

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA DAN PENDEKATAN MASALAH

2.1 Tinjauan Pustaka

2.1.1 Kredit Pemilikan Rumah

2.1.1.1 Pengertian Kredit

Kata kredit berasal dari kata *credere* yang artinya adalah kepercayaan. Maksudnya adalah jika seseorang memperoleh kredit, berarti mereka memperoleh kepercayaan. Sementara itu, bagi pemberi kredit artinya memberikan kepercayaan kepada seseorang bahwa uang yang dipinjamkan pasti akan dikembalikan.

Pengertian kredit menurut Undang-Undang RI Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan adalah:

“Penyediaan uang atau tagihan uang yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi uangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga”

Menurut Rivai et al. (2013: 198) menyatakan “Kredit adalah penyerahan barang, jasa atau uang dari satu pihak (kreditur atau pemberi pinjaman) atas dasar kepercayaan kepada pihak lain (debitur atau pengutang) dengan janji membayar dari penerima kredit kepada pemberi kredit pada tanggal yang telah disepakati kedua belah pihak”.

Dapat dijelaskan bahwa kredit dapat berupa uang atau tagihan yang nilainya diukur dengan uang, misalnya bank membiayai kredit untuk pembelian rumah atau kendaraan. Kemudian disepakati oleh bank dan nasabah penerima

kredit, bahwa mereka sepakat dengan perjanjian yang telah dibuat. Dalam perjanjian kredit terdapat hak dan kewajiban kedua pihak, termasuk jangka waktu, serta bunga yang ditetapkan bersama (Kasmir 2018:85)

Berdasarkan penjelasan dari para ahli, penulis dapat menarik kesimpulan bahwa pada dasarnya kredit adalah kondisi penyerahan baik berupa uang, barang ataupun jasa dari pihak satu (pemberi kredit) kepada pihak lainnya (nasabah penerima kredit) dengan kesepakatan bersama untuk dapat diselesaikan sesuai dengan jangka waktu yang telah ditentukan disertai dengan imbalan atas tambahan pokok tersebut.

2.1.1.2 Unsur-Unsur Kredit

Dalam pemberian kredit tentunya harus memperhatikan analisa yang telah diberikan oleh analisis, disamping itu juga analisis juga harus tetap disertai dengan unsur-unsur kredit.

Menurut Kasmir (2017: 84), unsur-unsur yang terkandung dalam pemberian suatu fasilitas kredit adalah sebagai berikut:

1. Kepercayaan

Suatu keyakinan pemberi kredit bahwa kredit yang diberikan baik berupa uang, barang atau jasa akan benar-benar diterima kembali di masa yang akan datang. Kepercayaan ini diberikan oleh bank karena sebelum dana disalurkan, sudah dilakukan penelitian dan penyelidikan terhadap nasabah. Penelitian dan penyelidikan dilakukan untuk mengetahui kemauan dan kemampuannya dalam membayar kredit yang disalurkan.

2. Kesepakatan

Disamping unsur kepercayaan, didalam kredit juga terdapat unsur kesepakatan antara pemberi kredit dengan penerima kredit. Kesepakatan ini dituangkan dalam suatu perjanjian di mana masing-masing pihak menandatangani hak dan kewajibannya masing-masing. Kesepakatan penyaluran kredit dituangkan dalam akad kredit yang ditandatangani oleh kedua belah pihak, yaitu pihak bank dan nasabah.

3. Jangka waktu

Setiap kredit yang diberikan memiliki jangka waktu tertentu, jangka waktu ini termasuk masa pengembalian kredit yang telah disepakati. Jangka waktu tersebut bias berbentuk jangka pendek, jangka menengah dan jangka panjang.

4. Risiko

Faktor risiko kerugian dapat diakibatkan dua hal, yaitu risiko kerugian yang diakibatkan nasabah sengaja tidak mau membayar kreditnya padahal mampu dan risiko kerugian yang diakibatkan nasabah tidak sengaja, seperti bencana alam. Penyebab tidak tertagih sebenarnya dikarenakan adanya suatu tenggang waktu pengembalian (jangka waktu). Semakin panjang jangka waktu suatu kredit semakin besar risikonya tidak tertagih, dan sebaliknya. Risiko ini menjadi tanggungan bank, baik risiko yang isengaja maupun tidak disengaja.

5. Balas jasa

Keuntungan atas pemberian suatu kredit atau jasa tersebut disebut dengan bunga bagi bank prinsip konvensional. Balas jasa dalam bentuk bunga bagi

bank prinsip konvensional. Balas jasa dalam bentuk bunga, biaya provisi dan komisi, serta biaya administrasi kredit ini merupakan keuntungan utama bank.

2.1.1.3 Prinsip Pemberian Kredit

Dalam memberikan kredit bank perlu memperhatikan prinsip-prinsip pemberian kredit yang benar. Terdapat beberapa prinsip penilaian yang sering dilakukan yaitu dengan analisis 5C dan 7P.

Menurut Kasmir (2014:24), prinsip pemberian kredit dengan analisis 5C adalah sebagai berikut:

1. *Character*
Suatu keyakinan bahwa sifat atau watak dari orang-orang yang akan diberikan kredit benar-benar dapat dipercaya, hal ini tercermin dari latar belakang si nasabah baik yang bersifat latar belakang pekerjaan maupun yang bersifat pribadi.
2. *Capacity*
Untuk melihat kemampuan calon nasabah dalam membayar kredit yang dihubungkan dengan kemampuannya mengelola bisnis serta kemampuannya memperoleh laba. Sehingga akan terlihat kemampuannya dalam mengembalikan kredit yang disalurkan.
3. *Capital*
Untuk melihat penggunaan modal apakah efektif atau tidak dengan melihat laporan keuangan (neraca dan laporan laba rugi) dan melakukan pengukuran dari segi likuiditas, solvabilitas, rentabilitas, dan ukuran lainnya. *Capital* juga harus dilihat dari sumber mana saja modal yang ada sekarang.
4. *Collateral*
Merupakan jaminan yang harus diberikan calon nasabah, nilai jaminan juga harus melebihi jumlah kredit yang diberikan. Dan jaminan harus diteliti keabsahannya, sehingga fungsi jaminan adalah sebagai pelindung bank dari risiko kerugian.
5. *Condition*
Dalam memiliki kredit harus dinilai juga kondisi ekonomi dan politik sekarang dan di masa yang akan datang sesuai sektor masing-masing, serta prospek usaha dari sektor yang nasabah jalani. Penilaian prospek bidang usaha yang dibiayai harus benar-benar memiliki prospek yang baik sehingga kemungkinan kredit tersebut bermasalah relative kecil.

Menurut Kasmir (2014:24), terdapat juga prinsip-prinsip kredit yang dikenal dengan analisis 7P antara lain sebagai berikut:

1. *Personality*
Yaitu menilai nasabah dari segi kepribadiannya atau tingkah lakunya sehari-hari maupun masa lalunya. *Personality* juga mencakup sikap, emosi, tingkah laku, dan tindakan nasabah dalam menghadapi suatu masalah.
2. *Party*
Yaitu mengklasifikasikan nasabah ke dalam klasifikasi tertentu atau golongan-golongan tertentu berdasarkan modal, loyalitas, serta karakternya. Sehingga nasabah dapat digolongkan ke golongan tertentu dan akan mendapat fasilitas kredit yang berbeda pula dari bank.
3. *Purpose*
Yaitu untuk mengetahui tujuan nasabah dalam mengambil kredit, termasuk jenis kredit yang diinginkan nasabah. Tujuan pengambilan kredit dapat bermacam-macam, seperti untuk tujuan konsumtif, produktif ataupun usaha.
4. *Prospect*
Yaitu untuk menilai usaha nasabah di masa yang akan datang apakah menguntungkan atau tidak.
5. *Payment*
Merupakan ukuran bagaimana cara nasabah mengembalikan kredit yang telah diambil atau dari sumber mana saja dana untuk pengambilan kredit yang diperolehnya.
6. *Profitability*
Untuk menganalisis bagaimana kemampuan nasabah dalam mencari laba. *Profitability* diukur dari period eke periode apakah akan tetap sama atau semakin meningkat, dengan tambahan dana kredit yang diperoleh dari bank.
7. *Protection*
Tujuannya adalah bagaimana menjaga kredit yang diberikan oleh bank, tetapi melalui suatu perlindungan. Perlindungan dapat berupa jaminan barang atau jaminan asuransi.

Maka dari itu para analis kredit selain menganalisis 5C calon debitur analis juga harus menganalisa dengan prinsip 7P untuk menilai kelayakan calon debitur pemberian kredit. Hal ini dilakukan agar dalam pemberian kredit bank dapat menghindari terjadinya risiko kredit dengan tetap menjalankan prinsip kehati-hatian bank.

2.1.1.4 Kolektibilitas Kredit

Unsur kepercayaan yang harus diterapkan oleh bank kepada calon debitur berkaitan dengan penilaian terhadap karakter debitur dalam kemampuan membayar kewajibannya kepada bank. Bank dalam aktivitasnya, memiliki penilaian tentang hal tersebut yang disebut dengan kolektibilitas kredit.

Menurut ketentuan pasal 12 ayat (3) Peraturan Bank Indonesia No. 7/2/PBI/2005 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum, kualitas kredit dibagi menjadi lima kolektibilitas, yaitu sebagai berikut:

- a. Kredit Lancar, yaitu jika memenuhi kriteria: pembayaran angsuran pokok dan bunga tepat, memiliki mutase rekening yang aktif, bagian dari kredit yang dijamin dengan agunan tunai.
- b. Kredit Dalam Perhatian Khusus, yaitu jika memenuhi kriteria: terdapat tunggakan angsuran pokok dan/atau bunga yang belum melampaui 90 hari, kadang-kadang terjadi cerukan, mutasi rekening relatif rendah, jarang terjadi pelanggaran terhadap kontrak yang diperjanjikan, didukung oleh pinjaman baru.
- c. Kredit Kurang Lancar, yaitu jika memenuhi kriteria: terdapat tunggakan angsuran pokok dan/atau bunga yang telah melampaui 90 hari, sering terjadi cerukan, frekuensi mutase rekening relative rendah, terdapat indikasi masalah keuangan yang dihadapi debitur, dokumentasi pinjaman yang lemah.
- d. Kredit Diragukan, yaitu apabila memenuhi kriteria: terdapat tunggakan angsuran pokok dan/atau bunga yang telah melampaui 180 hari, sering terjadi cerukan yang bersifat permanen, terjadi kapitalisasi bunga, dokumentasi hukum yang lemah baik untuk perjanjian kredit maupun peningkatan jaminan.
- e. Kredit Macet, yaitu apabila memenuhi kriteria: terdapat tunggakan angsuran pokok dan/atau bunga yang telah melampaui 270 hari, kerugian operasional ditutup dengan pinjaman baru, dari segi hukum maupun kondisi pasar jaminan tidak dapat dicairkan dengan nilai wajar.

Kolektibilitas kredit dikelompokan berdasarkan waktu dan ketepatan pembayaran debitur menjadi lima kolektibilitas, yaitu lancar, dalam perhatian khusus, kurang lancar, diragukan dan macet. Kolektibilitas kredit juga menunjukkan kualitas kredit yang dapat mempermudah Lembaga Keuangan Bank untuk mengantisipasi risiko kredit bermasalah yang dapat mempengaruhi

kelangsungan usaha dan kesehatan bank. Dengan adanya kolektibilitas kredit, diharapkan pihak bank dapat memberikan penanganan secara cepat dan tepat sesuai kondisi dan kualitas kredit kepada risiko kredit bermasalah yang dihadapi, agar dapat menekan dan meminimalisir kredit bermasalah. Selain itu, adanya kolektibilitas kredit juga digunakan untuk menetapkan tingkat cadangan kerugian kepada Bank Indonesia akibat kredit bermasalah.

2.1.1.5 Kredit Bermasalah

Kewajiban yang dimiliki nasabah kepada bank atau yang lebih dikenal dengan sebutan angsuran ini saat pra pencairan kredit pasti melakukan akad antara bank dan calon debitur. Dalam akad tersebut terdapat beberapa peraturan yang harus dipatuhi kedua belah pihak agar meminimalisir wanprestasi. Dalam hal ini bank pastinya menghindari terjadinya kredit bermasalah.

Menurut Heriyanto (2013: 30) “Kredit bermasalah adalah kredit yang terjadi karena tunggakan bunga atau angsuran pokok, seluruh kredit, yang tergabung dalam tingkat kolektibilitas yaitu kurang lancar, diragukan dan macet”.

Menurut Andrianto (2020: 184) kredit bermasalah memiliki beberapa pengertian yaitu:

1. Kredit yang didalam pelaksanaannya belum mencapai/memenuhi target yang diinginkan oleh pihak bank.
2. Kredit yang memiliki kemungkinan timbulnya risiko di kemudian hari bagi bank dalam arti yang luas.
3. Mengalami kesulitan didalam penyelesaian kewajiban-kewajibannya baik dalam bentuk pembayaran kembali pokoknya dan/atau pembayaran bunga, denda keterlambatan serta ongkos-ongkos bank yang menjadi beban debitur yang bersangkutan.

Dapat disimpulkan bahwa kredit bermasalah (*Non Performing Loan*) merupakan risiko yang timbul dari kegiatan kredit dimana debitur tidak mampu memenuhi kewajibannya dalam membayar angsuran maupun bunga kredit sesuai jumlah dan waktu yang sudah disepakati. Dimana kredit bermasalah akan berakibat pada kerugian dan dapat membahayakan kesehatan bank karena meningkatnya tingkat NPL pada suatu bank.

2.1.1.6 Faktor Penyebab Kredit Bermasalah

Menurut Andrianto (2020: 185) sebab-sebab timbulnya kredit bermasalah meliputi sebagai berikut:

1. Kelemahan dari sisi intern debitur dapat disebabkan antara lain :
 - a. Itikad tidak baik dari debitur
 - b. Menurunnya usaha debitur mengakibatkan turunnya kemampuan debitur untuk membayar angsuran.
 - c. Debitur tidak mempunyai pengetahuan dan pengalaman yang cukup untuk mengelola usaha, sehingga usaha debitur menjadi tidak berjalan baik.
 - d. Ketidak jujuran debitur dalam penggunaan kredit untuk produktif menjadi kredit konsumtif yang tidak sesuai dengan tujuan semula dalam perjanjian kredit.
2. Kelemahan dari sisi Intern Bank / Lembaga Keuangan dapat disebabkan:
 - a. Itikad tidak baik dari petugas Bank/ Lembaga Keuangan untuk kepentingan pribadi, seperti pegawai bank / lembaga keuangan merealisasikan kredit debitur yang memberi imbalan atas pencairan kredit tersebut.

- b. Kekurang mampuan petugas Bank / Lembaga Keuangan dalam pengelolaan pemberian kredit mulai dari pengajuan permohonan sampai pencairan kredit.
 - c. Kelemahan dan kurang efektifnya petugas bank / lembaga keuangan membina debitur, sehingga debitur mudah memanfaatkan celah ini untuk mencoba melakukan pelanggaran maupun ingkar janji (*wanprestasi*).
3. Kelemahan dari sisi Ekstern Bank / Lembaga Keuangan dapat disebabkan:

a. *Force Majeur*

Perubahan –perubahan yang terjadi karena bencana alam yang dapat menyebabkan kerugian besar bagi debitur dalam usahanya. Perubahan ini antara lain bencana alam seperti banjir, tanah longsor, kebakaran dan lain sebagainya.

b. Akibat –akibat perubahan ekseternal lingkungan (*enviroment*)

Perubahan ekonomi karena krisis moneter yang berpengaruh terhadap usaha debitur. Krisis moneter tersebut dapat menyebabkan terjadinya inflasi yang dapat menyebabkan nilai uang menurun terhadap mata uang asing. Harga barang- barang naik, menyebabkan daya beli masyarakat menurun. Kebalikan dari inflasi adalah deflasi yang menyebabkan nilai uang naik terhadap mata uang asing sehingga barang-barang turun, yang menyebabkan lesunya produktifitas perusahaan.

2.1.1.7 Jenis-Jenis Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) merupakan salah satu jenis pelayanan kredit yang diberikan oleh bank kepada para nasabah yang menginginkan

pinjaman khusus untuk memenuhi kebutuhan dalam pembangunan rumah atau renovasi rumah. KPR sendiri muncul karena adanya kebutuhan memiliki rumah yang semakin lama semakin tinggi tanpa diimbangi daya beli yang memadai oleh masyarakat (Hardjono, 2008: 25)

Menurut Satria dan Setiani (2018: 111), di Indonesia saat ini dikenal dua jenis kredit Kredit Pemilikan Rumah (KPR), antara lain:

1. KPR Subsidi

Yaitu suatu kredit yang diperuntukan kepada masyarakat berpenghasilan menengah kebawah dalam rangka memenuhi kebutuhan perumahan atau perbaikan rumah yang telah dimiliki. Bentuk subsidi yang diberikan berupa subsidi meringankan kredit dan subsidi menambah dana pembangunan atau perbaikan rumah. Kredit subsidi diatur tersendiri oleh pemerintah, sehingga tidak setiap masyarakat yang mengajukan kredit dapat diberikan fasilitas ini. Secara umum batasan yang ditetapkan pemerintah dalam memberikan subsidi adalah penghasilan pemohon dan maksimum kredit yang diberikan.

2. KPR Non-Subsidi

Adalah suatu produk KPR yang diperuntukan bagi seluruh masyarakat. KPR non-subsidi disediakan oleh bank, dengan persyaratan yang mengikuti ketentuan umum perbankan dan penentuan besarnya kredit maupun suku bunga dilakukan sesuai dengan kebijakan bank yang bersangkutan.

Dari dua jenis KPR yang telah dijelaskan diatas dapat disimpulkan bahwa KPR Subsidi adalah KPR yang disediakan oleh pemerintah yang bekerja sama dengan bank untuk masyarakat berpenghasilan rendah sedangkan KPR Non-Subsidi diperuntukkan untuk seluruh masyarakat yang disediakan oleh bank.

2.1.2 Restrukturisasi

2.1.2.1 Pengertian Restrukturisasi

Restrukturisasi dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah penataan kembali. Apabila restrukturisasi dikaitkan dengan perbankan ialah penataan

kembali mengenai persyaratan kredit atau perubahan syarat-syarat perjanjian kredit yang telah dibuat antara pihak bank dengan debitur.

Pada Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 40/POJK.03//2019 pada pasal 1 angka 25 telah diatur dan dijelaskan tentang Restrukturisasi secara umum yang merupakan langkah upaya untuk memperbaiki suatu kegiatan penyaluran dana kepada nasabah yang mengalami kesulitan untuk memenuhi kewajibannya.

Maka dapat dipahami bahwa restrukturisasi kredit adalah program bank sebagai suatu upaya perbaikan dan penyelamatan yang dilakukan dalam kegiatan perkreditan terhadap debitur yang mengalami kesulitan untuk memenuhi kewajibannya agar bank tidak mengalami kerugian yang ditimbulkan dari kredit bermasalah tersebut.

Adapun kebijakan mengenai restrukturisasi kredit diatur dalam SK Direksi Bank Indonesia No. 31/150/KEP/DIR tanggal 12 November 1998 tentang Restrukturisasi Kredit yang kemudian diubah menjadi Peraturan Bank Indonesia No. 2/15/PBI/2000 tentang Restrukturisasi Kredit, yaitu yang pada mulanya restrukturisasi kredit dapat dilakukan dengan tujuh cara yakni melalui:

1. Penurunan suku bunga kredit
Penurunan suku bunga kredit merupakan salah satu bentuk restrukturisasi kredit yang bertujuan memberikan keringanan kepada debitur sehingga dengan penurunan bunga kredit besarnya bunga yang harus dibayar debitur setiap tanggal pembayaran menjadi lebih kecil disbanding suku bunga yang ditetapkan sebelumnya
2. Pengurangan tunggakan bunga kredit
Bentuk restrukturisasi ini diberikan dengan cara mengurangi tunggakan bunga kredit atau menghapus seluruhnya tunggakan bunga kredit. Debitur dibebaskan dari kewajiban membayar tunggakan bunga kredit sebagian atau seluruhnya.
3. Pengurangan tunggakan pokok kredit
Sejumlah pinjaman uang yang diberikan kreditur (bank) kepada debitur inilah yang disebut pokok kredit. Pembayaran pokok kredit dapat dilakukan

sebagian-sebagian setiap bulan bersamaan dengan pembayaran bunga atau sekaligus di akhir jangka waktu kredit. Pengurangan tunggakan pokok merupakan restrukturisasi kredit yang paling maksimal diberikan bank kepada debitur karena pengurangan tunggakan pokok biasanya diikuti dengan penghapusan bunga dan denda seluruhnya.

4. Perpanjangan jangka waktu kredit
Merupakan bentuk restrukturisasi kredit yang bertujuan memperingan debitur untuk mengembalikan utangnya. Dengan memperpanjang jangka waktu kredit maka kualitas kredit debitur digolongkan menjadi *permorming loan* (tidak bermasalah) dan dengan perpanjangan jangka waktu memberikan kesempatan kepada debitur untuk melanjutkan usahanya.
5. Penambahan fasilitas kredit
Melalui bentuk restrukturisasi kredit diharapkan usaha debitur akan berjalan kembali dan berkembang yang kemudian akan menghasilkan pendapatan yang dapat digunakan untuk mengembalikan utang lama dan tambahan kredit baru. Untuk memberikan tambahan fasilitas kredit harus dilakukan analisa yang cermat, akurat dan dengan perhitungan yang tepat mengenai prospek usaha debitur karena debitur menanggung utang lama dan utang baru.
6. Pengambilalihan aset debitur sesuai ketentuan yang berlaku
Dalam cara ini bank atau kreditur mengambil alih agunan kredit yang nilai jaminan tersebut dikompensasikan dengan jumlah kredit sebesar nilai yang diambil, maka terjadilah kompensasi. Dengan kata lain agunan kredit yang diambil alih oleh bank dibayar dengan menggunakan kredit yang tertunggak. Dengan demikian agunan kredit menjadi milik atau asset bank dan utang debitur dinyatakan lunas.
7. Konversi kredit menjadi penyertaan modal sementara pada perusahaan debitur.
Konvensi kredit menjadi modal artinya sejumlah nilai kredit di konversikan menjadi saham pada perusahaan debitur. Mengenai berapa besarnya nilai saham yang berasal dari konversi kredit tergantung hasil kesepakatan antara kreditur dan debitur. Dengan demikian bank memiliki sejumlah saham pada perusahaan debitur dan utang debitur menjadi lunas.

2.1.2.2 Tujuan Restrukturisasi

Restrukturisasi merupakan upaya yang dilakukan oleh bank dalam rangka memperbaiki kegiatan perkreditan terhadap debitur yang mengalami kesulitan untuk membayar kewajibannya.

Menurut Kasmir (2012: 116) tujuan-tujuan restrukturisasi terhadap kredit bermasalah yaitu:

1) Mencari Keuntungan

Tujuan utama bank melakukan pemberian kredit adalah untuk memperoleh keuntungan. Hasil keuntungan ini diperoleh bank dari bunga yang diterima sebagai balas jasa dan biaya administrasi kredit yang dibebankan kepada nasabah. Keuntungan ini penting untuk kelangsungan hidup bank selain itu, keuntungan juga dapat membesarkan usaha bank.

2) Membantu Usaha Nasabah

Tujuan selanjutnya adalah untuk membantu usaha nasabah yang memerlukan dana, baik dana untuk investasi maupun dana untuk modal kerja. Dana yang tersedia akan dapat mengembangkan dan memperluas usahanya. Hal ini baik bank maupun nasabah sama-sama diuntungkan.

3) Membantu Pemerintah

Tujuan lainnya adalah membantu pemerintah dalam berbagai bidang. Bagi pemerintah semakin banyak kredit yang diberikan oleh pihak bank, maka semakin baik karena berarti adanya perolehan dana dalam rangka peningkatan pembangunan diberbagai sektor, terutama sektor riil. Secara garis besar keuntungan bagi pemerintah dengan menyebarnya pemberian kredit oleh dunia perbankan terbagi menjadi 5 (lima) yaitu yang pertama penerimaan pajak, dari keuntungan yang diperoleh nasabah dan bank. Kedua adalah membuka kesempatan kerja, dalam hal ini untuk kredit pembangunan usaha baru atau pelunasan usaha akan membutuhkan tenaga kerja baru, sehingga akan membutuhkan tenaga kerja yang masih menganggur. Ketiga adalah meningkatkan jumlah barang dan jasa, sebagian besar kredit yang disalurkan akan dapat meningkatkan jumlah produksi barang dan jasa yang beredar di masyarakat, sehingga masyarakat akan memiliki banyak pilihan. Keempat adalah menghemat devisa negara, terutama untuk produk-produk yang sebelumnya diimpor dan apabila sudah dapat diproduksi di dalam negeri dengan fasilitas kredit yang ada maka akan dapat menghemat devisa negara. Kelima adalah meningkatkan devisa negara, apabila produk dari kredit yang dibiayai untuk keperluan ekspor.

Berdasarkan tujuan tersebut bank berkeyakinan bahwa dengan dilakukannya restrukturisasi kredit maka kondisi keuangan debitur menjadi lebih baik, sehingga kualitas kredit debitur dapat meningkat juga membantu pemerintah dalam menghemat devisa negara.

2.1.2.3 Pengajuan Restrukturisasi

Berdasarkan Pasal 52 Peraturan Bank Indonesia No 14/15/PBI/2012 menyebutkan bank atau perusahaan dapat melakukan restrukturisasi kredit kepada debitur yang memiliki kriteria sebagai berikut:

- a. Debitur mengalami kesulitan untuk membayar pokok pinjaman dan/atau bunga pinjaman
- b. Debitur memiliki prospek usaha yang baik dan mampu memenuhi kewajibannya setelah kredit di restrukturisasi.

Jika persyaratan restrukturisasi dipenuhi oleh nasabah, maka nasabah akan diminta untuk mengisi syarat dokumen yang diperlukan untuk melakukan restrukturisasi oleh bank kemudian akan dilakukan penginputan langsung tentang data nasabah

2.1.3 Teori Efektivitas

2.1.3.1 Pengertian Efektivitas

Secara umum, efektif adalah kata dasar dari kata efektivitas, yang berarti keberhasilan dalam mencapai tujuan yang telah ditentukan. Efektivitas juga mengandung arti keefektif-an (*effectiveness*) yang berarti pengaruh atau efek sebuah keberhasilan.

Menurut Sunyoto (2015: 8), pengertian efektivitas adalah sebagai berikut:

“Efektivitas mempunyai arti dimana suatu keadaan yang menunjukkan keberhasilan kerja yang ditetapkan untuk mengukur hasil yang dicapai sesuai dengan rencana dan tujuan, jadi semakin banyak rencana yang dapat dicapai, maka semakin efektif pula kegiatan tersebut, sehingga kata efektivitas dapat diartikan sebagai tingkat keberhasilan yang dapat dicapai dari suatu usaha”.

Menurut Beni (2016: 69) “Efektivitas adalah hubungan antara output tujuan atau dapat juga dikatakan merupakan ukuran seberapa jauh tingkat output, kebijakan dan prosedur dari organisasi”.

Dapat disimpulkan bahwa efektivitas adalah keberhasilan perencanaan dalam mencapai tujuan atau sasaran yang telah ditentukan setiap organisasi. Efektivitas berhubungan dengan kesesuaian terhadap sesuatu yang direncanakan

dengan sesuatu yang dicapai, dapat dikatakan efektif apabila tujuan yang telah ditetapkan sebelumnya berhasil tercapai.

2.1.3.2 Pendekatan Efektivitas

Saat suatu perusahaan/organisasi ingin mengukur sebuah tingkat keberhasilan tujuannya, pastinya dalam mengukur hal tersebut perusahaan/organisasi menggunakan tingkat efektivitas dengan beberapa pendekatan yang pada akhirnya bisa mengukur apakah perusahaan/organisasi tersebut berhasil atau tidak. Ding (2014: 8) mengungkapkan beberapa pendekatan dalam menentukan efektivitas perusahaan/organisasi, yaitu sebagai berikut:

a. Pendekatan sasaran (*Goal Approach*)

Pendekatan ini mencoba mengukur sejauh mana suatu lembaga berhasil merealisasikan sasaran yang hendak dicapai. Pendekatan sasaran dalam pengukuran efektivitas dimulai dengan identifikasi sasaran organisasi dan mengukur tingkatan keberhasilan organisasi dalam mencapai sasaran tersebut. Sasaran yang penting diperhatikan dalam pengukuran efektivitas dengan pendekatan ini adalah sasaran yang realistis untuk memberikan hasil maksimal berdasarkan sasaran resmi "*Official Goal*" dengan memperhatikan permasalahan yang ditimbulkannya, dengan memusatkan perhatian terhadap aspek output yaitu dengan mengukur keberhasilan program dalam mencapai tingkat output yang direncanakan. Dengan demikian, pendekatan ini mencoba mengukur sejauh mana organisasi atau lembaga berhasil merealisasikan sasaran yang hendak dicapai. Efektivitas juga selalu memperhatikan faktor waktu pelaksanaan. Oleh karena itu, dalam efektivitas selalu terkandung unsur waktu pelaksanaan dan tujuan tercapainya dengan waktu yang tepat maka program tersebut akan lebih efektif. Contoh dari pendekatan sasaran yaitu apabila suatu pekerjaan mempunyai target menjual habis barangnya dalam waktu satu minggu, dan barang tersebut terjual habis dalam waktu satu minggu, maka pekerjaan tersebut dapat di katakan efektif.

b. Pendekatan Sumber (*System Resource Approach*)

Pendekatan sumber mengukur efektivitas melalui keberhasilan suatu lembaga dalam mendapatkan berbagai macam sumber yang dibutuhkannya. Suatu lembaga harus dapat memperoleh berbagai macam sumber dan juga memelihara keadaan dan sistem agar dapat menjadi efektif. Pendekatan ini didasarkan pada teori mengenai keterbukaan sistem suatu lembaga terhadap lingkungannya, karena lembaga mempunyai

hubungan yang merata dalam lingkungannya, dimana dari lingkungan diperoleh sumber-sumber yang terdapat pada lingkungan seringkali bersifat langka dan bernilai tinggi. Pendekatan sumber dalam kegiatan usaha organisasi dilihat dari seberapa jauh hubungan antara anggota binaan program usaha dengan lingkungan sekitarnya, yang berusaha menjadi sumber dalam mencapai tujuan.

- c. Pendekatan Proses (*Internal Process Approach*) Pendekatan proses menganggap sebagai efisiensi dan kondisi kesehatan dari suatu lembaga internal. Pada lembaga yang efektif, proses internal berjalan dengan lancar dimana kegiatan bagian-bagian yang ada berjalan secara terkoordinasi. Pendekatan ini tidak memperhatikan lingkungan melainkan memusatkan perhatian terhadap kegiatan yang dilakukan terhadap sumber-sumber yang dimiliki lembaga, yang menggambarkan tingkat efisiensi serta kesehatan lembaga.

Pendekatan-pendekatan tersebut digunakan untuk menentukan cara mencapai tujuan dari sebuah organisasi agar rencana yang disusun dapat disebut efektif sesuai dengan strategi yang digunakan oleh organisasi tersebut. Sehingga pendekatan tersebut sangat mempengaruhi pencapaian efektivitas dari strategi yang ditargetkan setiap organisasi.

2.1.3.3 Faktor yang Mempengaruhi Efektivitas

Keefektifan bisa dikatakan tercapai apabila adanya sebuah rencana dalam mencapai tujuan tersebut. Jika ingin mencapai tujuan tersebut tetap harus memperhatikan beberapa faktor yang dapat mempengaruhi efektivitas.

Steers dalam Umam (2012: 351) mengemukakan empat faktor yang mempengaruhi efektivitas yaitu:

1. Karakteristik Organisasi

Karakteristik organisasi terdiri dari struktur dan teknologi organisasi yang dapat mempengaruhi segi-segi tertentu dari efektivitas dengan berbagai cara. Yang dimaksud struktur adalah hubungan yang relative tepat sifatnya, seperti dijumpai dalam organisasi, sehubungan dengan susunan sumber daya manusia, struktur meliputi bagaimana cara organisasi menyusun orang-orangnya dalam menyelesaikan pekerjaan, sedangkan yang dimaksud

teknologi adalah mekanisme suatu organisasi untuk mengubah masukan mentah menjadi keluaran (*output*).

2. Karakteristik Lingkungan

Aspek lingkungan luar dan lingkungan dalam juga telah dinyatakan mempunyai pengaruh terhadap efektivitas kerja. Kedua aspek tersebut sedikit berbeda, namun saling berhubungan. Lingkungan luar yaitu semua kekuatan yang timbul di luar batas-batas organisasi dan mempengaruhi keputusan serta tindakan di dalam organisasi. Pengaruh factor semacam ini terhadap dinamika organisasi pada umumnya dianggap meliputi derajat kestabilan yang relatif dari lingkungan, derajat kompleksnya lingkungan dan derajat ketidak pastian lingkungan. Sedangkan lingkungan dalam yang pada umumnya disebut iklim organisasi, meliputi macam-macam atribut lingkungan kerja yang mempunyai hubungan dengan segi-segi tertentu dari efektivitas, khususnya atribut-atribut yang diukur pada tingkat individual. Keberhasilan hubungan organisasi dengan lingkungan tampaknya amat tergantung pada tingkat variable kunci yaitu tingkat keterdugaan keadaan lingkungan, ketepatan persepsi atas keadaan lingkungan dan tingkat rasionalisme organisasi. Ketiga factor ini mempengaruhi ketepatan tanggapan organisasi terhadap perubahan lingkungan.

3. Karakteristik Pekerja

Pada kenyataannya para anggota organisasi merupakan factor pengaruh yang paling penting karena perilaku merekalah yang dalam jangka panjang akan memperlancar atau merintanginya tercapainya tujuan organisasi. Pekerja merupakan sumber daya yang langsung berhubungan dengan pengelolaan semua sumber daya yang ada di dalam organisasi, oleh sebab itu perilaku pekerja sangat mempengaruhi pencapaian tujuan organisasi. Pekerja merupakan modal utama di dalam organisasi yang akan berpengaruh besar terhadap efektivitas, karena walaupun teknologi yang digunakan merupakan teknologi yang canggih dan didukung oleh adanya struktur yang baik, namun tanpa adanya pekerja maka semua itu tidak akan berguna.

4. Kebijakan dan Praktek Manajemen

Secara umum, para pemimpin memainkan peranan sentral dalam keberhasilan suatu organisasi melalui perencanaan, koordinasi dan memperlancar kegiatan yang ditunjukkan ke arah sasaran. Kewajiban mereka para pemimpin untuk menjamin bahwa struktur organisasi konsisten dan menguntungkan untuk teknologi dan lingkungan yang ada. Sudah menjadi tanggung jawab dari para pemimpin untuk menetapkan suatu sistem imbalan yang pantas sehingga para pekerja dapat memuaskan kebutuhan dan tujuan pribadinya sambil mengejar tujuan dan sasaran organisasi. Peranan pemimpin ini mungkin merupakan fungsi yang paling penting. Dengan makin rumitnya proses teknologi dan makin kejamnya keadaan lingkungan, peranan pemimpin ini merupakan fungsi yang paling penting untuk memanejemen dan mengkoordinasi orang demi keberhasilan organisasi.

Maka dapat disimpulkan bahwa faktor organisasi, lingkungan, pegawai, dan manajemen dapat mempengaruhi tercapainya sebuah efektivitas yang tepat sesuai rencana dan kebutuhan perusahaan/organisasi.

2.1.3.4 Pengukuran Efektivitas

Pengukuran efektivitas dapat dilakukan dengan menilai hasil kerja yang dicapai oleh suatu perusahaan. Efektivitas dapat diukur berdasarkan berhasil atau tidaknya suatu perusahaan mencapai tujuan-tujuannya. Jika perusahaan berhasil dalam mencapai tujuannya maka dapat dikatakan efektif karena telah menerapkan proses program kegiatannya.

Menurut Hassel (2005: 141) kriteria pengukuran efektivitas dalam mencapai standar efektif sebagai berikut :

- a. Kejelasan tujuan yang hendak dicapai.
- b. Kejelasan strategi pencapaian tujuan
- c. Proses analisis dan perumusan dan kebijaksanaan yang mantap
- d. Perencanaan yang matang
- e. Penyusunan program yang tepat
- f. Tersedianya sarana dan prasarana
- g. Sistem pengawasan dan pengendalian yang bersifat mendidi

Streers dalam Lestari (2016:39) mengungkapkan ada tiga indikator dalam mengukur efektivitas. Ia mengatakan bahwa indikator tersebut sebagai berikut:

1. Pencapaian Tujuan
Pencapaian tujuan adalah keseluruhan upaya pencapaian tujuan harus dipandang sebagai suatu proses. Oleh karena itu, agar pencapaian tujuan akhir semakin terjamin, diperlukan pentahapan, baik dalam arti pentahapan pencapaian bagian-bagiannya maupun pentahapan dalam arti periodesasinya. Pencapaian tujuan terdiri dari beberapa factor, yaitu kurun waktu dan sasaran yang merupakan target kongkrit.
2. Integrasi
Integrasi yaitu pengukuran terhadap tingkat kemampuan suatu organisasi untuk mengadakan sosialisasi, pengembangan consensus dan komunikasi

dengan berbagai macam organisasi lainnya. Integrasi menyangkut proses sosialisasi.

3. Adaptasi

Adaptasi adalah kemampuan organisasi untuk menyesuaikan diri dengan lingkungannya. Untuk itu digunakan tolak ukur proses pengadaan dan pengisian tenaga kerja.

Pengukuran efektivitas dapat diukur dengan berhasil atau tidaknya sebuah perusahaan, namun tetap memperhatikan indikator kriteria pengukuran seperti yang telah dijelaskan diatas.

2.1.3.5 Pengukuran Efektivitas Restrukturisasi Kredit

Pelaksanaan restrukturisasi terlihat efektif apabila diukur berdasarkan berhasil atau tidaknya bank dalam melaksanakan restrukturisasi kredit. Dalam hal ini keberhasilan diukur berdasarkan upaya dari debitur untuk memperbaiki kualitas kreditnya.

Pengukuran efektivitas restrukturisasi menurut Pasal 58 Peraturan Bank Indonesia 14/15/PBI/2012 adalah sebagai berikut:

(1) Kualitas kredit setelah dilakukan restrukturisasi ditetapkan sebagai berikut:

- a. Paling tinggi sama dengan kualitas kredit sebelum dilakukan restrukturisasi kredit, sepanjang debitur belum memenuhi kewajiban pembayaran angsuran pokok dan/atau bunga secara berturut-turut selama tiga kali periode sesuai waktu yang diperjanjikan
- b. Dapat meningkat paling tinggi satu tingkat dari kualitas kredit sebelum dilakukan restrukturisasi, setelah debitur memenuhi kewajiban pembayaran angsuran pokok dan/atau bunga secara berturut-turut selama tiga kali periode sebagaimana dimaksud huruf a, dan

- c. Berdasarkan faktor penilaian sebagaimana dimaksud dalam paragraf 10
- 1). Setelah penetapan kualitas kredit sebagaimana dimaksud pada huruf b atau
 - 2). Dalam hal debitur tidak memenuhi syarat-syarat dan/atau kewajiban pembayaran dalam perjanjian restrukturisasi kredit, baik selama maupun setelah tiga kali periode kewajiban pembayaran sesuai waktu yang diperjanjikan.

2.2 Pendekatan Masalah

Bank Tabungan Negara merupakan salah satu bank yang menjalankan fungsinya sesuai dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan yaitu sebagai lembaga perbankan yaitu menyalurkan dana kepada masyarakat. Dalam penyaluran dana kepada masyarakat Bank Tabungan Negara memberikan kemudahan kepada masyarakat baik perorangan ataupun badan usaha untuk mendapatkan kesempatan memperoleh dana yang mereka butuhkan melalui fasilitas kredit yang ada.

Bank Tabungan Negara sebagai satu-satunya Badan Usaha Milik Negara Indonesia yang menopang pembiayaan di sektor perumahan. Di samping itu untuk memenuhi kebutuhan manusia dalam bidang papan Bank BTN mempunyai produk Kredit Pemilikan Rumah. Bank BTN memiliki banyak jenis produk KPR diantaranya yaitu KPR BP2BT, KPR BTN Subsidi, KPR BTN Sejahtera, KPR Tapera BTN dan KPR BTN Platinum. Tentu saja dalam pemberian kredit KPR tetap dilakukan berdasarkan prosedur yang ada. Sehingga munculah perjanjian

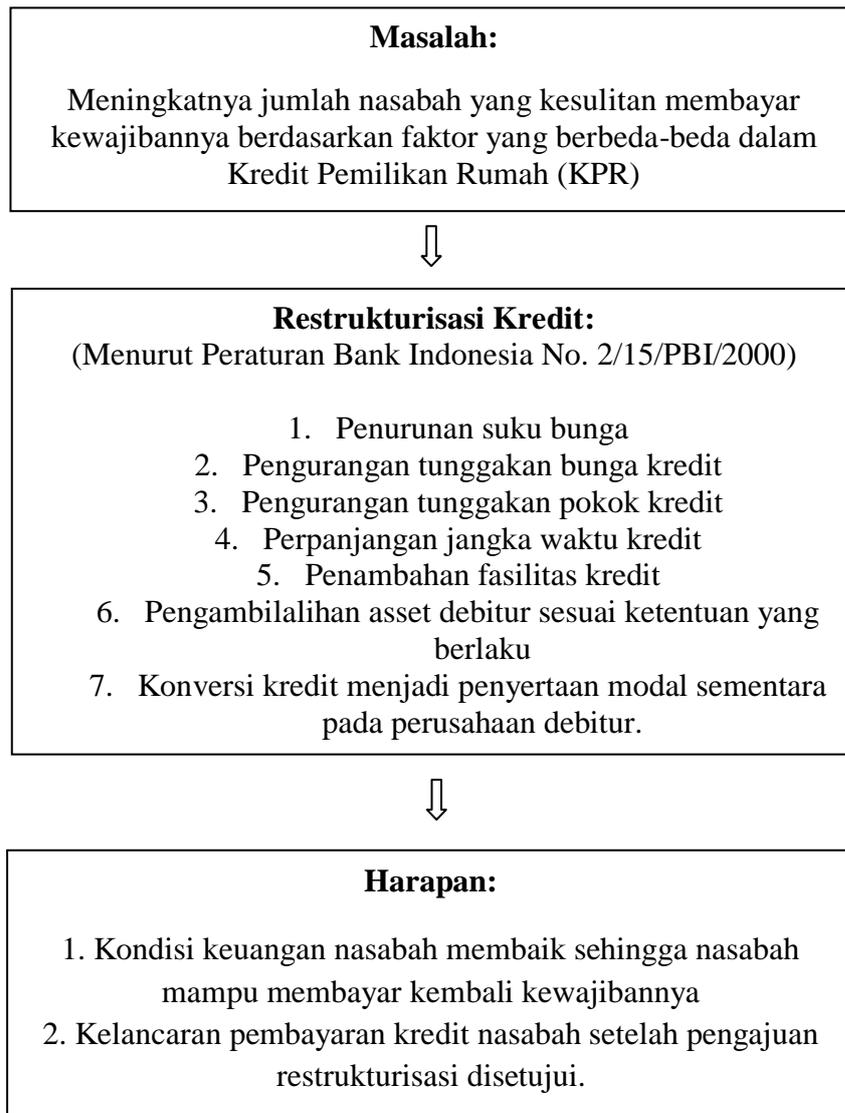
kredit yang dalam hal ini memberikan hak dan kewajiban kepada para pihak baik debitur maupun kreditur.

Seiring dengan berjalannya perjanjian kredit tersebut dimana para pihak melaksanakan hak dan kewajibannya sesuai dengan ketentuan yang ada maka kreditur tersebut dikatakan sebagai kredit lancar. Tetapi apabila salah satu dari pihak tersebut tidak menjalankan perjanjian dan melanggar ketentuan yang ada maka hal tersebut bisa menyebabkan permasalahan yaitu meningkatnya jumlah nasabah yang kesulitan membayar kewajibannya dikarenakan faktor yang berbeda-beda atau kredit bermasalah.

Pada situasi seperti ini dapat dikatakan sebagai kredit bermasalah yaitu ketidakmampuan pihak debitur untuk mengembalikan pinjamannya kepada pihak kreditur. Dalam mengatasi kredit bermasalah tersebut bank melakukan beberapa penyelesaian antara lain yaitu dengan cara penataan kembali (*Restructuring*). Pelaksanaan Restrukturisasi yang dilakukan oleh Bank Tabungan Negara pada akhirnya akan memunculkan perjanjian kredit baru atau perjanjian lama yang telah diperbaharui yang dapat membantu debitur untuk menjalankan kewajibannya kembali.

Akan tetapi dalam pelaksanaan restrukturisasi kredit ini tidak menutup kemungkinan munculnya hambatan atau masalah dalam pelaksanaannya. Maka dapat dilihat seberapa efektifnya pelaksanaan restrukturisasi kredit tersebut.

Adapun skema pendekatan masalah dalam penelitian ini sebagai berikut:



(Sumber: Data diolah)

Gambar 2. 1
Skema Pendekatan Masalah