

**ANALISIS DAMPAK PENYELESAIAN KREDIT MACET
MELALUI METODE AGUNAN YANG DIAMBIL ALIH PADA
PT BPR DAYA ARTA**

SKRIPSI

Oleh

DUMA RIA BORU GULTOM

2240740009



**PROGRAM STUDI ANALISIS KEUANGAN
PROGRAM SARJANA TERAPAN
FAKULTAS VOKASI
UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA
JAKARTA
2026**

**ANALISIS DAMPAK PENYELESAIAN KREDIT MACET
MELALUI METODE AGUNAN YANG DIAMBIL ALIH PADA
PT BPR DAYA ARTA**

SKRIPSI

Diajukan untuk memenuhi persyaratan akademik guna memperoleh gelar Sarjana Terapan
Ekonomi (S.Tr.E.) pada Program Studi Analisis Keuangan Fakultas Vokasi
Universitas Kristen Indonesia

Oleh

DUMA RIA BORU GULTOM

2240740009



**PROGRAM STUDI ANALISIS KEUANGAN
PROGRAM SARJANA TERAPAN
FAKULTAS VOKASI
UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA
JAKARTA
2026**



UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA FAKULTAS VOKASI

PERNYATAAN KEASLIAN KARYA TUGAS AKHIR

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Duma Ria Boru Gultom

NIM : 2240740009

Program Studi : Analisis Keuangan

Fakultas : Vokasi

Dengan ini menyatakan bahwa Karya Tulis Tugas Akhir yang berjudul
**"ANALISIS DAMPAK PENYELESAIAN KREDIT MACET MELALUI
METODE AGUNAN YANG DIAMBIL ALIH PADA PT BPR DAYA ARTA"**
adalah:

1. Dibuat dan diselesaikan sendiri dengan menggunakan hasil kuliah, tinjauan lapangan, buku-buku dan jurnal yang tertera di dalam referensi pada karya tugas akhir saya.
2. Bukan merupakan duplikasi karya tulis yang sudah dipublikasikan atau yang pernah dipakai untuk mendapatkan gelar sarjana di Universitas lain, kecuali pada bagian-bagian sumber informasi yang dicantumkan dengan referensi yang semestinya.
3. Bukan merupakan karya terjemahan dari buku atau jurnal acuan yang tertera di dalam referensi pada tugas.

Kalau terbukti saya tidak memenuhi apa yang dinyatakan di atas, maka karya tugas akhir ini dianggap batal.



Jakarta, 01 Juli 2026

Duma Ria Boru Gultom
2240740009



UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA FAKULTAS VOKASI

PERSETUJUAN DOSEN PEMBIMBING TUGAS AKHIR

ANALISIS DAMPAK PENYELESAIAN KREDIT MACET MELALUI METODE AGUNAN YANG DIAMBIL ALIH PADA PT BPR DAYA ARTA

Nama : Duma Ria Boru Gultom

NIM : 2240740009

Program Studi : Analisis Keuangan

Telah diperiksa dan disetujui untuk diajukan dan dipertahankan dalam sidang Tugas Akhir guna mencapai gelar Sarjana Terapan Ekonomi (S.Tr.E) pada Program Studi Diploma Empat Analisis Keuangan, Fakultas Vokasi, Universitas Kristen Indonesia.

Jakarta, 01 Juli 2026

Menyetujui,

Pembimbing I

Prof. Dr. Lis Sintha, S.E., M.M.
NUPTK. 5255742643230063

Pembimbing II

Dr. Ir. Edison Siregar, M.M.
NUPTK. 9355742643130063

Mengetahui,
Ketua Program Studi Analisis Keuangan

Fery Tobing, S.E., M.M.
NUPTK. 5448744645130063



UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA FAKULTAS VOKASI

PERSETUJUAN TIM PENGUJI TUGAS AKHIR

Pada tanggal 01 Juli 2026 telah diselenggarakan Sidang Tugas Akhir untuk memenuhi sebagian persyaratan akademik guna memperoleh gelar Sarjana Terapan Ekonomi pada Program Studi Diploma Empat Analisis Keuangan Fakultas Vokasi Universitas Kristen Indonesia, atas nama:

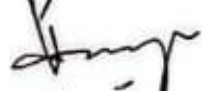
Nama : Duma Ria Boru Gultom

NIM : 2240740009

Program Studi : Analisis Keuangan

Fakultas : Vokasi

Termasuk ujian Tugas Akhir yang berjudul **"ANALISIS DAMPAK PENYELESAIAN KREDIT MACET MELALUI METODE AGUNAN YANG DIAMBIL ALIH PADA PT BPR DAYA ARTA"** oleh tim penguji yang terdiri dari:

Nama Penguji	Jabatan dalam Tim Penguji	Tanda Tangan
1. <u>Fery Tobing, S.E., M.M</u> NUPTK. 5448744645130063	Ketua Penguji	
2. <u>Riwandari Juniasti, S.Pd., M.M</u> NUPTK. 2934745646230102	Anggota Penguji I	
3. <u>Prof. Dr. Lis Sintha, S.E., M.M</u> NUPTK. 5255742643230063	Anggota Penguji II	

Jakarta, 01 Juli 2026



UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA FAKULTAS VOKASI

PENGESAHAN TUGAS AKHIR

Tugas Akhir ini diajukan oleh:

Nama : Duma Ria Boru Gultom
NIM : 2240740009
Program Studi : Analisis Keuangan
Fakultas : Vokasi
Judul TA : **ANALISIS DAMPAK PENYELESAIAN KREDIT MACET
MELALUI METODE AGUNAN YANG DIAMBIL ALIH
PADA PT BPR DAYA ARTA**

Telah berhasil dipertahankan di hadapan penguji dan diterima sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Terapan Ekonomi (S.Tr.E) pada Program Studi Analisis Keuangan Program Sarjana Terapan Fakultas Vokasi, disetujui pada hari Rabu Tanggal 01 Juli 2026.

Menyetujui,

Dosen Pembimbing I

Dosen Pembimbing II

Ketua Program Studi

Prof. Dr. Lis Sintha, S.E., M.M
NUPTK. 5255742643230063

Dr. N. Edison Siregar, M.M
NUPTK. 9355742643130063

Fery Tobing, S.E., M.M
NUPTK. 5448744645130063

Mengetahui,

Dekan Fakultas Vokasi Universitas Kristen Indonesia



Assoc. Prof. Dr. Maksimus Bisa, S.K.M., SSt.Ft., M.Fis
NUPTK. 5761749650130102



UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA FAKULTAS VOKASI

PERNYATAAN DAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Duma Ria Boru Gultom
NIM : 2240740009
Program Studi : Analisis Keuangan
Fakultas : Vokasi
Jenis Tugas Akhir : Skripsi
Judul : Analisis Dampak Penyelesaian Kredit Macet melalui Metode Agunan yang Diambil Alih Pada PT BPR Daya Arta

Menyatakan bahwa:

1. Tugas akhir tersebut adalah benar karya saya dengan arahan dari dosen pembimbing dan bukan merupakan duplikasi karya tulis yang sudah dipublikasi atau yang pernah dipakai untuk mendapatkan gelar akademik di perguruan tinggi mana pun;
2. Tugas akhir tersebut bukan merupakan plagiat dari hasil karya pihak lain, dan apabila saya/kami mengutip dari karya orang lain maka akan dicantumkan sebagai referensi sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
3. Saya memberikan Hak Noneksklusif Tanpa Royalti kepada Universitas Kristen Indonesia yang berhak menyimpan, mengalihkan media/format-kan, mengelola dalam bentuk rangkaian data (database), merawat dan mempublikasi tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik hak cipta.

Apabila di kemudian hari ditemukan pelanggaran Hak Cipta dan Kekayaan Intelektual atau Peraturan Perundang-undangan Republik Indonesia, maka saya bersedia menanggung secara pribadi segala bentuk tuntutan hukum dan sanksi akademis yang timbul serta membebaskan Universitas Kristen Indonesia dari segala tuntutan hukum yang berlaku.

Jakarta, 01 Juli 2026


Duma Ria Boru Gultom

KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa atas berkat, kasih, dan karunia-Nya. Penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan judul **“Analisis Dampak Penyelesaian Kredit Macet Melalui Metode Agunan yang Diambil Alih Pada PT BPR Daya Arta”** dengan baik. Skripsi ini disusun sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Terapan (S.Tr.E) pada Program Studi Analisis Keuangan, Fakultas Vokasi, Universitas Kristen Indonesia.

Selama perkuliahan penulis banyak mendapatkan ilmu dan pelajaran yang bermanfaat bagi kehidupan serta wawasan penulis. Dalam penyusunan skripsi ini, penulis juga menghadapi berbagai tantangan dan hambatan.

Penulis menyadari bahwa karya ini belum sepenuhnya sempurna, baik dari segi isi maupun penyajiannya. Skripsi ini juga tidak akan mungkin terselesaikan tanpa bantuan, dukungan, dan bimbingan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, dengan segala kerendahan hati, penulis ingin mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Ibu Prof. Angel Damayanti, S.IP., M.Si., M.Sc., Ph.D. selaku Rektor Universitas Kristen Indonesia.
2. Bapak Assoc. Prof. Dr. Maksimus Bisa, S.K.M., SSt.Ft., M.Fis selaku Dekan Fakultas Vokasi Universitas Kristen Indonesia.
3. Bapak Fery Tobing, S.E., M.M. selaku Kepala Program Studi Analisis Keuangan, Fakultas Vokasi, Universitas Kristen Indonesia.
4. Ibu Prof. Lis Sintha, S.E., M.M. selaku Dosen Pembimbing I, dan Bapak Dr. Ir. Edison Siregar, M.M. selaku Dosen Pembimbing II yang selalu memberikan waktu, nasihat, serta dukungan dalam membimbing penulis untuk menyelesaikan skripsi ini.
5. Seluruh Bapak dan Ibu dosen Program Studi Analisis Keuangan serta seluruh staf Fakultas Vokasi Universitas Kristen Indonesia yang telah membimbing, memberikan dukungan dan bantuan selama penulisan skripsi ini.

6. Bapak Mardhian Sarmadi Rosyid selaku mentor dan Keluarga Besar PT BPR Daya Arta yang telah membimbing penulis selama penulis meneliti di PT BPR Daya Arta.
7. Kepada kedua orang tua penulis tersayang, yaitu Alm. Bapak K. Gultom dan Mamah N. Pasaribu. Terima kasih atas kasih sayang, doa, dan pengorbanan yang luar biasa. Untuk Alm. Bapak, terima kasih atas nilai dan cinta yang telah ditanamkan semasa hidup penulis. Teruntuk mamah, terima kasih karena telah menjadi sosok ibu sekaligus ayah yang kuat dan penuh pengorbanan dalam membesarkan serta mendukung penulis hingga saat ini.
8. Bapak Tua Tarigan dan Mama Tua Pasaribu yang telah mendukung, membimbing, dan menasihati penulis dari awal perkuliahan hingga penyusunan skripsi ini.
9. Kepada teman-teman Program Studi Analisis Keuangan Angkatan 2022, dan teman-teman penulis lainnya yang tidak dapat disebutkan. Terima kasih atas dukungan, bantuan, dan kerja samanya selama menempuh pendidikan serta dalam penyusunan skripsi ini.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kata sempurna. Oleh karena itu, penulis sangat mengharapkan kritik dan saran yang membangun dari semua pihak untuk penyempurnaan skripsi ini. Semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi penulis khususnya dan pembaca pada umumnya.

Jakarta, 01 Juli 2026

DAFTAR ISI

PERNYATAAN KEASLIAN KARYA TUGAS AKHIR.....	i
PERSETUJUAN DOSEN PEMBIMBING TUGAS AKHIR	ii
PERSETUJUAN TIM PENGUJI TUGAS AKHIR.....	iii
PENGESAHAN TUGAS AKHIR.....	iv
PERNYATAAN DAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR.....	v
KATA PENGANTAR.....	vi
DAFTAR ISI.....	viii
DAFTAR TABEL	x
DAFTAR GAMBAR.....	xi
DAFTAR SINGKATAN.....	xii
DAFTAR LAMPIRAN.....	xiv
ABSTRAK	xv
ABSTRACT	xvi
 BAB I PENDAHULUAN.....	 1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Identifikasi Masalah.....	7
1.3 Batasan Masalah	7
1.4 Rumusan Masalah.....	8
1.5 Tujuan Penelitian	8
1.6 Urgensi Penelitian.....	8
1.7 Manfaat Penelitian	9
1.7.1 Manfaat Penelitian Teoritis	9
1.7.2 Manfaat Penelitian Praktis	9
 BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	 10
2.1 Teori.....	10
2.1.1 <i>Grand Theory</i>	10
2.1.2 Bank	14
2.1.3 Kredit.....	19
2.1.4 Jaminan.....	25
2.1.5 Agunan	26
2.1.6 Kredit Macet.....	30
2.2 Penelitian Terdahulu	39
2.3 Alur Penelitian	45
 BAB III METODE PENELITIAN	 46
3.1 Pendekatan Penelitian	46
3.2 Jenis dan Sifat Penelitian	46
3.2.1 Jenis Penelitian.....	46
3.2.2 Sifat Penelitian	46
3.3 Subjek dan Objek Penelitian.....	47

3.3.1	Subjek Penelitian.....	47
3.3.2	Objek Penelitian	47
3.4	Sumber Data.....	47
3.5	Informan Penelitian.....	48
3.6	Teknik Pengumpulan Data.....	49
3.6.1	Wawancara	49
3.6.2	Observasi	49
3.6.3	Studi Dokumentasi	49
3.7	Metode Analisis Data.....	50
3.8	Lokasi dan Waktu Penelitian	51
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....		52
4.1	Hasil Penelitian	52
4.2	Mekanisme Penyelesaian Kredit Macet melalui Metode Agunan yang Diambil Alih pada PT BPR Daya Arta	72
4.3	Kesesuaian Pelaksanaan Agunan yang Diambil Alih pada PT BPR Daya Arta dengan Ketentuan Hukum dan Regulasi Perbankan yang Berlaku	74
4.4	Kendala yang dihadapi PT BPR Daya Arta dalam penyelesaian Kredit Macet melalui Agunan yang Diambil Alih.....	77
4.5	Efektivitas Penerapan Agunan yang Diambil Alih dalam Membantu Penyelesaian Kredit Macet pada PT BPR Daya Arta	80
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN.....		84
5.1	Kesimpulan	84
5.2	Saran	86
5.3	Implikasi Manajerial	87
DAFTAR PUSTAKA.....		89
LAMPIRAN.....		92
DAFTAR RIWAYAT HIDUP		104

DAFTAR TABEL

Tabel 1. 1 Data Statistik Non-Performing Loan BPR dan BPRS	2
Tabel 1. 2 Data Non-Performing Loan PT BPR Daya Arta.....	5
Tabel 2. 1 Penelitian Terdahulu	39
Tabel 3. 1 Informan Penelitian.....	48
Tabel 3. 2 Waktu Penelitian	51
Tabel 4. 1 Perkembangan Non-Performing Loan PT BPR Daya Arta	59
Tabel 4. 2 Perkembangan Agunan yang Diambil Alih PT BPR Daya Arta Tahun 2021-2025.....	60
Tabel 4. 3 Rincian AYDA Tahun 2025 dan Potensi Pengurang Modal Inti.....	61
Tabel 4. 4 Simulasi dampak AYDA terhadap modal inti berdasarkan BPRKU...	64
Tabel 4. 5 Skenario 1 : AYDA Tahun 2025 Tidak Berhasil Terjual	67
Tabel 4. 6 Skenario 2: AYDA Tidak Terjual dan Bertambah.....	68
Tabel 4. 7 Skenario 3: AYDA Tidak dilakukan dan Tetap Dicatat sebagai Kredit Macet/Kolektibilitas 5	69

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2. 1 Alur Penelitian.....	45
----------------------------------	----



DAFTAR SINGKATAN

AO	: <i>Account Officer</i>
APHT	: Akta Pemberian Hak Tanggungan
APU	: Anti Pencucian Uang
ATMR	: Aset Tertimbang Menurut Risiko
AYDA	: Agunan yang Diambil Alih
BOPO	: Biaya Operasional terhadap Pendapatan Operasional
BPKB	: Bukti Pemilik Kendaraan Bermotor
BPR	: Bank Perekonomian Rakyat
BPRKU	: Bank Perekonomian Rakyat berdasarkan Kegiatan Usaha
BPRS	: Bank Perekonomian Rakyat Syariah
CAR	: <i>Capital Adequacy Ratio</i>
FDR	: <i>Financing to Deposit Ratio</i>
HT	: Hak Tanggungan
IMB	: Izin Mendirikan Bangunan
KBBI	: Kamus Besar Bahasa Indonesia
KJPP	: Kantor Jasa Penilai Publik
Kol	: Kolektibilitas
KPKNL	: Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang
KPMM	: Kewajiban Penyediaan Modal Minimum
KPR	: Kredit Pemilikan Rumah
KUHPerdata	: Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
KUK	: Kredit Usaha Kecil
LDR	: <i>Loan to Deposit Ratio</i>
NIM	: <i>Net Interest Margin</i>
NPF	: <i>Non-Performing Financing</i>
NPL	: <i>Non-Performing Loan</i>
OJK	: Otoritas Jasa Keuangan

PK	: Perjanjian Kredit
POJK	: Peraturan Otoritas Jasa Keuangan
PPPSPM	: Pencegahan Pendanaan Proliferasi Senjata Pemusnah Massal
PPT	: Pencegahan Pendanaan Terorisme
ROA	: <i>Return on Assets</i>
ROE	: <i>Return on Equity</i>
SHGB	: Sertifikat Hak Guna Bangunan
SHM	: Sertifikat Hak Milik
SLIK	: Sistem Layanan Informasi Keuangan
SOP	: Standar Operasional Prosedur
SP	: Surat Peringatan
STNK	: Surat Tanda Nomor Kendaraan
UMKM	: Usaha Mikro Kecil Menengah
UUP2SK	: Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2023 tentang Pengembangan dan Penguatan Sektor Keuangan

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 Hasil Wawancara kepada Pihak PT BPR Daya Arta.....	92
Lampiran 2 Dokumentasi Kegiatan Wawancara dengan PT BPR Daya Arta	100
Lampiran 3 Kartu Kendali Bimbingan Proyek Akhir/Skripsi.....	101
Lampiran 4 Hasil Turnitin.....	103



ABSTRAK

Kredit macet merupakan permasalahan yang dapat memengaruhi kualitas aset, perputaran dana, tingkat *Non-Performing Loan* (NPL), serta kondisi permodalan bank. Salah satu metode penyelesaian kredit macet yang diterapkan PT BPR Daya Arta adalah Agunan yang Diambil Alih (AYDA). Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis mekanisme pelaksanaan AYDA, kesesuaian dengan regulasi perbankan, kendala pelaksanaan, efektivitas, serta dampaknya terhadap NPL dan permodalan bank. Penelitian menggunakan metode kualitatif dengan pendekatan yuridis empiris. Data diperoleh melalui wawancara, observasi, studi dokumentasi, dan studi kepustakaan, kemudian dianalisis secara deskriptif kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa AYDA dilaksanakan melalui pemberian Surat Peringatan (SP) 1, SP 2, dan SP 3, pendekatan persuasif, negosiasi, kesempatan menjual agunan secara mandiri, penyerahan sukarela, penilaian aset, pencatatan, serta penjualan kembali agunan. Pelaksanaan telah mengarah pada kesesuaian dengan POJK Nomor 1 Tahun 2024, meskipun sebelumnya masih terdapat dokumen yang tidak lengkap dan pengambilalihan agunan dari kredit yang belum berkategori macet. Kendala utama meliputi debitur yang tidak kooperatif, ketidaklengkapan dokumen, permasalahan hukum, dan kesulitan penjualan aset. AYDA cukup efektif secara parsial, tetapi belum optimal secara keseluruhan. NPL meningkat dari 13,50% pada tahun 2021 menjadi 29,76% pada tahun 2025. Pada tahun 2025, terdapat 16 objek AYDA senilai Rp6.274.206.872 dengan potensi pengurang modal inti Rp3.095.060.101 atau 42,05%. Simulasi menunjukkan potensi tersebut dapat mencapai Rp6.424.206.872 atau 87,27% pada tahun 2030, sedangkan tanpa AYDA, NPL berpotensi meningkat dari 29,76% menjadi 38,09%. Dengan demikian, AYDA mengubah risiko kredit menjadi risiko pengelolaan dan penjualan aset. Persentase tersebut bukan pengurang modal inti aktual karena penelitian ini tidak menggunakan data modal inti aktual dan ATMR. Efektivitas AYDA sangat bergantung pada kepatuhan terhadap prosedur, legalitas dan daya jual agunan, kecepatan penjualan aset, serta pengelolaan dampaknya terhadap NPL dan permodalan bank.

Kata Kunci: *Kredit Macet, Agunan yang Diambil Alih, Non-Performing Loan, Modal Inti, Bank Perekonomian Rakyat*

ABSTRACT

Non-performing loans may affect asset quality, fund circulation, the Non-Performing Loan (NPL) ratio, and the bank's capital. One method used by PT BPR Daya Arta to resolve non-performing loans is Foreclosed Collateral, known as Agunan yang Diambil Alih (AYDA). This study analyze the AYDA implementation mechanism, compliance with banking regulations, implementation constraints, effectiveness, and its impact on NPL and bank capital. It used a qualitative method with an empirical juridical approach. Data were collected through interviews, observations, documentation, and literature studies, then analyzed descriptively and qualitatively. The results show that AYDA is implemented through Warning Letters 1, 2, and 3, persuasive approaches, negotiations, opportunities for debtors to sell collateral independently, voluntary surrender, asset valuation, recording, and collateral resale. Its implementation has moved toward compliance with Financial Services Authority Regulation Number 1 of 2024, although earlier periods still showed incomplete documents and collateral takeovers from loans not yet classified as non-performing. The main constraints include uncooperative debtors, incomplete documents, legal issues, and difficulties in selling the asset. AYDA is partially effective but not yet optimal overall. The NPL ratio increased from 13.50% in 2021 to 29.76% in 2025. In 2025, 16 AYDA assets were valued at IDR 6,274,206,872 with a potential core capital deduction of IDR 3,095,060,101 or 42.05%. The simulation shows that this amount may reach IDR 6,424,206,872 or 87.27% by 2030, while without AYDA, the NPL ratio could rise from 29,76% to 38.09%. Thus, AYDA shifts credit risk into asset management and disposal risks. These percentages are not actual core capital deductions because the study did not use actual core capital or Risk-Weighted Assets data. AYDA effectiveness depends on procedural compliance, collateral legality and marketability, sales speed, and management of its impact on NPL and bank capital.

Keywords: *Bad Credit, Foreclosed Collateral, Non-Performing Loans Ratio, Core Capital, Rural Bank.*