock tempat usaha, fotocopy sertifikat dan fotocopy IMB (Izin Mendirikan Bangunan)

Dari persyaratan di atas subjek juga menyatakan bahwa ada syarat diterima atau tidaknya debitur untuk pengajuan KPR yaitu dilihat dari kemampuan debitur dengan penghasilan yang cukup untuk pembayaran KPR sesuai dengan perhitungan rumus analisis dikurangi hutang-hutang debitur terlalu banyak atau masih wajar agar meminimalkan terjadinya kredit macet. Dari subjek CLS menyatakan jika ada kredit macet maka mengatasinya dengan cara melelang rumah agar bisa menyelesaikan pembayaran kreditnya karena jika tidak segera diatasi bisa menyebabkan dampak buruk bagi perusahaan, dilihat dari OJK dan Bank Indonesia misalkan NPL perusahaan terlalu banyak maka bank akan ditutup karena dilihat tidak sehat dalam penyaluran kredit.

Pembiayaan bermasalah salah satu dampak yang sudah pasti ada di setiap bank karena merupakan akibat dari melakukan kredit. Disisi lain dampak tersebut bisa muncul dari suatu kinerja bank ataupun lebih ke debitur yang kurang baik (Suharto, 2023). Rasio yang dikenal sebagai “pembiayaan bermasalah” menentukan kewajiban yang terkait dengan nilai pembiayaan yang belum dibayarkan kepada bank. Bank tentu perlu mempertimbangkan risiko jika tidak ada pembayaran kembali ketika memberikan kredit.

### **Penagihan dan pencegahan kredit macet KPR menggunakan kebijakan restrukturisasi**

Memberikan pelayanan jasa kredit dapat meningkatkan pendapatan laba yang berupa bunga atas pinjaman yang diberikan oleh bank dan juga akan menaikkan jumlah piutang pada bank tersebut. Dalam pemberian pembiayaan menggunakan kredit pasti ada yang mengalami kegagalan dalam membayar angsuran (M. A. S. Siregar & Hasibuan, 2022). Menurut dari narasumber manajemen penagihan kredit KPR (Kredit Pemilikan Rumah) adalah proses yang dilakukan oleh bank atau lembaga keuangan untuk memastikan bahwa nasabah KPR memenuhi kewajibannya dalam membayar angsuran tepat waktu dan sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati.

Manajemen Penagihan Kredit KPR (Kredit Pemilikan Rumah)

PT Bank Tabungan Negara melakukan proses manajemen penagihan KPR dengan berbagai tahap mulai dari pencegahan terjadinya kredit bermasalah: tahap ini bertujuan untuk meminimalisir risiko kredit bermasalah dengan cara (1) melakukan seleksi nasabah yang ketat sebelum memberikan KPR, dengan mempertimbangkan kemampuan finansial, riwayat kredit, dan kondisi properti yang akan dibeli (2) memberikan edukasi kepada nasabah tentang kewajiban dan konsekuensi dari keterlambatan pembayaran angsuran (3) membangun komunikasi yang baik dengan nasabah agar bank dapat dengan mudah mengetahui kesulitan dalam membayar angsuran. Kemudian melakukan penagihan dini pada tahap ini dilakukan ketika nasabah mulai menunjukkan tanda-tanda keterlambatan pembayaran angsuran, dengan cara (1) mengirim surat peringatan kepada nasabah yang terlambat membayar angsuran (2) melakukan penagihan melalui telepon kepada nasabah (3) melakukan kunjungan lapangan ke rumah nasabah untuk bertemu dan mendiskusikan solusi pembayaran, terdapat penagihan intensif, tahap ini dilakukan jika nasabah masih belum memenuhi kewajibannya setelah dilakukan penagihan dini, dengan cara (1) meningkatkan frekuensi penagihan, baik melalui telepon maupun kunjungan lapangan (2) menawarkan solusi pembayaran, seperti restrukturisasi kredit atau pembiayaan tambahan (3) melibatkan pihak ketiga seperti agen penagihan atau firma hukum untuk membantu proses penagihan dan terakhir penegakan hukum untuk

tahap ini merupakan langkah terakhir jika nasabah masih belum memenuhi kewajibannya setelah dilakukan berbagai upaya penagihan, dengan cara (1) mengajukan gugatan ke pengadilan untuk mendapatkan putusan sita aset atau eksekusi properti (2) melaporkan nasabah ke BI agar masuk dalam daftar hitam kredit.

#### Penagihan KPR

Penagihan KPR adalah suatu proses yang dilakukan oleh pihak bank untuk mengingatkan debitur KPR terkait dengan kewajiban pembayaran angsurannya. Proses ini dilakukan untuk memastikan kelancaran pembayaran angsuran KPR dan meminimalisir risiko kredit macet. Tahapan penagihan KPR pada PT Bank Tabungan Negara Cabang Bangkalan yaitu: pertama pengingat biasanya bank mengirimkan pemberitahuan melalui SMS, email, atau surat beberapa hari sebelum jatuh tempo pembayaran angsuran, kedua pengihan telepon hal ini dilakukan jika debitur masih belum melakukan pembayaran setelah tanggal jatuh tempo, bank akan melakukan kunjungan kerumah debitur, ketiga kunjungan kerumah jika debitur masih belum melakukan pembayaran setelah beberapa kali ditagih melalui telepon, bank akan melakukan kunjungan kerumah debitur, keempat Surat Peringatan (SP) pihak bank akan mengirimkan surat peringatan kepada debitur yang berisi penjelasan mengenai tunggakan pembayaran dan konsekuensi jika debitur masih belum melakukan pembayarannya dan kelima penarikan aset jika debitur tetap tidak melakukan pembayaran setelah melalui semua tahapan penagihan, bank dapat mengambil langkah hukum untuk menarik aset debitur, seperti rumah yang dibiayai dengan KPR.

#### Restrukturisasi Kredit KPR

Dari proses wawancara subjek memaparkan terkait apa itu restrukturisasi dan proses melakukan restrukturisasi. Restrukturisasi merupakan upaya perbaikan yang dilakukan bank terhadap peminjam hipotek yang kesulitan melakukan pembayaran. Restrukturisasi bertujuan untuk mencegah kredit macet dan membantu debitur memenuhi komitmennya kembali. Terdapat skema restrukturisasi KPR di PT Bank Tabungan Negara Cabang Bangkalan yaitu perpanjangan tenor yang merupakan tenor KPR dapat diperpanjang sehingga angsuran bulanan menjadi lebih ringan, penurunan suku bunga KPR dapat diturunkan sehingga angsuran bulanan menjadi lebih ringan, penundaan pembayaran angsuran KPR untuk beberapa bulan, konversi utang yaitu utang KPR dapat dikonversi menjadi jenis kredit lain dengan suku bunga yang lebih rendah dan pemberian pinjaman tambahan maka bank dapat memberikan pinjaman tambahan kepada debitur untuk membantu mereka menyelesaikan tunggakan angsuran.

Dalam melakukan restrukturisasi terdapat syarat dan langkah-langkah untuk mengajukan restrukturisasi pada PT Bank Tabungan Negara Cabang Bangkalan sebagai berikut : syarat pengajuan restrukturisasi debitur mengalami kesulitan untuk memenuhi kewajiban membayar angsuran KPR, debitur memiliki reputasi kredit yang baik, debitur memiliki prospek penghasilan yang memadai, debitur bersedia untuk bekerja sama dengan bank. Untuk langkah-langkah pengajuan restrukturisasi dapat dilakukan dengan mengajukan permohonan akan melakukan restrukturisasi kepada pihak bank maka bank akan melakukan analisis terhadap kondisi keuangan debitur dan bank akan menawarkan skema restrukturisasi KPR yang sesuai dengan kondisi debitur dengan itu debitur harus menandatangani perjanjian restrukturisasi KPR.

#### **Kelancaran Pembayaran Angsuran dengan Kategori Kolektibilitas (KOL)**

Terdapat 5 Kolektibilitas di Bank BTN disingkat dengan kol yang merupakan klasifikasi kolektibilitas kredit perbankan yang menunjukkan tingkat kesehatan pinjaman berdasarkan riwayat pembayaran debitur. Otoritas Jasa Keuangan (OJK) mengatur klasifikasi ini melalui Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 40/POJK.03/2019 yang mengatur tentang penilaian kualitas aset bank umum. Penjelasan kol 1 sampai dengan 5 adalah sebagai berikut: Sepanjang kredit pada kategori ini mempunyai riwayat pembayaran tepat waktu dan tidak ada tunggakan, maka **kol 1 lancar**. Sepanjang debitur konsisten melakukan pembayaran pokok dan/atau bunga tepat waktu, bebas denda, dan selama rekening berjalan dengan baik serta mematuhi aturan perkreditan. Dampak tersebut merupakan kategori kredit dengan risiko terendah, debitur dengan kol 1 umumnya mudah mendapatkan pinjaman lain dari bank. **Kol 2 Dalam Perhatian Khusus (DPK)** merupakan kredit dengan kategori ini memiliki riwayat tunggakan pembayaran antara 1-90 hari. Dengan syarat debitur menunggak pembayaran pokok dan/atau bunga antara 1-90 hari dan bank mulai melakukan

langkah preventif untuk menghindari kredit macet, seperti pemberian surat peringatan. Dampak debitur kol 2 termasuk kategori kredit dengan risiko yang mulai meningkat dan masih bisa mendapatkan pinjaman lain dari bank, tergantung pada kebijakan bank dan kondisi keuangan debitur. **Kol 3 Kurang Lancar (KL)** merupakan kredit dengan kategori ini memiliki riwayat tunggakan pembayaran antara 91 sampai 180 hari. Dengan syarat debitur menunggak pembayaran pokok dan/atau bunga antara 91 sampai 180 hari dan bank akan melakukan tindakan penagihan secara lebih intensif untuk mempercepat pelunasan tunggakan. Dampak debitur dengan kol 3 sulit mendapatkan pinjaman lain dari bank dan termasuk kategori kredit dengan risiko tinggi. **Kol 4 Meragukan (M)** merupakan kredit dengan kategori ini memiliki riwayat tunggakan pembayaran lebih dari 180 hari dan diragukan kemampuan debitur untuk melunasi. Dengan syarat debitur menunggak pembayaran pokok dan/atau bunga lebih dari 180 hari dan bank sudah melakukan langkah-langkah penagihan namun belum membuahkan hasil. Dampak debitur dengan kol 4 juga sangat sulit mendapatkan pinjaman lain dari bank dan merupakan kategori kredit dengan risiko sangat tinggi dan berpotensi macet. **Kol 5 Macet (M)** merupakan kredit dengan kategori ini memiliki riwayat tunggakan pembayaran lebih dari 180 hari dan dinyatakan macet oleh bank. Dengan syarat debitur menunggak pembayaran pokok dan/atau bunga lebih dari 180 hari dan bank telah melakukan segala upaya penagihan namun debitur tetap tidak melunasi tunggakan. Dampak debitur dengan kol 5 tidak dapat akan mendapatkan pinjaman lain dari bank dan informasi kredit macet akan dicatat di BI Checking. Perlu diingat bahwa klasifikasi kolektibilitas kredit dapat berubah sewaktu-waktu tergantung pada perkembangan riwayat pembayaran debitur. Bank BTN memiliki kebijakan tersendiri dalam menilai kolektibilitas kredit dan memberikan sanksi kepada debitur yang menunggak.

### Debitur KPR NPL

Debitur KPR NPL singkatan dari debitur kredit pemilikan rumah *Non Performing Loan* istilah ini mengacu pada nasabah bank yang memiliki pinjaman KPR namun menunggak pembayaran cicilannya selama 90 hari atau lebih. Faktor penyebab terjadinya debitur KPR NPL yaitu terdapat beberapa faktor yang dapat menyebabkan nasabah KPR menjadi NPL, di antaranya : Kehilangan pekerjaan atau penghasilan hal ini dapat membuat nasabah kesulitan untuk memenuhi kewajiban membayar cicilan KPR, kondisi kesehatan yang buruk atau musibah yang tidak terduga dapat mengganggu kemampuan nasabah untuk bekerja dan menghasilkan pendapatan, kenaikan suku bunga KPR dapat meningkatkan beban cicilan dan membuat nasabah kesulitan untuk membayar, kesalahan perhitungan kemampuan finansial misalnya pada saat mengajukan KPR, nasabah mungkin salah menghitung kemampuan finansialnya sehingga tidak mampu membayar cicilan KPR. Penggunaan dana KPR tidak sesuai peruntukan karena dana KPR seharusnya digunakan untuk memberi rumah, namun pada kenyataannya, ada nasabah yang menggunakan dana tersebut untuk keperluan lain.

Dampak debitur KPR NPL tidak hanya berdampak pada diri sendiri, namun juga bagi bank dan perekonomian secara keseluruhan. Berikut beberapa dampak menurut PT Bank Tabungan Negara Cabang Bangkalan. Dampak bagi debitur yaitu citra keuangan tercoreng serta status NPL akan dicatat di BI Checking sehingga nasabah akan kesulitan untuk mendapatkan pinjaman di masa depan, adanya risiko penyitaan aset dari pihak bank seperti rumah yang dibeli dengan KPR untuk melunasi pinjaman dan kemungkinan debitur mengalami stres atau tekanan mental karena kondisi keuangan yang terlilit hutang. Dampak bagi bank yaitu bank akan mengalami kerugian finansial karena tidak menerima pembayaran cicilan dari nasabah NPL, meningkatnya NPL dapat mengganggu kesehatan keuangan bank dan menurunkan profitabilitas, sedangkan bagi perekonomian yaitu jika meningkatnya NPL dapat melemahkan sektor perbankan dan menghambat pertumbuhan ekonomi serta menurunkan kepercayaan investor terhadap sektor keuangan dapat menurun jika NPL perbankan tinggi.

Upaya pencegahan dan penanganan NPL KPR pada PT Bank Tabungan Negara Cabang Bangkalan dapat dilakukan dengan beberapa langkah berikut : (1) Peningkatan edukasi keuangan; nasabah perlu diberikan edukasi tentang pentingnya mengatur keuangan dan memahami risiko kredit sebelum mengajukan KPR. (2) Penyaluran KPR yang lebih selektif; bank perlu melakukan penyaluran KPR yang lebih selektif dengan

mempertimbangkan kemampuan finansial dan riwayat kredit nasabah. (3) Restrukturisasi KPR; bank dapat menawarkan restrukturisasi KPR, seperti perpanjangan jangka waktu pinjaman atau penurunan suku bunga, untuk membantu nasabah yang kesulitan membayar cicilan. (4) Penyelenggaraan program penagihan; bank perlu melakukan penagihan hutang secara profesional dan etis untuk membantu nasabah melunasi pinjamannya.

### **Penyelesaian kredit macet di PT Bank Tabungan Negara Cabang Bangkalan**

Kredit macet adalah situasi dimana debitur, baik perorangan atau lembaga tidak bisa membayar cicilan atau lunasi pinjaman dari bank sesuai ketentuan yang sudah ditetapkan di bank BTN. Keadaan ini merugikan kedua pihak karena bank akan mengalami kerugian finansial sedangkan debitur tercoreng riwayat kreditnya. Pada PT Bank Tabungan Negara Cabang Bangkalan ada beberapa upaya penyelesaian kredit macet di bank yang bisa ditempuh, yaitu:

**Cara negosiasi (Non-Litigasi)** yang pertama rescheduling yaitu negosiasi untuk mengatur ulang jangka waktu kredit dan nominal angsuran agar lebih ringan, kedua melakukan restrukturisasi yaitu negosiasi untuk mengubah skema kredit, misalnya pengurangan bunga atau pengalihan sebagian hutang menjadi modal usaha, ketiga penundaan pembayaran angsuran pokok sementara pihak bank bisa setuju untuk menunda pembayaran cicilan pokok untuk jangka waktu tertentu, bunga tetap berjalan dan dibayar, terakhir top up dengan cara debitur menambah dana untuk menutupi sebagai tunggakan bunga atau pokok kredit.

**Cara Hukum (Litigasi)** melakukan eksekusi jaminan dengan itu bank bisa menjual aset yang dijaminan debitur untuk melunasi sisa hutang. Ini adalah pilihan terakhir yang biasanya memakan waktu lama dan biaya dan melakukan gugatan perdata yaitu bank menggugat debitur ke pengadilan untuk memerintahkan pembayaran utang.

Bagaimana jika menggunakan restrukturisasi tidak berjalan dengan lancar, maka pihak bank BTN menyatakan bahwa bank harus membentuk CKPN (Cadangan Kerugian Penurunan Nilai) yaitu koreksi laba dengan presentasi harta dari nilai pokok/outs. Presentase tersebut sebagai berikut; lancar, yang diartikan tidak ada masalah apapun dalam pembayaran KPR, terdapat DPK (Dalam Perhatian Khusus) terdapat 2 presentase yang pertama DPK 1 dan DPK 2 akan mendapatkan presentase 35% sedangkan DPK3 akan mendapatkan presentase -75%, KL (kurang lancar) dengan presentase 75%, Diragunakan juga sama presentase dengan KL yaitu 75% dan Macet presentase 100.



## Kesimpulan

Dari temuan penelitian mengenai restrukturisasi kredit macet di atas, dapat disimpulkan bahwa restrukturisasi merupakan upaya untuk memperbaiki kredit negatif bagi peminjam yang kesulitan dalam melakukan pembayaran bulanan. Akan tetapi tidak semua debitur melakukan restrukturisasi karena bank melihat faktor-faktor penyebab mengapa debitur macet dalam memenuhi kebutuhannya. Kebijakan restrukturisasi dilakukan oleh pihak bank untuk meminimalisir terjadinya kredit macet. Proses pengajuan tersebut melihat skema restrukturisasi yang sesuai dengan kebutuhan debitur, terdapat 5 skema restrukturisasi yaitu perpanjangan tenor, penurunan suku bunga, penundaan pembayaran angsuran, konversi utang dan pinjaman tambahan dari bank. Penyelesaian KPR bank BTN lebih memilih menggunakan negosiasi terlebih dahulu karena lebih cepat dan efisien, apabila kredit macet sudah tidak bisa di negosiasi maka bank akan menawarkan menggunakan restrukturisasi jika debitur masih memiliki iktikad baik untuk membayar angsuran KPR. Apabila debitur tidak mempunyai iktikad untuk memenuhi kewajibannya maka bank akan melakukan proses lelang atau penyitaan aset yang menggunakan pembiayaan KPR.

## Referensi

- Averilliana, C., Kartini, T., & Martaseli, E. (2023). Analisis Restrukturisasi Piutang Kredit Pemilikan Rumah Pada Bank BTN Kc Sukabumi. *Keuangan Dan Auditing*, 4(2), 285–299. <https://publikasi.dinus.ac.id/index.php/jaka>
- Ayu, D., Ambarini, W., & Budiwitjaksono, G. S. (2021). Bilancia: Jurnal Ilmiah Akuntansi ANALYSIS BAD CREDIT IN DETERMINING THE RESTRUCTURING POLICY AT BANK BRI JOMBANG. *Jurnal Ilmiah Akuntansi*, 5(2), 153–162. <http://www.ejournal.pelitaIndonesia.ac.id/ojs32/index.php/BILANCIA/index>
- Diana, N., & R. Shauki, E. (2023). Motivasi Keputusan Restrukturisasi Kredit Pada Masa Pandemi Covid-19. *Akurasi: Jurnal Studi Akuntansi Dan Keuangan*, 6(1), 73–94. <https://doi.org/10.29303/akurasi.v6i1.357>
- Effendi, S., & Harahap, B. (2020). Pengaruh Sistem Akuntansi Dan Pengendalian Internal Terhadap Pemberian Kredit Oleh Pt Bank Ocbc Nisp Tbk Kota Batam. *Jurnal Akuntansi Barelang*, 5(1), 37–46. <https://doi.org/10.33884/jab.v5i1.2648>
- Hamenda, M., & Manengkey, J. (2022). Pengaruh Likuiditas Dan Kredit Macet Terhadap Profitabilitas Pada Perusahaan Perbankan Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia. *Jurnal Akuntansi Manado (JAIM)*, 3(3), 434–444. <https://doi.org/10.53682/jaim.vi.3839>
- Hanyfah, S., Fernandes, G. R., & Budiarmo, I. (2022). Penerapan Metode Kualitatif Deskriptif Untuk Aplikasi Pengolahan Data Pelanggan Pada Car Wash. *Semnas Ristek (Seminar Nasional Riset Dan Inovasi Teknologi)*, 6(1), 339–344. <https://doi.org/10.30998/semnasristek.v6i1.5697>
- Maulidya, Y., & Sungkono. (2023). Analisis Pemberian Keputusan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bagi Nasabah Pada Bank Tabungan Negara (BTN) Kc Karawang. *Jurnal Manajemen Dan Bisnis Ekonomi*, 1(3), 154–164. <https://doi.org/10.54066/jmbe-itb.v1i3.335>
- Moertiono, R. J. (2021). Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah dalam Perspektif Teori Perlindungan Hukum. *All Fields of Science Journal Liaison Academia and Society*, 1(3), 252–262. <https://doi.org/10.58939/afosj-las.v1i3.109>
- Nendi, I. (2020). Analisis Sistem Akuntansi Kredit Modal Kerja Bank Syariah Kota Cirebon. *Inkubis: Jurnal Ekonomi Dan Bisnis*, 2(2), 86–92. <https://doi.org/10.59261/inkubis.v2i2.9>

- Putri, E. A. A., Nuraina, E., & Yusdita, E. E. (2020). Upaya Pencegahan dan Penanganan Kredit Macet Ditinjau dari Persepsi Nasabah. *Jurnal Riset Akuntansi & Perpajakan (JRAP)*, 7(02), 185–196. <https://doi.org/10.35838/jrap.v7i02.1616>
- Putri Rahma, & Siregar, P. A. (2024). Studi Literatur Strategi Pemasaran Produk Pembiayaan KPR Syariah. *El-Mal: Jurnal Kajian Ekonomi & Bisnis Islam*, 5(5), 3339–3351. <https://doi.org/10.47467/elmal.v5i5.1454>
- Rafaella, A. C. (2021). Analisis Kredit Macet pada Kredit Usaha Rakyat (KUR) PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Unit Rungkut Surabaya pada Masa Pandemi Covid-19. *Al-Kharaj : Jurnal Ekonomi, Keuangan & Bisnis Syariah*, 4(2), 368–379. <https://doi.org/10.47467/alkharaj.v4i2.674>
- RANDY, T. O. (2022). Tinjauan Yuridis Buy Back Guarantee Sebagai Alternatif Terhadap Penyelesaian Debitur Bermasalah Atas Kredit Pemilikan Rumah Bersubsidi Pada Bank (Studi Pada Bank Di Sumatera Utara). *Ilmu Hukum Prima (IHP)*, 5(1), 89–107. <https://doi.org/10.34012/jihp.v5i1.2532>
- Risantyo, R. (2022). Efektifitas Restrukturisasi Kredit Perbankan Terkait Penerapan Pojk No 11/Pojk.03/2020 Di Masa Pandemi Covid 19. *Jurnal Hukum Dan Pembangunan Ekonomi*, 9(2), 185. <https://doi.org/10.20961/hpe.v9i2.53449>
- Shidqi Archieyevia, Maydella Kurniawan, & Suhermi. (2022). *Kredit Macet dalam Perjanjian Kredit*. 3, 378–391. <http://online-journal.unja.ac.id/zaaken>
- Sinaga, K., Sihombing, N., & Purba, I. V. R. (2024). Efektivitas Pelaksanaan Restrukturisasi Kredit Pemilikan Rumah di Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Cabang Medan. *Jiip - Jurnal Ilmiah Ilmu Pendidikan*, 7(1), 891–897. <https://doi.org/10.54371/jiip.v7i1.3805>
- Siregar, F. H., & Wirananda, H. A. (2023). Analysis Of KPR Financing At Bank System BTN (Case Study Of Bank BTN Medan Branch Office). *Management Studies and Entrepreneurship Journal*, 4(1), 860–866. <http://journal.yrpiiku.com/index.php/msej>
- Siregar, M. A. S., & Hasibuan, R. R. A. (2022). Analisis Penanganan Kredit Macet Nasabah Pada Produk Pembiayaan KPR IB Syariah Pada PT Bank SUMut Syariah Cabang Pembantu Marelan Raya. *Jurnal Ilmu Komputer, Ekonomi, Dan Manajemen (JIKEM)*, 2(1), 556–564.
- Suharto, B. (2023). Strategi Perbankan Syariah di Indonesia dalam Mengatasi (Kredit Macet atau Pembiayaan Bermasalah) Budi Suharto. *Margin : Jurnal Bisnis Islam Dan Perbankan Syariah*, 2. <https://doi.org/10.58561/margin.v2i2.99>
- Swadana, I. G. I., HS., S., & Muhaimin, M. (2023). Implementasi Perjanjian Jual Beli Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Antara Konsumen Dengan Developer. *Jurnal Risalah Kenotariatan*, 4(1). <https://doi.org/10.29303/risalahkenotariatan.v4i1.99>
- Ubjaan, J. (2023). Analisis Restrukturisasi Kredit di Masa Pandemi Covid-19 Pada Bank Maluku, Maluku Utara Cabang Ambon. *Hipotesa-Jurnal Ilmu-Ilmu Sosial*, 1, 24–37. <https://e-jurnal.stiaalazka.ac.id/index.php/ojs-hipotesa/article/view/69%0Ahttps://e-jurnal.stiaalazka.ac.id/index.php/ojs-hipotesa/article/download/69/64>
- Wanti, L. P. (2023). *Optimization Hybrid Model in Selecting Banks for Housing Loans*. 3(6), 1049–1055. <https://doi.org/10.30865/klik.v3i6.835>