

**ANALISIS PROSEDUR PENANGANAN DAN ANTISIPASI KREDIT  
MACET PADA PT. BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO)  
Tbk CABANG MEDAN  
(Studi Kasus Bidang Perumahan Di Medan)**

**SKRIPSI**

*Diajukan Untuk Memenuhi Sebagian Syarat  
Memperoleh Gelar Sarjana Manajemen (S.M)  
Program Studi Manajemen*



**UMSU**

Unggul | Cerdas | Terpercaya

**Oleh:**

**Nama : SHAFIRA ARIMBI  
NPM : 1505160205  
Program Studi : MANAJEMEN**

**FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA  
MEDAN  
2018-2019**



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI MUHAMMADIYAH  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA  
**FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS**

Jl. Kapt. Muchtar Basri No. 3 (061) 66224567 Medan 20238

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

**PENGESAHAN UJIAN SKRIPSI**

Panitia Ujian Strata-1 Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dalam sidangnya yang diselenggarakan pada hari Rabu, tanggal 13 Maret 2019, Pukul 14.00 WIB sampai dengan selesai, setelah mendengar, melihat, memperhatikan dan seterusnya:

**MEMUTUSKAN**

Nama : SHAFIRA ARIMBI  
N P M : 1505160205  
Program Studi : MANAJEMEN  
Judul Skripsi : ANALISIS PROSEDUR PENANGANAN DAN ANTISIPASI KREDIT MACET PADA PT. BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO) Tbk CABANG MEDAN (Studi Kasus Bidang Perumahan Di Medan)

Dinyatakan : (A) *Lulus Yudisium dan telah memenuhi persyaratan untuk memperoleh Gelar Sarjana pada Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.*

**TIM PENGUJI**

Penguji I

(Dr. JUFRIZEN, S.E., M.Si.)

Penguji II

(MURVIANA KOTO, S.E., M.Si.)

Pembimbing

(SRI FITRI WAHYUNI, S.E., M.M.)

**PANITIA UJIAN**

Ketua

(H. JANURI, S.E., M.M., M.Si.)

Sekretaris

(ADE GUNAWAN, S.E., M.Si.)



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI MUHAMMADIYAH  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA  
**FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS**  
Jl. Kapten Mukhtar Basri No. 3 (061) 6624567 Medan 20238

**PENGESAHAN SKRIPSI**

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Skripsi ini disusun oleh :

Nama Mahasiswa : SHAFIRA ARIMBI

NPM : 1505160205

Program Studi : MANAJEMEN

Konsentrasi : MANAJEMEN KEUANGAN

Judul Skripsi : ANALISIS KAIT MENANGANI DAN ANTISIPASI KREDIT  
MACET PADA PT. BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO)  
Tbk CABANG MEDAN (Studi Kasus Bidang Perumahan di  
Medan)

Disetujui dan memenuhi persyaratan untuk diajukan dalam Ujian Mempertahankan  
Skripsi

Medan, Maret 2019

Pembimbing

SRI FITRI WAHYUNI, S.E., M.M

Diketahui/Disetujui

Oleh :

Ketua Program Studi Manajemen  
Fakultas Ekonomi Dan Bisnis UMSU

Dekan  
Fakultas Ekonomi Dan Bisnis UMSU

JASMAN SARIPUDDIN HSB, S.E, M.Si

H. JANURI, SE, M.M, M.Si

## SURAT PERNYATAAN PENELITIAN/SKRIPSI

Nama : Shafira Arimbi  
NPM : 1505160205  
Konsentrasi : Manajemen Keuangan  
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis (~~Akuntansi/Perpajakan/Manajemen/Ekonomi-  
Pembangunan~~)  
Perguruan Tinggi : Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara

Menyatakan Bahwa ,

1. Saya bersedia melakukan penelitian untuk penyusunan skripsi atas usaha saya sendiri , baik dalam hal penyusunan proposal penelitian, pengumpulan data penelitian, dan penyusunan laporan akhir penelitian/skripsi
2. Saya bersedia dikenakan sanksi untuk melakukan penelitian ulang apabila terbukti penelitian saya mengandung hal-hal sebagai berikut
  - Menjiplak /plagiat hasil karya penelitian orang lain
  - Merekayasa data angket, wawancara, obeservasi, atau dokumentasi.
3. Saya bersedia dituntut di depan pengadilan apabila saya terbukti mamalsukan stempel, kop surat, atau identintas perusahaan lainnya.
4. Saya bersedia mengikuti sidang meja hijau secepat-cepatnya 3 bulan setelah tanggal dikeluarkannya surat "Penetapan Proyek Proposal / Makalah/Skripsi dan Penghunjukan Dosen Pembimbing " dari Fakultas Ekonomi dan Bisnis UMSU.

Demikianlah Pernyataan ini saat perbuat dengan kesadaran sendiri

Medan. 27.11.2018  
Pembuat Pernyataan



  
Shafira Arimbi

NB :

- Surat Pernyataan asli diserahkan kepada Program Studi Pada saat Pengajuan Judul.
- Foto Copy Surat pernyataan dilampirkan di proposal dan skripsi.



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI MUHAMMADIYAH  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA  
**FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS**  
Jl. Kapten Mukhtar Basri No. 3 (061) 6624567 Medan 20238

**BERITA ACARA BIMBINGAN SKRIPSI**

Universitas/PTS : UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA  
Fakultas : EKONOMI DAN BISNIS  
Jenjang : Strata Satu (S-1)

Ketua Program Studi : JASMAN SARIPUDDIN HSB, S.E., M.Si.  
Dosen Pembimbing : SRI FITRI WAHYUNI, S.E., M.M

Nama Mahasiswa : SHAFIRA ARIMBI  
NPM : 1505160205  
Program Studi : MANAJEMEN  
Konsentrasi : MANAJEMEN KEUANGAN  
Judul Skripsi : ANALISIS KIAMAT MENANGANI DAN ANTISIPASI KREDIT  
MACET PADA PT. BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO)  
Tbk CABANG MEDAN (Studi Kasus Bidang Perumahan di  
Medan)

TANGGAL	DESKRIPSI BIMBINGAN SKRIPSI	PARAF	KETERANGAN
18-02-2019	perbaikan BAB I		
19-02-2019	perbaikan BAB 2 perbaikan Jurnal.		
27-02-2019	perbaikan BAB 3 perbaikan sub judul penambahan Jurnal		
04-03-2019	perbaikan Bab 4 penambahan judul perbaikan sub judul Perbaikan penulisan		
06-03-2019	Bab IV perbaikan kesimpulan dan saran		
08-03-2019	Acc Sidang Meja Hijau		

Dosen Pembimbing

SRI FITRI WAHYUNI, S.E., M.M

Medan, Februari 2019

Diketahui /Disetujui

Ketua Program Studi Manajemen,

JASMAN SARIPUDDIN HSB, S.E., M.Si.

## **ABSTRAK**

**SHAFIRA ARIMBI. NPM. 1505160205. Analisis Prosedur Penanganan dan Antisipasi Kredit Macet pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Cabang Medan (Studi Kasus Bidang Perumahan di Medan). Skripsi 2019.**

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis kiat menangani dan antisipasi kredit macet pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Cabang Medan.

Berbicara masalah Kredit Pemilikan Rumah (KPR), dalam hal ini tidak bisa dilepaskan dari peranan Bank Tabungan Negara (BTN). Bank yang merupakan Badan Usaha Milik Negara (BUMN) ini memang sudah lama memfokuskan mengenai layanan jasa dan produknya kepada masyarakat dalam hal pemberian KPR, dalam pemberian fasilitas kredit yang tertuang dalam suatu perjanjian kredit oleh bank kepada debitur bukanlah tanpa resiko, karena resiko mungkin saja terjadi khususnya karena debitur tidak wajib membayar utangnya secara lunas atau tunai, melainkan debitur diberi kepercayaan oleh Undang-Undang dalam perjanjian kredit untuk membayar belakangan secara bertahap atau mencicil.

Resiko yang umumnya terjadi adalah kegagalan atau kemacetan dalam pelunasan kredit (resikokredit). Resiko-resiko uang umumnya merugikan kreditur tersebut perlu di perhatikan secara seksama oleh pihak bank selaku kreditur, sehingga dalam proses pemberian kredit di perlukan keyakinan bank kemampuan dan kesanggupan debitur untuk membayar hutangnya serta memperhatikan asas-asas perkreditan bank yang sehat.

**Kata Kunci: Bank, Kredit Macet, BTN Medan.**

## KATA PENGANTAR



Puji dan syukur penulis ucapkan kehadiran Allah SWT yang senantiasa mencurahkan kasih dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini. Skripsi ini berjudul “ **Analisis Kiat Menangani dan Antisipasi Kredit Macet pada PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Cabang Medan (Studi kasus bidang kredit perumahan di Medan)**” Skripsi ini disusun sebagai kewajiban penulis guna melengkapi tugas-tugas dan sebagai salah satu syarat dalam menyelesaikan pendidikan Strata-1 Program Studi Manajemen Ekonomi dan Bisnis di Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

Shalawat bertangkaikan salam atas junjungan Rasul Allah Muhammad SAW yang telah membawa kita dari zaman jahiliyah menuju zaman yang penuh dengan ilmu pengetahuan seperti saat sekarang ini.

Di dalam penulisan skripsi ini penulis sadar akan keterbatasan dan kemampuan yang ada, namun walaupun demikian penulis sudah berusaha agar skripsi ini sempurna sesuai dengan yang diharapkan dan penulis menyadari bahwa tanpa bantuan yang diberikan oleh berbagai pihak yang terkait maka skripsi ini tidak dapat diselesaikan dengan baik. Untuk itu izinkan pada kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Kepada kedua orang tua saya ayahanda Drs. Sujono dan ibunda Asmalia dan adik saya Nico Yudistira yang telah memberikan dukungan nasehat serta do'a yang tulus sehingga penulis mampu menyelesaikan proposal ini dengan semangat yang tinggi.

2. Bapak Dr. Agussani, M.AP, selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
3. Bapak Januri, SE, M.M, M.SI, selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
4. Bapak Ade Gunawan, S.E, M.SI, selaku Wakil Dekan II Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
5. Bapak Hasrudy Tanjung, S.E, M.SI, selaku Wakil Dekan III Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara
6. Bapak Jasman Syarifuddin, H, S.E, M.SI, selaku ketua Program Studi Manajemen Fakultas Muhammadiyah Sumatera Utara.
7. Ibu Sri Fitri Wahyuni, S.E, M.M, selaku Dosen Pembimbing yang banyak membantu dan memberikan bimbingan dalam penyelesaian skripsi ini.
8. Ibu Dra. Roswita Hafni, M.SI, selaku Dosen PA
9. Seluruh dosen dan pegawai beserta staf Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara yang telah banyak memberi bantuan kepada penulis selama masa perkuliahan.
10. Kepada seluruh teman teman yang telah memberikan semangat dan motivasi kepada penulis demi selesainya proposal ini, semoga Allah SWT senantiasa meridhoi langkah kita, Amin.

Akhir kata penulis mengucapkan banyak terima kasih kepada semua pihak yang telah banyak membantu, semoga Allah SWT selalu melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya kepada kita semua, Amin.

*Wassalamu'alaikum Wr.WB*

Medan, Januari 2019

Penulis

Shafira Arimbi

1505160205

## DAFTAR ISI

### ABSTRAK

<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>i</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>iv</b>
<b>DAFTAR TABEL .....</b>	<b>vi</b>
<b>DAFTAR GAMBAR .....</b>	<b>vii</b>
<b>BAB I : PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
A. Latar belakang.....	1
B. Identifikasi Masalah .....	8
C. Rumusan Masalah .....	9
D. Tujuan dan Manfaat Penelitian.....	9
<b>BAB II : LANDASAN TEORI .....</b>	<b>11</b>
A. Uraian Teori.....	11
1. Pengertian Kredit Macet .....	11
2. Faktor Penyebab Munculnya Kredit Macet .....	13
3. Dampak Kredit Macet.....	17
4. Upaya Penyelesaian Kredit Macet .....	17
5. Langkah yang ditempuh Oleh Bank untuk Melakukan Penagihan Kredit Macet.....	23
6. Antisipasi atau Mencegah Terulangnya Kasus Kredit Macet..	27
7. Mencegah Terjadinya Kredit Bermasalah atau Kredit Macet dan Kerugian Bank.....	31
8. Kriteria Kredit Macet sesuai Bank Indonesia .....	34
B. Kerangka Berfikir .....	34
<b>BAB III: METODOLOGI PENELITIAN.....</b>	<b>39</b>
A. Pendekatan Penelitian .....	39
B. Definisi Operasional.....	40
C. Tempat dan Waktu Penelitian.....	44
D. Jenis dan Sumber Data .....	45
E. Teknik Pengumpulan Data .....	46
F. Teknik Analisis Data.....	47
<b>BAB IV: HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....</b>	<b>49</b>
A. Hasil Penelitian .....	49
1..Deskriptif Data .....	49

a. Kredit Macet ( <i>Non Performing Loan</i> ) .....	50	
b. Antisipasi Kredit Macet .....	54	
B. Pembahasan .....	55	
1. Apa Penyebab Terjadinya Permasalahan Kredit Macet pada BTN Medan .....	56	
2. Bagaimana Penyelesaian Kredit Macet Yang Dilakukan BTN Medan .....		65
3. Seberapa Besar Upaya BTN Medan Untuk Menekan Dan Atau Meminimalisir Terjadinya Kredit Macet Dengan Antisiapsi yang Dilakukan .....	75	
<b>BAB IV: HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>87</b>	
A. Kesimpulan.....	87	
B. Saran.....	89	

## **DAFTAR PUSTAKA**

## **LAMPIRAN**

## DAFTAR TABEL

Tabel I-1	Laporan Debitur Baru Menunggak Tahunan Kantor BTN Medan 1 Januar 2015- 31 Desember 2015.....	8
Tabel I-2	Laporan Debitur Baru Menunggak Tahunan Kantor BTN Medan 1 Januar 2016- 31 Desember 2016.....	8
Tabel I-2	Laporan Debitur Baru Menunggak Tahunan Kantor BTN Medan 1 Januar 2017- 31 Desember 2017.....	8
Tabel IV-1	Hasil Perhitungan <i>Non Performing Loan (NPL)</i> pada BTN Medan periode 2015-2017.....	53
Tabel IV-2	Persentase Pelaku Kredit di BTN Medan.....	54

## DAFTAR GAMBAR

Gambar II-1	Kerangka Berpikir.....	40
-------------	------------------------	----

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Masalah**

Pada era globalisasi sekarang ini aktivitas dunia perbankan memiliki peranan penting dalam menunjang perekonomian suatu Negara. Aktivitas dunia perbankan dalam tujuannya secara profesional dan komersil adalah menggalang dana masyarakat melalui tabungan dan menyalurkan atau memberikan pinjaman kredit kepada masyarakat yang membutuhkannya.

Menurut Iskandar (2013, hal. 1) perubahan ekonomi dan politik didalam Negara-negara lain membuka pasar baru, karena itu pasar dunia semakin penting untuk perusahaan-perusahaan besar dan kecil. Pasar yang besar untuk produk dan jasa merupakan satu-satunya hal yang menarik perusahaan untuk memasuki arena global. Perusahaan bisnis modern merupakan institusi ekonomi yang utama digunakan orang dalam masyarakat modern untuk melaksanakan tugas memproduksi dan mendistribusikan barang-barang dan jasa.

Pemberian pinjaman kredit bank tentu sangat dibutuhkan yang dapat dimanfaatkan oleh para pelaku ekonomi untuk mengembangkan dan memperbesar usaha-usaha mereka, baik yang secara langsung maupun tidak langsung. Kegiatan ekonomi perbankan ini pada akhirnya dapat membantu terjadinya peningkatan taraf hidup serta pemerataan pendapatan di masyarakat.

Menurut Rivai, Veithzal, & Veithzal (2013, hal 3) kredit merupakan penyerahan barang, jasa atau uang dari satu pihak (kreditor/ atau pemberi pinjaman) atas dasar kepercayaan kepada pihak lain (debitur atau pengutang/

*borrower*) dengan janji membayar dari penerima kredit kepada pemberi kredit pada tanggal yang telah disepakati kedua belah pihak.

Menurut Abdullah & Tantri (2014, hal. 166) tujuan pemberian kredit tidak akan terlepas dari misi bank tersebut didirikan, adapun tujuan utama pemberian kredit merupakan mencari keuntungan yaitu untuk memperoleh hasil dari pemberian kredit tersebut hasilnya diterima oleh bank sebagai balas jasa dan biaya administrasi kredit yang dibebankan kepada nasabah.

Menurut Latumaerissa (2014, hal. 161) banyak jumlah kredit yang menimbulkan masalah bagi bank umum tidak diketahui secara dini. Bahwa ada sedikit banyak masalah dapat terlibat pada jumlah kerugian dan keuntungan kembali yang diterima bank walaupun proporsinya tidak besar.

Masalah yang mungkin timbul dengan kredit tidak sama intensitas dan lamanya waktu. Sebagian mungkin menimbulkan masalah kecil di awal kredit diberikan, sebagian masalah mungkin langsung perlahan-lahan dan menjadi semakin parah, dan sebagian masalah mungkin muncul dengan tiba-tiba tanpa ada indikasi adanya masalah.

Menurut Ikatan Bankir Indonesia (2018, hal 16) dalam pelaksanaan suatu pemberian kredit perlu adanya suatu pedoman kredit agar dapat menjadi acuan dalam pelaksanaannya. Sebagaimana telah dikemukakan, bank dalam melakukan kegiatan usaha, terutama dengan menggunakan dana masyarakat yang dipercayakan kepada bank. Pemberian kredit merupakan kegiatan utama bank yang mengandung risiko yang dapat berpengaruh pada kesehatan dan kelangsungan usaha bank sehingga dalam pelaksanaannya bank harus berpegang

pada asas-asas perkreditan yang sehat guna melindungi dan memelihara kepercayaan masyarakat.

Kepentingan untuk memelihara kepercayaan masyarakat sangat dibutuhkan dalam upaya meningkatkan laba usaha bank. Tujuan pendapatan dan peningkatan laba usaha bank akan tercapai dalam indikasinya akan meningkat bila kepercayaan masyarakat meningkat yang dalam tujuannya menunjukkan kalau bank tersebut berindikasikan bank sehat. Kepercayaan para pihak dalam antisipasinya akan dapat meminimalisir kemungkinan kredit macet.

Berbicara masalah Kredit Pemilikan Rumah (KPR), dalam hal ini tidak bisa dilepaskan dari peran penting PT Bank Tabungan Negara (BTN) dalam menyalurkan kebutuhan kredit dibidang perumahan. Bank ini memang sudah lama memfokuskan dan identik dengan layanan jasa produknya kepada masyarakat dalam hal pemberian KPR sebagai produk unggulannya. Pertumbuhan atau pemberian kredit KPR oleh PT. Bank Tabungan Negara untuk pembiayaan warga yang ingin mendapatkan rumah cukup meningkat pesat belakangan ini.

Dalam hal pemberian kredit perumahan, PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Medan (dalam hal ini disingkat BTN Medan) sebagai salah satu cabangnya, dalam aktivitas pemberian kredit, akan melakukan analisis dari berbagai aspek dan prosedur terhadap permohonan kredit, kemudian Bank dapat memutuskan dan menilai kalau permohonan kredit tersebut layak atau tidak untuk diberikan kredit.

Menurut Rivai, Veithzal & Veithzal (2013, hal. 397) kenyataan menunjukkan bahwa kredit bermasalah merupakan bagian dari *loan portfolio* dari sebuah bank, namun pemberian kredit yang sukses adalah bank yang mampu

mengelola kredit bermasalah (*problem loan*) pada suatu tingkat yang wajar dan tidak menimbulkan kerugian pada bank bersangkutan.

Kredit bermasalah menggambarkan suatu situasi dimana persetujuan pengembalian kredit mengalami resiko kegagalan, bahkan menunjukkan kepada bank akan memperoleh kerugian yang potensial, oleh karena itu, pendekatan praktis bagi bank dalam pengelolaan kredit bermasalah didasarkan kepada *premise*, bahwa lebih dini penentuan potensial *problem loan* akan lebih banyak peluang atau alternative koreksi dan prospek pencegahan kerugian bagi bank.

Menurut Yenita (2017, hal 17) Antisipasi merupakan kegiatan untuk memproduksi kompetensi bahaya dan resiko ditempat kerja, tujuan dari antisipasi ialah mengetahui potensi bahaya dari resiko lebih dini sebelum muncul lebih bahaya dari resiko yang nyata, mempersiapkan tindakan yang perlu sebelum suatu proses dijalankan atau suatu area dimasuki, meminimalisir kemungkinan resiko-resiko yang terjadi pada saat suatu proses dijalankan atau suatu area dimasuki.

Solusi penyelesaian kredit bermasalah pada BTN Medan dalam prinsip dasarnya, dilakukan dengan cara yaitu tahap penyelamatan kredit melalui restrukturisasi, Penjadwalan Ulang Sisa Pinjaman (PUSP) , Penjadwalan Ulang Sisa Tunggakan (PUST ) atau pencicilan, dan pelunasan diskon denda dan bunga. Sedangkan untuk kredit yang tidak bisa di selesaikan melalui tahap penyelamatan lebih lanjut dilakukan melalui tahap penyelesaian kredit yaitu penyelesaian menjual agunan (jaminan kredit) ataupun melalui jalur hukum yang dilaksanakan oleh KPKNL (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang).

Berdasarkan Surat Edaran Bank Indonesia (SEBI) No. 31/10/UPBB tanggal 12 November 1998, menurut Iskandar (2013, hal. 207) kualitas kredit digolongkan menjadi 5 (lima) golongan, yaitu:

1. Lancar
2. Perhatian Khusus
3. Kurang Lancar
4. Diragukan
5. Macet

Dari penggolongan kualitas kredit tersebut diatas, maka berdasarkan Surat Keputusan direksi Bank Indonesia nomor 31/147/KEP/DIR kredit dibedakan lagi menjadi kredit tidak bermasalah (*performing loan*) dan kredit bermasalah (*non performing loan*).

Dalam konteks tersebut diatas, BTN Medan merupakan salah satu bank yang terdapat problem kredit macet tetapi mengalami penurunan kurun 3(tiga) tahun terakhir periodik 2015-2017. Begitupun bank tersebut dinyatakan berkategori sehat atau pertumbuhan bank tersebut bagus.

Pada pelaksanaan penelitian di BTN Medan, perusahaan memiliki data Kredit Permasalahan periode 2015-2017 adalah sebagai berikut:

**TABEL. I.1**  
**Laporan Debitur Reliasasi Baru Menunggak Tahunan Kantor BTN Cabang Medan (1 januari 2015 - 31 Desember 2015)**

Kolek- tabilitas	Subsidi		Non Subsidi		Total	
	Debi- tur	Outstanding	Debi- tur	Outstanding	Debi- tur	Outstanding
Lancar	2.861	221.239.495.111	1.105	164.992.257.892	3.966	386.231.753.003
DPK	1.366	106.099.240.516	630	90.969.523.563	1.966	197.068.764.079
K. Lancar	9	667.184.431	18	3.300.346.666	27	3.967.531.097
Diragukan	8	639.788.401	15	1.660.466.490	23	2.300.254.891
Macet	98	7.908.889.177	161	27.216.937.126	259	35.125.826.303

TOTAL	4.324	336.554.597.636	1.929	288.139.531.737	6.271	624.694.129.373
Persentase NPL	2.74%		11.17%		6.63%	

Sumber:Laporan Keuangan PT. BTN Tbk Cabang Medan Tahun 2015-2017

Penjelasan dalam tabel terlihat posisi kredit macet dilakukan oleh debitur sebanyak 98 orang dalam konteks subsidi dalam nilai kredit sebesar 7.908.889.177 miliar rupiah dan 161 orang non subsidi sebanyak 161 orang dengan nilai kredit sebesar 27.216.937.126 miliar rupiah. Berdasarkan tabel diatas terlihat persentase NPL (*non performing loan*) subsidi sebesar 2,74% non subsidi sebesar 11,17% dan total semuanya sebesar 6,63%.

**TABEL.I.2**

**Laporan Debitur Reliasasi Baru Menunggak Tahunan Kantor BTN Cabang Medan (1 Januari 2016 - 31 Desember 2016)**

Kolek- tabilitas	Subsidi		Non Subsidi		Total	
	Debi- tur	Outstanding	Debi- tur	Outstanding	Debi- tur	Outstanding
Lancar	3.918	344.460.128.090	877	334.460.128.090	4.795	988.920.256.180
DPK	1.49	132.722.433.926	315	132.722.433.926	1.805	265.444.867.852
K. Lancar	30	2.614.924.989	4	2.614.924.989	34	5.229.849.978
Diragukan	5	439.025.267	2	439.025.267	7	878.050.534
Macet	29	2.587.638.557	26	2.587.638.557	55	5.175.277.114
TOTAL	5.472	482.824.150.829	1.224	482.824.150.829	6.696	965.648.301.658
Persentase NPL	1.17%		1.17%		1.17%	

Sumber:Laporan Keuangan PT. BTN Tbk Tahun 2015-2017

Penjelasan dalam tabel terlihat posisi kredit macet dilakukan oleh debitur sebanyak 28 orang dalam konteks subsidi dalam nilai kredit sebesar 2.587.638.557 miliar rupiah dan 26 orang non subsidi dengan nilai kredit sebesar 2.587.638.557 miliar rupiah. Berdasarkan tabel diatas terlihat persentase NPL (*non performing loan*) subsidi sebesar 1,17% non subsidi sebesar 1,17% dan total semuanya sebesar 1,17%.

**TABEL.I.3**

**Laporan Debitur Reliasasi Baru Menunggak Tahunan Kantor BTN Cabang Medan (1 Januari 2017- 31 Desember 2017)**

Kolek- tabilitas	Subsidi		Non Subsidi		Total	
	Debi- tur	Outstanding	Debi- tur	Outstanding	Debi- tur	Outstanding

Lancar	7.226	645.190.961.645	822	142.255.059.83 2	8.048	787.446.021.477
DPK	1.998	174.283.258.270	270	48.821.174.063	2.268	223.104.432.333
Kurang Lancar	12	1.154.413.781	1	100.933.296	13	1.255.347.077
Diragukan	8	74.013.356	7	323.672.087	15	397.685.443
Macet	29	2.083.746.227	9	1.026.651.857	38	3.110.398.084
TOTAL	9.273	822.786.393.279	1.109	192.527.491.13 5	10.38 2	1.015.313.884.41 4
Persentase NPL		0.40%		0.75%		0.47%

Sumber: Laporan Keuangan PT. BTN Tbk Tahun 2015-2017

Penjelasan dalam tabel terlihat posisi kredit macet dilakukan oleh debitur sebanyak 29 orang dalam konteks subsidi dalam nilai kredit sebesar 2.083.746.227 miliar rupiah dan 9 orang non subsidi dengan nilai kredit sebesar 1.026.651.857 miliar rupiah. Berdasarkan tabel diatas terlihat persentase NPL (*non performing loan*) subsidi sebesar 0,40% non subsidi sebesar 0,75% dan total semuanya sebesar 0,47%

Berdasarkan penjelasan tabel diatas, dapat diketahui bahwa kejadian permasalahan kredit macet yang terjadi selama tahun 2015 sampai dengan 2017 pergerakannya sudah mengalami penurunan yang cukup signifikan.

Diketahui pada 2015, total debitur sebanyak 259 orang mengalami kredit macet dengan total nilai 35.125.826.303 miliar rupiah dengan persentase NPL sebesar 6,63%. Sementara pada 2016, total debitur sebanyak 55 orang dengan total nilai kredit macet sebesar 5.175.277.114 miliar rupiah dengan presentase NPL sebesar 1,17%, dan pada 2017, total debitur sebanyak 38 orang dengan nilai total kredit macet sebesar 3.110.398.084 miliar rupiah dengan persentase NPL sebesar 0,47%.

Tentu saja ini merupakan fenomena yang menarik pada perusahaan jasa perbankan dalam hal ini BTN Medan dapat menjalankan upayanya mengantisipasi dengan kiat kiat tersendiri dalam menangkal dan meminimalisir terjadinya kredit

bermasalah atau kredit macet. BTN Medan secara signifikan berhasil mengamankan ratio perbankannya dalam posisi tetap sehat.

Penjelasan tabel diatas menunjukkan dalam kurun 2015-2017 dalam data tabel menunjukkan peningkatan kinerja BTN Medan dalam upaya penurunan dan meminimalisir kredit secara drastis baik dari jumlah orang atau debitur bermasalah, nilai total dana penyaluran kredit dan persentase NPL yang terus menerus berhasil diturunkan.

Bahwa pekerjaan serius dan professional dari para karyawannya dalam menurunkan permasalahan kredit macet merupakan fenomena menarik untuk ditindak lanjuti dan diteliti lebih lanjut yang tujuannya bagaimana tidak terulang lagi kredit bermasalah tersebut dan meningkatkan antisipasinya dan dapat menemukan kiat dan formula penyelesaian tanpa merugikan bank tersebut. Kondisi dan fenomena kurun tiga tahun, merupakan fakta penelitian kalau BTN Medan berhasil meningkatkan kinerja dan mempertahankan kualitas sebagai bank sehat dan secara signifikan berhasil menurunkan persentase kredit bermasalah menjadi alasan tersendiri bagi penulis memilih judul skripsi yang diajukan.

Berdasarkan latar belakang masalah diatas, penulis tertarik untuk mengkaji dan menelisik lebih lanjut mengenai **“Analisis Prosedur Penanganan dan Antisipasi Kredit Macet pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Medan.**

## **B. Identifikasi Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, maka penulis mengidentifikasi masalah penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Seberapa besar jumlah dan nilai kredit yang terkendala pembayarannya atau terjadi kemacetan di bidang kredit perumahan di BTN Medan.
2. Apa kiat dan antisipasi yang dilakukan oleh BTN Medan untuk menyelesaikan masalah kredit macet di bidang kredit perumahan dan keberhasilannya secara persentase.
3. Langkah-langkah apa yang dilakukan BTN Medan untuk menelisik calon kreditor perumahan KPR BTN Medan.

### **C. Rumusan Masalah**

Adapun masalah-masalah yang akan dibahas dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Apa penyebab terjadinya permasalahan kredit macet pada BTN Medan?
2. Bagaimana penyelesaian kredit macet yang dilakukan BTN Medan?
3. Untuk mengetahui seberapa besar upaya BTN Medan untuk menekan dan atau meminimalisir terjadinya kredit macet dengan antisipasi yang dilakukan.

### **D. Tujuan dan Manfaat Penelitian**

#### **1. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan batasan yang telah dikemukakan maka penulis mempunyai tujuan penelitiannya itu sebagai berikut:

- a. Untuk menganalisis dan mengetahui kiat kredit macet pada BTN Medan.
- b. Untuk menganalisis dan mengetahui cara antisipasi kredit macet pada BTN Medan.
- c. Untuk menganalisis dan mengetahui penyelesaian yang dilakukan BTN Medan.

#### **2. Manfaat Penelitian**

Penulis berharap hasil dari penelitian ini dapat memberikan manfaat bagi berbagai pihak, diantaranya:

a. Manfaat Praktis

Sebagai masukan untuk membuat perencanaan dan kebijakan yang tepat dimasa mendatang guna perbaikan berdasarkan hasil penelitian kinerja yang telah dilakukan penulis. Tentu saja secara praktis dalam peningkatan kinerja bank tersebut, penelitian ini bisa berkontribusi dalam mengantisipasi kredit macet.

b. Manfaat Teoritis

Sebagai tambahan referensi yang dapat dijadikan perbandingan dan memberikan kontribusi bagi peneliti lain yang tertarik dengan penelitian sejenis. Bermanfaat dalam menambah pengetahuan dan melatih diri dalam memecahkan masalah secara ilmiah dalam ilmu pengetahuan ekonomi, khususnya tentang analisis kredit macet. Selain itu, inspirasi dari hasil penelitian bisa lebih disempurnakan bagi kepentingan semua pihak.

## **BAB II**

### **LANDASAN TEORI**

#### **A. Uraian Teori**

##### **1. Pengertian Kredit Macet**

Dalam pengertian sederhana kredit merupakan penyaluran dana dari pihak pemilik dana kepada pihak yang memerlukan dana. Penyaluran dana tersebut didasarkan pada kepercayaan yang diberikan oleh pemilik dana kepada pengguna dana. Dalam bahasa Latin, kredit berasal dari kata “credere” yang artinya percaya. Artinya pihak yang memberikan kredit percaya kepada pihak yang menerima kredit, bahwa kredit mendapat kepercayaan dari pihak yang memberi pinjaman, sehingga pihak peminjam berkewajiban untuk mengembalikan kredit yang telah diterimanya. Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan, berdasarkan persetujuan atau perjanjian kesepakatan bahwa pembayarannya dilakukan sesuai dengan jangka waktu yang telah disepakati beserta besarnya bunga yang ditetapkan.

Adapun pengertian kredit macet ialah :

Menurut Ismail (2016, hal. 125) menyebutkan bahwa:

“Kredit macet merupakan kredit yang telah disalurkan oleh bank, dan nasabah tidak dapat melakukan pembayaran (menunggak) atau melakukan angsuran sesuai dengan perjanjian yang telah ditandatangani oleh bank dan nasabah”.

Oleh karena itu, kredit macet dapat diartikan sebagai penunggakan yang dilakukan nasabah dalam melakukan pembayaran atau tidak mampu membayar kredit bank tepat pada waktunya.

Menurut Hariyani (2010, hal. 37) mengatakan bahwa:

Kredit macet merupakan apabila memenuhi kriteria terdapat tunggakan angsuran pokok dan atau bunga yang telah melampaui 270 (dua ratus tujuh puluh) hari, kerugian operasional ditutup dengan pinjaman baru atau dari segi hukum atau kondisi pasar, jaminan tidak dapat dicairkan pada nilai wajar.

Terjadinya kredit macet merupakan hal umum dalam dunia perbankan. Walaupun berbagai usaha sudah dilakukan untuk pencegahannya, seperti melalui penyempurnaan sistem kerja kebijakan perkreditan ataupun dengan peningkatan mutu dan kualitas staf perkreditan belum menutup kemungkinan terjadinya kredit macet pada masalah mendatang.

Menurut Latumaerissa (2014, hal. 162) menyebutkan bahwa:

Kredit macet dapat diartikan sebagai kredit yang pembayaran kembali utang pokok dan kewajiban bunganya tidak sesuai dengan persyaratan atau ketentuan yang ditentukan oleh bank, serta mempunyai resiko penerimaan pendapatan dan bahkan punya potensi untuk rugi.

Oleh karena itu kredit macet merupakan pinjaman yang mengalami kesulitan pelunasan akibat adanya faktor kesengajaan dan atau karena faktor eksternal diluar kemampuan kendali debitur.

Menurut Ismail (2010, hal. 222) menyebutkan bahwa: Kredit macet atau kredit bermasalah ialah suatu keadaan dimana nasabah sudah tidak sanggup membayar sebagian atau seluruh kewajibannya kepada bank seperti yang telah diperjanjikan.

Oleh karena itu kredit bermasalah atau kredit macet akan berakibat pada kerugian bank, yaitu kerugian karena tidak diterimanya kembali dana yang telah disalurkan maupun pendapatan bunga yang tidak dapat diterima. Artinya bank kehilangan kesempatan mendapat bunga, yang berakibat pada penurunan pendapatan secara total.

Menurut Veithzal (2013, hal. 398) ada beberapa pengertian kredit macet:

- 1) Kredit yang didalam pelaksanaannya belum mencapai/memenuhi target yang diinginkan bank.
- 2) Kredit yang memiliki kemungkinan timbulnya risiko di kemudian hari bagi bank dalam arti luas.
- 3) Mengalami kesulitan di dalam penyelesaian kewajiban-kewajiban, baik dalam bentuk pembayaran kredit kembali pokoknya dan atau pembayaran bunga, denda keterlambatan, serta ongkos-ongkos bank yang menjadi beban debitur.
- 4) Kredit dimana pembayaran kembalinya dalam bahaya, terutama apabila sumber-sumber pembayaran kembali yang diharapkan diperkirakan tidak cukup untuk membayar kembali sehingga belum mencapai/memenuhi target yang diinginkan oleh bank.
- 5) Kredit dimana terjadi cedera janji dalam pembayaran kembali sesuai sesuai perjanjian, sehingga terdapat tunggakan, atau ada potensi kerugian di perusahaan sebitur sehingga memiliki kemungkinan timbulnya resiko di kemudian hari bagi bank dalam arti luas.
- 6) Mengalami kesulitan didalam penyelesaian kewajiban-kewajibannya terhadap bank, baik dalam bentuk pembayaran kembali pokoknya, pembayaran bunga, pembayaran ongkos-ongkos bank yang menjadi beban nasabah/debitur yang bersangkutan.

Jadi dapat disimpulkan, kredit macet ialah suatu kondisi dimana nasabah (pihak debitur) tidak mampu untuk membayarkan angsuran kreditnya kepada bank (pihak kreditur) tepat pada waktunya. Dalam kondisi kredit macet, baik bagi nasabah maupun bagi pihak bank, ini sangat merugikan kedua belah pihak.

## **2. Faktor-Faktor Penyebab Munculnya Kredit Macet**

Menurut Veithzal (2013, hal. 399) dalam penyaluran kredit, perlu diketahui bahwa menganggap kredit bermasalah selalu dikarenakan kesalahan debitur merupakan hal yang salah. Kredit berkembang menjadi bermasalah dapat disebabkan oleh berbagai hal yang berasal dari debitur, dari kondisi eksternal, bahkan dari bank pemberi kredit sendiri. Kesalahan bank yang kemudian dapat mengakibatkan kredit yang diberikan menjadi bermasalah dapat berawal dari

tahap perencanaan, tahap analisis, dan tahap pengawasan. Hal hal yang menjadi timbulnya kredit macet atau bermasalah tersebut perlu disadari oleh bank agar bank dapat mencegah atau menangani dengan baik. Adapun beberapa hal yang menjadi penyebab timbulnya kredit bermasalah adalah sebagai berikut.

b. Karena kesalahan bank

- 1). Kurang pengecekan terhadap latar belakang calon nasabah.
- 2). Kurang tajam dalam menganalisis terhadap maksud dan tujuan penggunaan kredit dan sumber pembayaran kembali.
- 3). Kurang pemahaman terhadap kebutuhan keuangan yang sebenarnya dari calon nasabah dan mamfaat kredit yang diberikan.
- 4). Kurang mahir dalam menganalisis laporan keuangan calon nasabah.
- 5). Kurang lengkap mencantumkan syarat-syarat.
- 6). Terlalu agresif
- 7). Pemberian kelonggaran terlalu banyak.
- 8). Kurang pengalaman dari pejabat kredit atau *account officer*
- 9). Pejabat kredit atau *account officer* mudah dipengaruhi, diintimidasi atau dipaksa calon nasabah.
- 10). Kurang berfungsinya *credit recovery officer*
- 11). Keyakinan yang berlebihan
- 12). Kurang mengadakan *review*, minta laporan dan menganalisis laporan keunagan serta informasi-informasi kredit lainnya.

- 13). Kurang mengadakan kunjungan *on the spot* pada lokasi perusahaan nasabah
  - 14). kurang mengadakan kontak dengan nasabah.
  - 15). Pemberian kredit terlalu banyak tanpa disadari.
  - 16). Campur tangan yang berlebihan dari pemilik.
  - 17). Pengikatan agunan kurang sempurna.
  - 18). Ada kepentingan pribadi pejabat bank.
  - 19). Kompromi terhadap prinsip-prinsip perkreditan
  - 20). Tidak punya kebijakan perkreditan yang sehat.
  - 21). Sikap memudahkan dari pejabat bank atau *account officer*
- c. Karena Kesalahan Nasabah
- 1). Nasabah tidak kompeten
  - 2). Nasabah tidak atau kurang pengalaman
  - 3). Nasabah kurang memberikan waktu untuk usahanya.
- d. Faktor Eksternal
- 1). Kondisi perekonomian
  - 2). Perubahan-perubahan peraturan.
  - 3). Bencana alam.

Menurut Ismail (2010, hal. 222) beberapa faktor penyebab kredit bermasalah yang berasal dari intern bank antara lain:

#### 1. Faktor Internal Bank

- a. Analisis kurang tepat, sehingga tidak dapat memprediksi apa yang akan terjadi dalam kurun waktu selama jangka waktu kredit. Misalnya, kredit

diberikan tidak sesuai dengan kebutuhan, sehingga nasabah tidak mampu membayar angsuran melebihi kemampuan.

- b. Adanya kolusi antara karyawan bank yang menangani kredit dan nasabah, sehingga bank memutuskan kredit tidak seharusnya diberikan. Misalnya, bank melakukan over transaksi terhadap nilai agunan.
- c. Keterbatasan pengetahuan karyawan bank terhadap jenis usaha debitur, sehingga tidak dapat melakukan analisis dengan tepat dan akurat.
- d. Campur tangan terlalu besar dari pihak kredit terkait, misalnya komisaris, direktur bank sehingga petugas tidak independen dalam memutuskan kredit.
- e. Kelemahan dalam melakukan pembinaan dan monitoring kredit debitur.

## 2. Faktor Eksternal Bank

- e. Unsur kesengajaan yang dilakukan nasabah
  - 1). Nasabah sengaja untuk tidak melakukan pembayaran angsuran kepada bank, karena nasabah tidak memiliki kemauan dalam memenuhi kewajibannya.
  - 2). Debitur melakukan ekspansi terlalu besar, sehingga dana yang dibutuhkan terlalu besar. Hal ini akan memiliki dampak terhadap keuangan perusahaan dalam memenuhi modal kerja.
  - 3). Penyelewengan yang dilakukan nasabah dengan menggunakan dana kredit tersebut tidak sesuai dengan tujuan pengguna (*side streaming*). Misalnya, dalam pengajuan kredit, disebut kredit untuk investasi,

ternyata dalam praktiknya setelah dana kredit dicairkan, dana digunakan untuk modal kerja.

### **3. Dampak Dari Kredit Macet**

Menurut Ismail (2016, hal. 127) berikut ini beberapa dampak jika kredit yang disalurkan oleh bank bermasalah, antara lain:

a) Laba/Rugi bank menurun

Penurunan laba tersebut diakibatkan adanya penurunan pendapatan bunga kredit.

b) *Bad Debt Ratio*

Rasio aktiva produktif menjadi lebih rendah

c) Biaya pencadangan penghapusan kredit meningkat

Bank perlu membentuk pencadangan atas kredit bermasalah yang lebih besar. Biaya pencadangan penghapusan kredit akan berpengaruh pada penurunan keuntungan bank.

d) *Return On Assets (ROA)* dan *Return On Equity (ROE)* menurun

Penurunan laba akan memiliki dampak pada penurunan return on assets, karena return turun, maka ROA dan ROE akan menurun.

### **4. Upaya Penyelesaian Kredit Macet**

Bank melaksanakan analisis yang mendalam sebelum memutuskan untuk menyetujui ataupun menolak permohonan kredit dari calon debitur. Hal ini dimaksudkan agar tidak terjadi permasalahan atas kredit yang telah disalurkan. Akan tetapi, meskipun bank telah melakukan analisis yang cermat, resiko kredit bermasalah juga mungkin terjadi. Tidak ada satupun bank di dunia ini yang tidak

memiliki kredit macet, karena tidak mungkin dari semua kredit yang disalurkan, semuanya lancar.

Menurut Kasmir (2012, hal. 149) upaya yang dilakukan untuk penyelamatan terhadap kredit bermasalah antara lain:

a. *Rescheduling* (Penjadwalan Kembali)

*Rescheduling* merupakan penyelamatan pertama bank dengan cara menjadwalkan kembali sebagian atau seluruh kewajibannya. Misalnya, jadwal angsuran per 3 bulan diubah menjadi 6 bulan, angsuran pokok pinjaman diperkecil sehingga pelunasannya menjadi lebih lama. Penjadwalan kembali dilakukan oleh bank dengan harapan debitur dapat membayar kembali kewajibannya.

Namun demikian, jadwal yang baru tersebut akan disesuaikan dengan *cash flow* perusahaan, sehingga upaya *rescheduling* ini dapat membuahkan hasil dan nasabah menjadi lancar kembali.

Beberapa alternatif *rescheduling* yang dapat diberikan bank antara lain:

- a) Perpanjangan waktu kredit. Misalnya jangka waktu kredit dua tahun diperpanjang menjadi 5 tahun, sehingga total angsuran perbulan menjadi lebih rendah.
- b) Jadwal angsuran bulanan diubah menjadi triwulan. Perubahan jadwal tersebut akan memberi kesempatan nasabah mengumpulkan dana untuk mengangsur dalam triwulan. Hal ini disesuaikan dengan penerimaan penjualan.
- c) Memperkecil angsuran pokok dengan jangka waktu akan lebih lama.

b. *Reconditioning* (Persyaratan Kembali)

*Reconditioning* merupakan upaya bank dalam menyelamatkan kredit dengan mengubah seluruh atau sebagian perjanjian yang telah dilakukan oleh bank dengan nasabah. Perubahan kondisi dan persyaratan tersebut harus disesuaikan dengan permasalahan yang dihadapi oleh debitur dalam menjalankan usahanya. Dengan perubahan persyaratan tersebut, maka diharapkan bahwa debitur dapat menyelesaikan kewajibannya sampai dengan lunas.

Beberapa alternatif *reconditioning* yang dapat diberikan bank antara lain:

- a) Penurunan tingkat suku bunga
- b) Pembebasan sebagian atau seluruh bunga yang tertunggak, sehingga nasabah pada periode berikutnya hanya membayar pokok pinjaman beserta bunga berjalan.
- c) Kapitalisasi bunga, yaitu bunga yang tertunggak di jadikan satu dengan pokok pinjaman.
- d) Penundaan pembayaran bunga, yaitu pembayaran kredit oleh nasabah dibebankan sebagai pembayaran pokok pinjaman sampai dengan jangka waktu tertentu, kemudian pembayaran bunga dilakukan pada saat nasabah sudah mampu. Hal itu perlu dihitung dengan cermat *cash flow* perusahaan.

c. *Restructuring* (Penataan Kembali)

*Restructuring* merupakan upaya yang dilakukan oleh bank dalam menyelamatkan kredit bermasalah dengan cara mengubah struktur pembiayaan yang mendasari pemberian kredit.

Dalam kasus ini, bank akan mengubah struktur pembiayaan tersebut dengan memberikan tambahan dana untuk modal kerja, agar perusahaan dapat menjalankan operasionalnya dan dapat memperoleh keuntungan.

Beberapa cara yang dapat dilakukan oleh bank dapat memperoleh keuntungan.

- a) Bank dapat memberikan tambahan kredit
- b) Tambahan modal tersebut berasal dari modal debitur
- c) Kombinasi antara bank dan nasabah
- d. Kombinasi

Upaya penyelesaian kredit macet yang dilakukan oleh bank dengan cara kombinasi antara lain:

- a) *Rescheduling* dan *Restructuring*

Upaya gabungan antara *Reschedulling* dan *Restructuring* dilakukan misalnya bank memperpanjang jangka waktu kredit dan menambah jumlah kredit. Hal ini dilakukan karena bank melihat kredit untuk menambah modal kerja, serta diberikan tambahan waktu agar total angsuran per bulan menurun, sehingga debitur mampu membayar angsuran.

- b) *Rescheduling* dan *Reconditioning*

Bank dapat melakukan kombinasi dua cara yaitu dengan memperpanjang jangka waktu dan meringakan bunga. Dengan perpanjangan dan keringanan bunga, maka total angsuran akan menurun, sehingga nasabah diharapkan dapat membayar kewajibannya.

- c) *Restructuring* dan *Reconditioning*

Upaya penambahan kredit diikuti dengan keringanan bunga atau pembebasan tunggakan bunga akan dapat mendorong pertumbuhan usaha nasabah.

- d) *Rescheduling*, *Restructuring* dan *Reconditioning*

Upaya gabungan ketiga cara tersebut merupakan upaya maksimal dilakukan oleh bank misalnya jangka waktu diperpanjang, kredit ditambah, dan tunggakan bunga dibebaskan.

e. Eksekusi

Eksekusi merupakan alternatif terakhir yang dilakukan oleh bank untuk menyelamatkan kredit macet. Eksekusi merupakan penjualan agunan yang dimiliki oleh bank. Hasil penjualan agunan diperlukan untuk melunasi semua kewajiban debitur baik kewajiban atas pinjaman pokok, maupun bunga. Sisa atas hasil penjualan agunan, akan dikembalikan kepada debitur. Sebaliknya kekurangan atas hasil penjualan agunan menjadi tanggungan debitur, artinya debitur diwajibkan untuk membayar kekurangannya. Pada praktiknya, bank tidak dapat menagih lagi debitur untuk melunasi kewajibannya. Atas kerugian karena hasil penjualan agunan tidak cukup, maka bank akan membebaskan kerugian tersebut ke dalam kerugian bank.

BTN Medan merupakan salah satu bank yang menghadapi masalah kredit macet. Suatu kredit yang dikategorikan kredit macet pada awalnya ditandai dengan adanya tanda-tanda dari debitur atau usaha debitur yang dibiayai mengalami kesulitan financial dalam pengembalian kredit sebagaimana mestinya.

Penyelesaian kredit macet yang dilakukan oleh BTN Medan yaitu dengan cara :

a) Menjual Agunan yang diambil alih

Agunan yang diambil alih adalah sebagian atau seluruh agunan yang dibeli bank, baik melalui pelelangan maupun diluar pelelangan,

berdasarkan pemberian kuasa untuk menjual dari pemilik agunan, dengan kewajiban untuk dicairkan kembali. Bank dapat mengambil alih agunan dalam rangka penyelesaian pembiayaan. Pengambilalihan agunan hanya dapat dilakukan terhadap pembiayaan yang memiliki kualitas macet.

b) *Restrukturisasi* Kredit

*Restrukturisasi* kredit adalah terminologi keuangan yang banyak digunakan dalam perbankan, yang artinya adalah upaya perbaikan yang dilakukan dalam kegiatan perkreditan terhadap debitur yang mengalami kesulitan untuk memenuhi kewajibannya. Restrukturisasi yang dilakukan antara lain melalui penurunan suku bunga, perpanjangan jangka waktu kredit, pengurangan tunggakan bunga kredit, pengurangan tunggakan pokok kredit, penambahan fasilitas kredit, konversi kredit menjadi penyertaan modal sementara.

Adapun, yang dilakukan pihak bank yaitu menyesuaikan angsuran. Ada dua penggolongan untuk penyesuaian angsuran itu sendiri.

1) PUST (Penjadwalan Ulang Sisa Tunggakan)

Sisa tunggakan dijadikan satu dengan angsuran otomatis angsuran naik tunggakan hilang dan jangka waktu tetap. Debitur digolongkan kedalam PUSP apabila, kebutuhan mendesak debitur telah jatuh tempo membayar angsuran pembiayaan tetapi ada kebutuhan yang tiba-tiba muncul yang mau tidak mau debitur terpaksa menunda pembayaran angsuran pembiayaan. Kebutuhan mendesak yang sering terjadi seperti anggota keluarga yang sakit

dan terpaksa harus dilarikan ke rumah sakit yang biayanya tidak mungkin sedikit.

## 2) PUSP (Penjadwalan Ulang Sisa Pinjaman)

Pihak bank memperpanjang jangka waktu jatuh tempo pembiayaan tanpa mengubah sisa kewajiban debitur yang harus dibayarkan kepada pihak bank. Maka jumlah pembayaran angsuran nasabah penerima fasilitas menjadi lebih ringan karena jumlahnya lebih kecil dari pada jumlah angsuran semula, namun jangka waktu angsurannya lebih panjang dari pada angsuran semula.

## **5. Langkah-Langkah Yang Dapat Ditempuh Oleh Bank Untuk Melakukan Penagihan Kredit Macet.**

Menurut Latumaerissa (2014, hal. 178) dalam menghadapi suatu kredit macet, setiap bank mempunyai kebijakan masing-masing mengenai cara melakukan penagihan kredit macet tersebut. Langkah-langkah yang pada umumnya diempuh oleh bank dalam menghadapi suatu kredit macet adalah sebagai berikut:

### a. Somasi (peringatan)

Sebelum melakukan tindakan hukum lebih lanjut, seyogianya terhadap debitur diberikan peringatan (*somasi*), baik melalui pengadilan maupun dilakukan sendiri oleh bank, karena sesuai dengan pasal 1238 KUHP, *somasi* ini penting untuk mengukuhkan bahwa debitur benar-benar telah melakukan cedera janji (*wanprestasi*) terhadap bank.

### b. Mendesak debitur untuk melakukan sendiri penjualan barang jaminan

Dalam melakukan pekerjaan ini bank dapat membantu debitur dengan cara mencarikan calon pembeli. Namun, bank perlu untuk bertindak secara

hati-hati dan jangan sekali-kali ikut menangani transaksi diantara debitur dan calon pembeli. Hal ini penting untuk menghindarkan bank dari tuntutan debitur dengan alasan bahwa penjualan barang jaminan tersebut dibawah harga. Untuk kiranya dapat diterapkan prinsip “bank tidak menjamah transaksi dan debitur tidak menjamah uang” artinya bahwa dalam transaksi jual beli barang jaminan tersebut bank tidak dilibatkan sabagai salah satu pihak, tetapi dilain pihak juga diatur sedemikian rupa agar uang hasil penjualan barang jaminan tersebut tidak jatuh ke tangan debitur (khususnya debitur yang beritikad buruk), tetapi disetorkan kepada bank untuk diperhitungkan dengan pinjaman debitur.

- c. Melakukan penjualan dibawah tangan berdasarkan surat kuasa untuk menjual.

Didalam menerima suatu jaminan ada kalanya bank diberi kuasa oleh pemilik jaminan untuk melakukan penjualan atas barang jaminan apabila fasilitas kredit yang dilindungi jaminan tersebut mengalami kemacetan. Dari segi yuridis, pemberian kuasa seperti itu dimungkinkan. Namun sering kali pemilik jaminan mengajukan gugatan kepada bank dengan alasan bank telah melakukan perbuatan melawan hukum karena telah melakukan penjualan dibawah standar yang umum. Untuk itu, apabila bank hendak menggunakan kuasa itu, bank perlu berhati-hati karena sifat kuasa yang dimiliki oleh bank hanyalah untuk menjual barang saja dan jangan sekali-kali beranggapan seperti menjual barang milik bank sendiri.

- d. Melakukan penjualan barang jaminan di muka umum berdasarkan *beding van eignmatge verkoop* pada hipotek dan *parate eksekusi* pada gadai.

Secara yuridis, berdasarkan *beding van eigenmatige verkoop* pada hipotek sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1178 ayat (2) KUHP dan *parate eksekusi* pada gadai sebagaimana yang diatur dalam pasal 1155 ayat (1) KUHP, kreditur dapat meminta bantuan Kantor Lelang Negara untuk melakukan penjualan atas barang-barang jaminan yang di hipotekkan atau digadaikan, hasil penjualan barang-barang jaminan tersebut akan diperhitungkan dengan pinjaman debitur. Namun dalam praktiknya Kantor Lelang Negara biasanya akan menolak melakukan penjualan barang-barang jaminan berdasarkan *beding van eigenmatige verkoop* dan *parate eksekusi* ini tanpa terlebih dahulu ada “*flat eksekusi*” dari pengadilan negeri.

- e. Meminta eksekusi hipotek atau surat pengakuan utang berdasarkan pasal 224 HIR.

Dalam praktik perbankan pada umumnya bank-bank menggunakan ketentuan ini yang diatur dalam 224 HIR karena ketentuan ini yang dirasa paling efektif untuk menarik kembali kredit yang mengalami kamacetan.

Pasal 224 HIR tersebut menentukan bahwa:

Surat *Grosse* dari akta hipotek dan Surat Utang yang diperbuat dihadapan Notaris di Indonesia yang kepalanya memakai perkataan ‘Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa’ berkekuatan sama dengan putusan hakim.

Dari pasal 224 HIR tersebut diatas dapat ditarik simpulan sebagai berikut:

- 1). Surat *Grosse* (turunan pertama dari suatu akta notaris) yang dimaksud adalah *Grosse Akta Hipotek* atau *Grosse Surat Utang*.

- 2). Kedua Grosse tersebut dibuat dihadapan notaris di Indonesia.
- 3). Memakai kepala Demi Keadilan yang Bersasrkan Ketuhanan Yang Maha Esa.
- 4). Berkekuatan sama dengan putusan hakim, artinya mempunyai kekuatan *title eksekutorial* sehingga dapat dilaksanakan sebagaimana putusan pengadilan Negeri.
- 6). Melakukan penagihan terhadap pihak ketiga yang bertindak sebagai penanggung utang (*Borg*).

Dalam suatu pemberian kredit selain adanya jaminan kebendaan, sering juga kita jumpai adanya jaminan lain yang berupa jaminan perseorangan yang pengikatnya dilakukan secara *borgticht*. Menurut Pasal 1820 KUHP, *borgtocht* (penanggungan) adalah suatu persetujuan dengan pihak ketiga untuk kepentingan si berpiutang (kreditur), mengikatkan diri untuk memenuhi kewajibannya. Jadi, apabila debitur tidak bersedia memenuhi kewajibannya secara sukarela, bank dapat menuntut penanggung melalui pengadilan negeri sekaligus memohon agar terhadap harta kekayaan si penanggung diletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*). Dalam hal ini bank lah yang harus secara aktif mencari harta kekayaan si penanggung yang sekiranya dianggap cukup untuk memenuhi kewajiban debitur.

- 7). Menarik kembali secara fisik barang-barang yang diikat secara FEO.

Secara yuridis hak milik atas barang-barang jaminan kredit yang telah diikat dengan FEO telah diserahkan secara kepercayaan oleh pemiliknya kepada kreditur (bank), sehingga berdasarkan hal ini bank dapat meminta pemegang barang jaminan tersebut untuk menyerahkan secara fisik kepada

bank yang untuk selanjutnya akan menjual barang-barang tersebut secara lelang dan hasil penjualannya akan diperhitungkan dengan kewajiban debitur. Apabila debitur tidak tersedia atau tidak mampu menyerahkan barang-barang jaminan tersebut. Apabila debitur tidak bersedia atau tidak mampu menyerahkan barang-barang jaminan tersebut, bank dapat meminta bantuan pihak yang berwajib dan jika perlu melakukan penuntutan pidana atas dasar penggelapan (Pasal 378 KUHP). Namun, dengan berlakunya KUHP (No. 8 tahun 1981) bank perlu berhati-hati apabila hendak meminta bantuan pihak yang berwajib, karena apabila penangkapan, penahanan, penghentian penyidikan, atau penghentian penuntutan yang tidak sah, tersangka dan keluarganya atau kuasanya dapat menuntut praperadilan. (Pasal 1 ayat (10) KUHP).

#### 8). Menyerahkan tagihan kredit macet pada PUPN

Ketentuan untuk menyerahkan tagihan kredit macet PUPN sebagaimana yang diatur dalam Undang-Undang No. 49 tahun 1960 hanya berlaku bagi bank-bank pemerintah. Pasal 12 Undang-Undang No.49 tahun 1960 menentukan bahwa “Instansi-instansi pemerintah dan badan-badan Negara yang dimaksudkan dalam pasal 8 peraturan ini diwajibkan dan menyerahkan piutang-piutangnya yang adanya dan besarnya telah pasti menurut hukum, tetapi penanggung utangnya tidak mau melunasi sebagaimana mestinya kepada Panitia Urusan Piutang Negara”.

Jadi, khusus untuk bank-bank pemerintah ada kewajiban untuk menyerahkan piutangnya yang macet kepada PUPN. Dalam undang-undang tersebut juga ditentukan bahwa PUPN dapat mengeluarkan

*pernyataan bersama* yang mempunyai kekuatan pelaksanaan seperti suatu putusan hakim dalam perkara perdata yang ber kekuatan pasti.

## **6. Antisipasi atau Mencegah Terulangnya Kasus Kredit Macet**

Menurut Abdullah & Tantri (2014, hal. 172) sebelum suatu fasilitas kredit diberikan, maka bank harus merasa yakin bahwa kredit yang diberikan benar benar akan kembali. Keyakinan tersebut diperoleh dari hasil penilaian kredit sebelum kredit tersebut disalurkan. Penilaian kredit oleh bank dapat dilakukan dengan berbagai cara untuk mendapatkan keyakinan tentang nasabahnya, seperti melalui prosedur penilaian yang benar-benar dan sungguh-sungguh. Dalam melakukan penilaian kriteria-kriteria serta aspek penilaiannya tetap sama. Begitu pula dengan ukuran-ukuran serta aspek penilaian setiap bank. Biasanya kriteria penilaian yang umum dan harus dilakukan oleh bank untuk mendapatkan nasabah yang benar-benar layak untuk diberikan dilakukan dengan analisis 5 C dan 7 P.

### a. *Character*

Character merupakan sifat atau watak seseorang. Sifat atau watak dari orang-orang yang akan diberikan kredit benar-benar harus dapat dipercaya. Untuk membaca watak atau sifat dari calon debitur dapat dilihat dari latar belakang si nasabah, baik yang bersifat latar belakang pekerjaan maupun yang bersifat pribadi seperti cara hidup atau gaya hidup yang dianutnya, dengan keluarga, hobi dan jiwa sosial. Dari sifat dan watak ini dapat dijadikan suatu ukuran tentang “kemauan” nasabah untuk membayar.

### b. *Capacity*

*Capacity* adalah analisis untuk mengetahui kemampuan nasabah dalam membayar kredit. Dari penilaian ini terlihat kemampuan nasabah dalam mengelola bisnis. Kemampuan ini dihubungkan dengan latar belakang pendidikan dan pengalamannya selama ini dalam mengelola usahanya, sehingga akan terlibat “kemampuannya” dalam mengembalikan kredit yang akan disalurkan. *Capacity* sering juga disebut dengan nama *Capability*.

c. *Capital*

Untuk melihat pengguna modal apakah efektif atau tidak, dapat dilihat dari laporan keuangan (Neraca dan laporan rugi laba) yang disajikan dengan melakukan pengukuran seperti dari segi *likuiditas* dan *solvabilitasnya*, *rentabilitas* dan ukuran lainnya.

d. *Condition*

Dalam menilai kredit hendaknya juga dinilai kondisi ekonomi, sosial, dan politik yang ada sekarang dan prediksi untuk dimasa yang akan datang. Penilaian kondisi atau prospek bidang usaha yang dibiayai hendaknya benar-benar memiliki prospek yang baik, sehingga kemungkinan kredit tersebut bermasalah relatif kecil.

e. *Collateral*

Merupakan jaminan yang diberikan calon nasabah baik yang bersifat fisik maupun non fisik. Jaminan hendaknya melebihi jumlah kredit yang diberikan. Jaminan yang harus diteliti keabsahan dan kesempurnaannya, sehingga jika terjadi suatu masalah, maka jaminan yang dititipkan akan dapat dipergunakan secepat mungkin.

Selanjutnya, penilaian suatu kredit dapat pula dilakukan dengan analisis 7 P kredit dengan unsur penilaian sebagai berikut.

a. *Personality*

Yaitu menilai nasabah dari segi kepribadiannya atau tingkah lakunya sehari-hari maupun kepribadiannya masa lalu. Penilaian *personality* juga mencakup sikap, emosi, tingkah laku dan tindakan nasabah dalam menghadapi suatu masalah dan menyelesaikannya.

b. *Party*

Yaitu mengklarifikasikan nasabah ke dalam klasifikasi tertentu atau golongan-golongan tertentu, berdasarkan modal, loyalitas serta karakternya. Nasabah yang digolongkan kedalam golongan tertentu akan mendapatkan fasilitas yang berbeda dari bank.

c. *Purpose*

Yaitu mengetahui tujuan nasabah dalam mengambil kredit yang diinginkan nasabah. Tujuan pengambilan kredit dapat bermacam-macam sesuai kebutuhan. Sebagai contoh apakah untuk modal kerja, investasi, konsumtif, produktif, dan lain-lain.

d. *Prospect*

Yaitu untuk menilai usaha nasabah dimasa yang akan datang menguntungkan atau tidak dengan kata lain mempunyai prospek atau sebaliknya. Hal ini penting mengingat jika suatu fasilitas kredit yang dibiayai tanpa mempunyai prospek, bukan hanya bank yang rugi, akan tetapi juga nasabah.

e. *Payment*

Merupakan ukuran bagaimana cara nasabah mengembalikan kredit yang telah diambil atau dari sumber mana saja dana untuk mengembalikan kredit. Semakin banyak sumber penghasilan sebitur, maka akan semakin baik. Sehingga jika salah satu usahanya merugi akan dapat ditutupi oleh usaha lainnya.

f. *Profitability*

Untuk menganalisis bagaimana kemampuan nasabah dalam mencari laba. *Protability* diukur dari periode ke periode, apakah akan tetap sama atau akan semakin meningkat, apalagi dengan tambahan kredit yang akan diperolehnya.

g. *Protection*

Tujuannya adalah bagaimana menjaga agar kredit yang diberikan mendapatkan jaminan perlindungan, sehingga kredit yang diberikan benar-benar aman. Perlindungan yang diberikan oleh debitur dapat berupa jaminan barang atau orang atau jaminan asuransi.

## **7. Mencegah Terjadinya Kredit Bermasalah dan Kerugian Bank**

Bank umum sangat berkepentingan dengan langkah pengamanan untuk mengurangi jumlah nilai kredit bermasalah atau kredit macet, karena biaya yang memiliki konsekuensi biaya yang besar, kalau hal itu terjadi, pada struktur keuangan mereka. Jika diketahui bahwa seseorang debitur telah menghadapi kesulitan keuangan, manajemen bank mengambil langkah-langkah untuk memperbaiki situasi dan melindungi kepentingan bank. Salah satu langkah berikut

atau kombinasi langkah berikut dilakukan untuk menyelamatkan kreditur dan memulihkan kesehatan keuangannya. Menurut Latumaerissa (2014, hal. 167) upaya mencegah terjadinya kredit bermasalah atau kredit macet dan kerugian bank, yaitu sebagai berikut:

a. Pemberian Saran

Petugas bank dapat memberikan saran tentang berbagai hal seperti penjualan, penagihan, produksi, dan lain sebagainya termasuk memberikan bantuan jasa konsultan

b. Penambahan Modal

Bank dapat menyarankan pada pemilik perusahaan untuk memberikan lebih banyak modal, jika permasalahan tersebut berbentuk perseroan, perusahaan disarankan untuk menjual saham tambahan dan dengan demikian memberikan suntikan modal baru.

c. Merjer

Bank dapat menganjurkan debitur untuk melakukan merjer dengan perusahaan lain, ini diberikan setelah mempelajari dan menilai dengan cermat semua faktor yang mempengaruhi. Jika perusahaan berbentuk perusahaan perorangan, maka dapat dianjurkan untuk mencari seorang partner.

d. Pengurangan Rencana Perluasan

Jika rencana perluasan sedang dibuat, kreditor disarankan untuk membatalkannya jika mungkin sampai perusahaan telah dapat memperbaiki posisi keuangannya. Rencana seperti itu dapat mengalihkan dana dari kegiatan yang sedang berjalan.

e. Mendorong Penagihan Piutang yang Lamban

Ini dapat dilakukan dengan meningkatkan perbaikan dan program penagihan dan penambahan petugas dalam bidang kasus ini. Ini juga dapat mencakup penelitian kebijaksanaan kredit yang dijalankan oleh perusahaan.

f. Meningkatkan Pengendalian Persediaan

Bukannya tidak biasa perusahaan memiliki kelebihan persediaan pada suatu waktu selama siklus dunia usaha. Perusahaan dapat dianjurkan untuk menawarkan sebagian barang dengan potongan dan dengan demikian meningkatkan penjualan. Ini akan meningkatkan arus uang dan menempatkan perusahaan dalam posisi untuk memenuhi pembayaran kreditnya.

g. Dapatkan Jaminan Tambahan

Walaupun kreditor tidak menyukai tindakan ini, tapi tindakan ini dapat menguntungkan kedua belah pihak. Bank mungkin tidak menarik kreditnya dan memiliki lebih mudah bagi kreditor untuk melakukan pelunasan kredit. Ini tentu saja menguntungkan bagi bank karena posisi keuangannya akan diperkuat.

h. Memperoleh Jaminan

Jika debitur tidak dapat memperoleh uang tambahan, jaminan dan pemegang saham mayoritas, seorang rekan atau seorang pembeli produk akhir mungkin dapat diperoleh.

i. *Restrukturisasi Ulang*

Bank dapat merestrukturisasi kredit tersebut dengan memperpanjang jatuh tempo dan mengurangi pembayaran bulanan atau bahkan menghapuskan pembayaran pokok kredit untuk suatu jangka pembayaran bulanan atau bahkan menghapuskan pembayaran pokok kredit untuk suatu jangka waktu. Bank juga dapat menyarankan pemberi kredit jangka panjang atau berpartisipasi dengan pemberi kredit lainnya dan dengan demikian mengurangi resiko yang dihadapinya.

## **8. Kriteria Kredit Macet sesuai Bank Indonesia**

Menurut peraturan Bank Indonesia Nomor 6/10/PBI/2004 tanggal 12 April 2004 tentang Sistem Penilaian Tingkat Kesehatan Bank Umum, menetapkan bahwa rasio kredit bermasalah (NPL) adalah sebesar 5%. Secara sederhana dapat dikatakan bahwa bank yang sehat adalah bank yang dapat menjalankan fungsi-fungsinya dengan baik. Dengan kata lain, bank yang sehat adalah bank yang dapat menjaga dan memelihara kepercayaan masyarakat, dapat menjalankan fungsi intermediasi, dapat membantu kelancaran lalu lintas pembayaran serta dapat digunakan oleh pemerintah dalam melaksanakan berbagai kebijakannya, terutama kebijakan moneter. Berdasarkan data kredit bermasalah pada persentase NPL BTN Medan yang terjadi selama tahun 2015 6,63% 2016 1,17% dan 2017 0,47% menurun secara signifikan berhasil mengamankan ratio perbankannya tetap sehat.

Artinya bahwa pekerjaan serius dari karyawannya dalam menurunkan permasalahan kredit macet di tiga tahun terakhir.

### **B. Kerangka Berfikir**

Kerangka berfikir merupakan unsur-unsur pokok dalam penelitian dimana konsep teoritis akan berubah kedalam definisi operasional yang dapat menggambarkan rangkaian variabel yang akan diteliti. Dalam hal ini peneliti melakukan analisis berdasarkan data yang didapat dari BTN Medan dan kemudian melihat komponen-komponen yang menyebabkan kredit macet dan antisipasi kredit macet.

Adapun penyebab terjadinya permasalahan kredit yang terdapat pada BTN Medan yaitu, proses kredit maksud dari proses kredit ini kreditur bukan yang mengambil rumah tersebut melainkan kreditur hanya topengan oleh pihak pengembang, kreditur tidak mempunyai uang muka tanpa ada beban rumah yang diambilnya sehingga masuk proses lelang, *wanprestasi* merupakan tidak memenuhi sesuatu yang diwajibkan seperti yang telah ditetapkan dalam perikatan. Tidak dipenuhinya kewajiban oleh debitur disebabkan oleh dua kemungkinan alasan yaitu: karena kesalahan debitur, baik dengan sengaja tidak dipenuhi kewajiban maupun karena kelalaian dan karena keadaan memaksa (*overmacht* atau *force majeure*), jadi diluar kemampuan debitur. Tindakan *wanprestasi* ini dapat terjadi karena unsur kesengajaan, kesalahan dan tanpa kesalahan. Sementara hasil penelitian lain yang dilakukan oleh Tengor, Murni, & Moniharapon (2015) menyatakan faktor dari kredit macet yang dialami oleh PT. Bank SulutGo yaitu faktor internal bank merupakan kesalahan penilaian dan identifikasi resiko oleh MRI maupun kepala perkreditan terhadap nasabah yang disebabkan keteledoran

dapat menyebabkan terjadinya kredit bermasalah atau kredit macet, faktor eksternal nasabah, merupakan nasabah tidak menggunakan kreditnya untuk membiayai usahanya, melainkan menggunakan untuk kepentingan pribadi atau dipinjamkan kembali ke saudara atau temannya, faktor lain dan faktor sosial merupakan keadaan ekonomi negara sangat mempengaruhi kemampuan nasabah untuk melunasi kewajibannya kepada bank, naiknya harga barang, bahan baku dan hal-hal lain yang dibutuhkan untuk menunjang ekonomisnya secara ekonomisnya secara otomatis membuat nasabah memutuskan untuk menunda atau tidak membayar kreditnya untuk menutup kerugian usahanya.

Adapun kiat menangani danantisipasi terjadinya kredit macet yaitu menjual agunan uang diambil alih, merupakan agunan yang diambil alih adalah sebagian atau seluruh agunan yang di beli bank, baik melalui pelelangan maupun diluar pelelangan, berdasarkan pemberian kuasa untuk menjual dari pemilik agunan dengan kewajiban untuk dicairkan kembali dan *restrukturisasi* merupakan terminologi keuangan yang banyak digunakan dalam perbankan yang artinya adalah upaya perbaikan yang dilakukan dalam kegiatan perkreditan terhadap debitur yang mengalami kesulitan untuk memenuhi kewajibannya. Berdasarkan hasil penelitian terdahulu yang dilakukan

Berdasarkan penelitian yang telah diteliti oleh Ambarsita (2013) menyatakan penyelesaian atau antisipasi kredit macet pada PT. BRI (Persero) Tbk Cabang Lamongan dengan cara penyelesaian secara damai, dilakukan terhadap debitur yang masih mempunyai itikad baik (kooperatif) untuk menyelesaikan kewajibannya karena adaya penyalahgunaan kredit oleh debitur dan penyelesaian

melalui saluran hukum atau melalui bantuan pihak ketiga, penyelesaian kredit macet dengan bantuan kejaksaan maupun dengan pengajuan klaim asuransi.

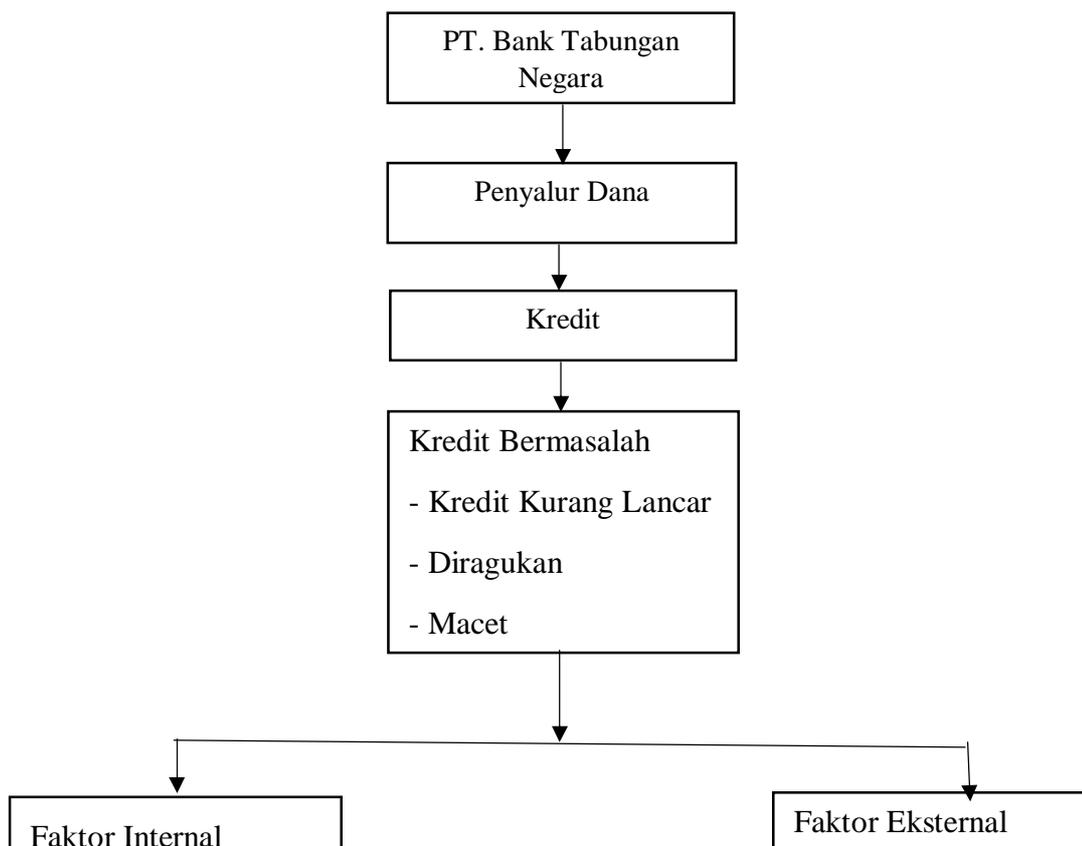
Berdasarkan penelitian yang telah diteliti oleh Fitriani (2010) melakukan penelitian dengan judul analisis penyelesaian kredit bermasalah pada PT. BPR Supra Bandung dengan cara *rescheduling* , *reconditing*, *restructuring*, dan penjualan barang jaminan bersama yang dilakukan secara bersama-sama antara bank dengan debitur apabila hasil penjualan tidak menutupi kewajibannya maka sisa kredit akan terus ditagih atau diajukan untuk penghapusan efektif.

Dengan penelitian terdahulu yang telah dijelaskan diatas sehingga peneliti dapat menarik kesimpulan faktor penyebab dari kredit macet ialah faktor internal yg terdiri dari analisis kurang tepat ataupun dari pengawasan bank. Faktor eksternal terdiri dari unsur kesengajaan yang dilakukan nasabah atau unsur ketidaksengajaan dari nasabah, antisipasi dan penanganan kredit macet terdiri dari menjual agunan yang diambil alih sebagian atau seluruh agunan yang diberi bank, baik melalui pelelangan maupun diluar pelelangan dan melalui restrukturisasi kedit dapat dijadikan alat ukur untuk antisipasi kredit macet pada BTN Medan.

Bagaimana pun kredit bermasalah merupakan faktor utama yang harus dihindari perbankan dalam hal ini BTN Medan. Karena kejadian kredit macet akan memberikan dampak buruk bagi CAR dan NPL bank tersebut yang berakibat kemungkinan bank akan menjadi tidak sehat dan juga menurunkan kepercayaan masyarakat terhadap bank tersebut.

Berdasarkan uraian diatas maka kerangka berfikir pada penelitian ini adalah sebagai berikut:

**Gambar II.1**  
**Kerangka Berfikir**



## **BAB III**

### **METODE PENELITIAN**

#### **A. Pendekatan Penelitian**

Pendekatan penelitian ini adalah pendekatan deskriptif dan pendekatan kualitatif. Menurut Timotius (2017, hal 71) “pendekatan deskriptif merupakan penelitian yang ingin mendeskripsikan suatu keadaan tertentu dari suatu kejadian atau populasi tertentu. Penelitian yang hanya mengumpulkan, menyusun mengklarifikasi dan menafsir data sehingga dapat mengetahui gambaran yang jelas mengenai masalah yang diteliti”. Pendekatan kualitatif sebagai prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata tertulis atau lisan dari orang-orang dan perilaku yang dapat diamati. Dalam penelitian ini peneliti hanya menggambarkan keadaan atau suasana yang sebenarnya terjadi pada saat sekarang, dalam hal ini mekanisme sebuah proses berdasarkan survei yang dilakukan dengan cara observasi dan wawancara.

Pendekatan penelitian yang peneliti gunakan adalah penelitian deskriptif kualitatif yang mendeskripsikan data analisis kualitatif. Pendekatan penelitian deskriptif kualitatif ini dipilih agar dapat menggambarkan sedalam-dalamnya tentang fenomena yang diteliti. Dalam penelitian ini peneliti berusaha menggambarkan bagaimana proses yang terjadi dalam ketidakmampuan kreditur untuk membayar angsuran atau kredit macet pada BTN Medan. Proses komunikasi yang ingin peneliti lihat fenomena kredit macet yang dialami BTN Medan. Dalam penelitian ini peneliti mengungkap masalah dan fakta sebagaimana adanya yang peneliti temui di lapangan untuk kemudian nantinya

peneliti analisis. Dengan menggunakan metode deskriptif kualitatif diharapkan bisa menjawab seputar masalah-masalah kredit macet di BTN Medan dan solusi akhir yang dilakukan.

## **B. Definisi Operasional**

Defenisi operasional adalah aspek penelitian yang memberikan informasi kepada penulis tentang bagaimana caranya mengukur variabel. Definisi operasional variabel bertujuan untuk melihat sejauh mana pentingnya variabel yang digunakan dalam penelitian ini dan untuk mempermudah pemahaman dan membahas penelitian nanti. Adapun variabel yang diteliti dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

### **1. Kredit Macet (*Non Performing Loan*)**

Kredit macet adalah suatu keadaan dimana debitur baik atau perusahaan tidak mampu membayar kredit bank tepat pada waktunya akibat adanya faktor kesengajaan dan atau karena faktor eksternal di luar kemampuan dikendali debitur. Terjadinya kredit macet merupakan hal umum dalam dunia perbankan. Walaupun berbagai usaha sudah dilakukan untuk pencegahannya, seperti melalui penyempurnaan sistem kerja kebijakan perkreditan ataupun dengan peningkatan mutu dan kualitas staf perkreditan belum menutup kemungkinan terjadinya kredit macet pada masalah mendatang.

Semakin tinggi NPL menunjukkan kualitas kredit yang bermasalah pada perusahaan BTN Medan akan berdampak semakin buruk terhadap kredibilitas bank tersebut. Ada pun rumus yang digunakan menurut Surat Edaran (SE) Bank Indonesia No. 12/11/DPNP/tahun 2010 untuk menghitung NPL yaitu sebagai berikut:

$$NPL = \frac{\text{Kredit Bermasalah}}{\text{Total Kredit}} \times 100\%$$

## 2. Antisipasi Kredit Macet

Antisipasi kredit macet dengan menggunakan penilaian prinsip 5 C, sebelum menyetujui pemberian kredit oleh bank, terlebih dahulu bank memiliki beberapa pertimbangan kepada calon debiturnya. Salah satu pertimbangan yang dilakukan oleh bank adalah penilaian terhadap prinsip 5 C dan 7 P ini terdiri atas *character* merupakan sifat atau watak seseorang, sifat atau watak dari orang-orang yang akan diberikan kredit benar-benar harus dapat dipercaya, *capacity* merupakan analisis untuk mengetahui kemampuan nasabah dalam membayar kredit, *capital* merupakan untuk melihat pengguna modal apakah efektif atau tidak, dapat dilihat dari laporan keuangan yang disajikan dengan melakukan pengukuran seperti dari segi likuiditas dan solvabilitasnya, rentabilitas dan ukuran lainnya, *condition* merupakan dalam penilaian kredit hendaknya juga dinilai kondisi ekonomi, sosial dan politik yang ada sekarang dan prediksi untuk dimasa yang akan mendatang, *collateral* merupakan jaminan yang diberikan calon nasabah baik yang bersifat fisik maupun non fisik, *personality* merupakan menilai nasabah dari segi kepribadiannya atau tingkah lakunya sehari-hari maupun kepribadiannya dimasa lalu, *party* merupakan mengklarifikasikan nasabah ke dalam klasifikasi tertentu atau golongan-golongan tertentu, *purpose* merupakan mengetahui tujuan nasabah dalam mengambil kredit yang diinginkan nasabah, *prospect* merupakan untuk menilai usaha nasabah dimasa yang akan datang menguntungkan atau tidak dengan kata lain mempunyai prospek atau sebaliknya, *payment* merupakan ukuran bagaimana cara nasabah mengembalikan kredit yang telah diambil atau diberi sumber dimana saja untuk mengembalikan kredit,

*profitability* merupakan untuk menganalisis bagaimana kemampuan nasabah dalam mencari laba, *protection* merupakan bagaimana menjaga agar kredit yang diberikan mendapatkan jaminan perlindungan. Prinsip ini harus mampu dipenuhi oleh calon debitur sebelum mendapatkan persetujuan bank. Bank harus melakukan yang diberikan kepada debitur tidak menjadi kredit yang bermasalah atau kredit macet.

a. Pencairan Kredit

Pencairan kredit adalah suatu kegiatan menguangkan di bank dengan uang tunai untuk memaklumkan suatu transaksi pembayaran.

1). Tahap pemutusan kredit

Keputusan adalah setiap tindakan pejabat yang berdasarkan wewenangnya berhak untuk mengambil keputusan yang berupa menolak dan menyetujui permohonan pinjaman. Dalam tahap ini dilakukan oleh direktur, pada saat bagian pemasaran menyerahkan semua berkas permohonan pinjaman tersebut lengkap dengan pemeriksaan kemampuan keuangan dari penghasilan usaha dan pekerjaan calon kreditur.

2). Tahap realisasi/ tahap pelaksanaan

Apabila suatu permohonan jaminan pinjaman telah disetujui oleh kreditur, maka sebelum diadakan pelaksanaan/ realisasi langkah- langkah yang diambil oleh bank adalah:

a). Pemberitahuan secara tertulis yang merupakan keputusan direktur yaitu merupakan syarat-syarat dari pinjaman tersebut (surat penegasan kredit).

b). Apabila si pemohon tersebut setuju dengan syarat-syarat yang ditentukan oleh bank, langkah-langkah yang diambil adalah:

- (1). Pemohon pinjaman menandatangani surat penegasan kredit dengan memakai materai Rp 6000,-
- (2). Debitur menandatangani formulir bukti realisasi
- (3). Mencocokkan tandatangannya yang tertera pada KTP/ SIM
- (4). Pemohon menandatangani surat pengakuan hutang dengan memakai materai Rp 6000,-
- (5). Pemohon menandatangani surat kuasa menjual dengan memakai materai Rp 6000,-

### 3). Pengawasan Kredit

#### a). Tahap penata usaha

- (1). Mengisi register pinjaman
- (2). Secara pencairan kredit terlaksana maka bukti-bukti kas tersebut dimasukkan kedalam kartu pinjaman
- (3). Mencatat pada register sisi pinjaman
- (4). Apabila debitur menyeter angsuran pinjamannya maka bagian administrasi kredit mempersiapkan tanda setoran yang dibuat dalam rangkap dua dan tanda setoran dibukukan pada kredit.

#### 4). Tahap penyelesaian

Dipenuhi semua kewajiban tentang nasabah terhadap bank yang dapat mengakibatkan habisnya ikatan perjanjian kredit. Pengawasan kredit pada BTN Medan dimulai pada saat debitur mulai mengajukan permohonan untuk mendapatkan kredit. Pengawasan dimaksudkan untuk mengantisipasi berbagai penyimpangan yang terjadi saat proses transaksi. Didalam melaksanakan pengawasan BTN Medan menggunakan pendekatan- pendekatan dalam menilai

debitur dan penghasilan atau usahanya yang nantinya akan digunakan sebagai pertimbangan dalam mengambil keputusan pemberian kredit.

Dan antisipasi yg harus dilakukan bank dengan cara pengawasan kredit, pengawasan secara tidak langsung yaitu pengawasan kelengkapan administrasi dan kelancaran angsuran debiturnya. Pengawasan kelancaran angsuran dilihat dengan bagaimana debitur membayar angsuran setiap bulannya, apakah tepat waktu atau terlambat. Apabila pembayaran kreditnya selalu terlambat maka bank harus mengambil tindakan tegas. Setiap bank yang melakukan kegiatan perkreditan harus melaksanakan pengawasan kredit. Pengawasan yang dimaksudkan disini bukan hanya pengawasan terhadap debitur, namun juga pengawasan terhadap karyawan atau pejabat yang berwenang dalam hal pemberian kredit.

### **C. Tempat dan Waktu Penelitian**

#### **1. Tempat Penelitian**

Lokasi penelitian yang diteliti penulis berada di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Cabang Medan (BTN Medan) Jalan Pemuda Nomor 10 A, Kota Medan Sumatera Utara.

#### **2. Waktu Penelitian**

Penelitian ini sendiri akan dimulai pada bulan November 2018 dengan Maret 2019.

**Tabel III.1**  
**Waktu Penelitian**

No	Jenis Kegiatan	Bulan																			
		November 2018				Desember 2018				Januari 2019				Februari 2019				Maret 2019			
		1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1	Pengajuan judul				■																
2	Penyusunan Proposal					■	■	■	■												
3	Bimbingan Proposal					■	■	■	■												
4	Seminar Proposal									■											
5	Pengumpulan Data										■	■	■	■	■	■	■				
6	Bimbingan Skripsi														■	■	■	■	■	■	■
7	Sidang Skripsi																		■	■	■

#### **D. Jenis dan Sumber Data**

##### **1. Jenis Data**

Jenis data yang digunakan pada penelitian data kualitatif. Menurut Asra (2016, hal. 26) penelitian kualitatif ialah merupakan metode penelitian yang banyak dilakukan di berbagai disiplin ilmu, sosial, dan juga di penelitian-penelitian pasar. Penelitian kualitatif bertujuan untuk menumpulkan suatu pemahaman melalui studi mendalam tentang perilaku manusia, atau masyarakat tertentu dan alasan-alasan yang mempengaruhi perilaku tersebut. Analisis nonfinansial, tidak berhubungan dengan data numerikal, angka-angka, tidak juga berhubungan dengan perhitungan. Subjek penelitian dalam penelitian ini adalah kiat dan antisipasi yang dilakukan oleh BTN Medan untuk menyelesaikan masalah kredit macet di bidang kredit perumahan dan keberhasilannya secara persentase. Selain itu juga meneliti langkah-langkah apa yang dilakukan BTN

Medan untuk menelisik calon kreditor perumahan KPR PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Cabang Medan (disingkat BTN Medan).

## **2. Sumber Data**

Sumber data adalah segala sesuatu yang dapat memberikan informasi mengenai data. Berdasarkan sumbernya, data dibedakan menjadi dua, yaitu data primer dan data sekunder.

1. Data primer yaitu data yang dibuat oleh peneliti untuk maksud khusus menyelesaikan permasalahan yang sedang ditanganinya. Data dikumpulkan sendiri oleh peneliti langsung dari sumber pertama atau tempat objek penelitian dilakukan.
2. Data sekunder yaitu data yang telah dikumpulkan untuk maksud selain menyelesaikan masalah yang sedang dihadapi. Data ini dapat ditemukan dengan cepat. Dalam penelitian ini yang menjadi sumber data sekunder adalah buku, jurnal serta situs di internet yang berkenaan dengan penelitian yang dilakukan.

Selain data primer, sumber data yang dipakai peneliti adalah sumber data sekunder, data sekunder didapat melalui berbagai sumber yaitu buku, jurnal serta situs diinternet yang berkenaan dengan penelitian yang dilakukan.

## **E. Teknik Pengumpulan Data**

Pada penelitian ini, pengumpulan data dilakukan dengan menggunakan metode dokumentasi yaitu dengan mengumpulkan data berupa laporan kredit bermasalah pada tahun 2015 sampai dengan tahun 2017 dengan riset langsung di BTN Medan.

## F. Teknis Analisis Data

Pada penelitian ini, teknik analisis data yang digunakan adalah analisis data kualitatif. Menurut Sugiyono (2017, hal. 9) Metode kualitatif adalah metode penelitian yang berlandaskan pada filsafat postpositivisme, digunakan untuk meneliti pada kondisi obyek yang alamiah, dimana peneliti adalah sebagai instrument kunci, teknik pengumpulan data dilakukan secara triangulasi (gabungan). Dalam penelitian ini, peneliti memperoleh data dari informan yang memiliki kriteria sesuai dengan yang ditetapkan peneliti, kemudian peneliti menggunakan teknik pengumpulan data dengan triangulasi data dan teori, dan proses pengumpulan data tersebut dilakukan terus-menerus hingga data jenuh. Peneliti memulai dengan mencatat dan mengumpulkan data yang di dapat dari lapangan, kemudian data tersebut akan diklasifikasikan untuk membuat ikhtisar dan untuk mendapatkan kesimpulannya. Hasil penelitian kemudian disajikan di dalam pembahasan secara deskripsi yang di dukung dengan teori. Menurut Agustinova (2015, hal. 63) kemudian dengan menggunakan teknik analisis data selama di lapangan model Miles and Huberman, peneliti menganalisis data dengan langkah -langkah sebagai berikut:

### 1. Reduksi Data (*Data Reduction*)

Mereduksi data berarti merangkum dan memilih hal-hal yang pokok untuk kemudian memfokuskan pada hal-hal yang penting dengan mencari tema dan pola sesuai dengan masalah penelitian. Data yang diperoleh dari lapangan jumlahnya cukup banyak, untuk itu perlu segera dilakukan analisisdata melalui reduksi data. Dengan demikian data yang telah direduksi akan memberikan gambaran yang

lebih jelas dan mempermudah peneliti untuk melakukan pengumpulan data selanjutnya bila diperlukan

## 2. Penarikan Kesimpulan (*Conclusion Drawing/Verification*)

Langkah ketiga dalam analisis data kualitatif adalah penarikan kesimpulan dan verifikasi. Kesimpulan awal yang dikemukakan masih bersifat sementara, dan akan berubah bila tidak ditemukan bukti-bukti yang kuat yang mendukung pada tahap pengumpulan data berikutnya. Tetapi apabila kesimpulan yang dikemukakan pada tahap awal, didukung oleh bukti-bukti yang valid dan konsisten saat peneliti kembali ke lapangan mengumpulkan data, maka kesimpulan yang dikemukakan merupakan kesimpulan yang kredibel.

## **BAB IV**

### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

Seperti telah diuraikan sebelumnya, dalam Bab I, Bab II, dan Bab III, yang menjadi dasar alasan utama penulis dalam memilih judul skripsi, maka dilakukan pembahasan hasil dari penelitian di BTN Medan. Untuk menjawab identifikasi masalah, maksud dan tujuan penelitian, serta untuk menguji hipotesis penelitian yang telah dirumuskan, maka pada bagian ini akan diuraikan bagaimana data hasil penelitian yang diperoleh untuk menjawab permasalahan yang ada.

Berdasarkan data hasil penelitian yang diperoleh akan diuraikan hasilnya sesuai dengan urutan keperluan analisis data, diantaranya akan penulis uraikan tentang deskripsi hasil penelitian termasuk di dalamnya analisis instrumen penelitian.

#### **A. Hasil Penelitian**

##### **1. Deskriptif Data**

Dari data tersebut, maka penulis dapat mengemukakan hasil penelitian yang sesuai dengan permasalahan dan perumusan penelitian yang telah dilakukan. Kemudian penulis menganalisis data laporan kredit bermasalah pada PT. Bank Tabungan Negara Persero Tbk Cabang Medan (disingkat BTN Medan) dengan teknik analisis data yang digunakan dalam penelitian ini meliputi analisis deskriptif. Analisis deskriptif merupakan analisis yang mengacu pada kondisi perusahaan. Berikut analisis dari masing-masing variabel yang digunakan yaitu:

**a. Kredit Macet (*Non Performing Loan*)**

Kondisi daya tahan perbankan, dapat dilihat dari ketahanan kredit atau pembiayaan yang diberikan dengan mengelola pembiayaan bermasalah dibawah ambang batas. Karena kredit merupakan kegiatan usaha yang paling besar dalam usaha perbankan. Dalam operasionalnya sering muncul kredit yang bermasalah dan merupakan salah satu bentuk risiko yang harus dihadapi oleh lembaga keuangan baik bank umum maupun lembaga pembiayaan lainnya.

Kolektabilitas bank dalam mengumpulkan kembali atas pembiayaan atau kredit yang telah diberikan dapat dilihat dari perbandingan antara pengembalian yang diterima dengan pembiayaan yang telah diberikan dengan melihat persentase *Non Performing Loan (NPL)*. Kredit yang bermasalah masuk dalam kategori pembayaran kurang lancar, diragukan, dan macet terhadap seluruh pembiayaan yang telah dikeluarkan sesuai perjanjian kesepakatan para pihak saat akad kredit.

Kredit macet berkaitan dengan kemampuan nasabah dalam membayar kembali pinjamannya. Ketika nasabah benar-benar tidak mampu mengembalikan pinjaman beserta bunga maka penerimaan kembali dari pembiayaan yang telah diberikan dapat dikatakan macet sehingga mempengaruhi kemampuan bank dalam mengelola keuangan. Kredit bermasalah (Bank Indonesia, 2010) dikategorikan sebagai kolektabilitas aktiva produktif yang kriterianya diragukan atau macet.

Bank Indonesia mewajibkan adanya cadangan penghapusan atas pembiayaan yang bermasalah untuk menjaga kontinuitas dan keamanan keuangan milik deposan (Bank Indonesia, 2010). Besarnya pembiayaan bermasalah dapat mengakibatkan dana cadangan untuk penghapusan pembiayaan bermasalah juga

besar sehingga terjadi penurunan profitabilitas bank pada umumnya (Bank Indonesia, 2010).

Seperti diketahui, kredit macet merupakan suatu keadaan dimana debitur baik perusahaan atau perseorangan tidak mampu membayar kredit bank tepat pada waktunya akibat adanya faktor kesengajaan dan atau karena faktor eksternal diluar kemampuan dikendali debitur. Parameternya dengan menggunakan NPL.

NPL digunakan untuk mengukur tingkat permasalahan peminjaman yang dihadapi oleh BTN Medan. NPL mencerminkan *management risk* atau berdampak resiko kredit macet., Menurut Ismail (2010, hal. 224) *Non Performing Loan* merupakan kredit yang menunggak melebihi tengat 90 hari. NPL dibagi menjadi tiga yaitu kredit kurang lancar, kredit diragukan, kredit macet berdasarkan ketentuan Bank Indonesia tentang kualitas aktiva produktif. Status NPL prinsipnya didasarkan pada ketetapan waktu bagi nasabah untuk menyebarkan kewajiban, baik berupa bunga maupun pengembalian pokok pinjaman. Proses pemberian dan pengelolaan kredit yang baik diharapkan dapat menekan NPL sekecil mungkin, dengan kata lain tingginya NPL dapat dipengaruhi oleh kemampuan bank-bank dalam menjalankan proses pemberian kredit dengan baik maupun berkurangnya kredit bermasalah ini akan meningkatkan bagi hasil yang diterima oleh pemilik dana dan meningkatkan keuntungan pertumbuhan laba.

Semakin tinggi NPL menunjukkan kualitas kredit yang bermasalah pada perusahaan BTN Medan akan berdampak semakin buruk terhadap kredibilitas bank tersebut. Ada pun rumus yang digunakan menurut Surat Edaran (SE) Bank

Indonesia No. 12/11/DPNP/tahun 2010 untuk menghitung NPL yaitu sebagai berikut:

$$NPL = \frac{\text{Kredit Bermasalah}}{\text{Total Kredit}} \times 100\%$$

Berikut ini merupakan NPL pada perusahaan BTN Medan sebagai berikut:

$$NPL \text{ tahun } 2015 = \frac{41.393.612.291}{624.694.129.373} \times 100\% = 6,63\%$$

$$NPL \text{ tahun } 2016 = \frac{11.283.127.626}{965.648.301.658} \times 100\% = 1,17\%$$

$$NPL \text{ tahun } 2017 = \frac{4.763.430.604}{1.015.313.884.414} \times 100\% = 0,47\%$$

Berdasarkan perhitungan diatas terlihat bahwa nilai *Non Performing Loan* (NPL) pada perusahaan BTN Medan pada tahun 2015 sampai dengan tahun 2017 mengalami penurunan. Pada tahun 2015 nilai NPL sebesar 6,63% artinya untuk tiap jutaan kredit yang dikeluarkan oleh perusahaan BTN Medan, hanya mengalami kredit bermasalah yaitu sebesar 0,0663 atau dapat dikatakan bahwa pada BTN Medan mengalami kredit bermasalah sebesar 6,63% dari total kredit yang diberikan. Pada tahun 2016 jumlah NPL sebesar 1,17% artinya mengalami kredit tiap jutaan yang dikeluarkan oleh BTN Medan, hanya mengalami kredit bermasalah yaitu sebesar 0,0117 atau dapat dikatakan bahwa BTN Medan mengalami kredit bermasalah sebesar 1,17% dari total kredit yang diberikan, pada tahun 2017 jumlah NPL sebesar 0,47% artinya tiap jutaan yang diberikan BTN Medan, hanya mengalami kredit bermasalah sebesar 0,0047 atau dapat dikatakan bahwa BTN Medan mengalami kredit bermasalah sebesar 0,47% dari total kredit yang diberikan.

Perhitungan mengenai tingkat resiko kredit bermasalah atau *Non*

<b>Tahun</b>	<b>Kredit Bermasalah</b>	<b>Total Kredit</b>	<b>NPL</b>
2015	41.393.612.291	624.694.129.373	6,63%
2016	11.283.127.626	965.648.301.658	1,17%
2017	4.763.430.604	1.015.313.884.414	0,47%

*Performing Loan* (NPL) dapat dijabarkan pada tabel dibawah ini:

**Tabel IV.1**  
**Hasil Perhitungan *Non Performing Loan* (NPL) pada BTN Medan periode 2015-2017**  
*(Disajikan dalam jutaan-milyarRp.)*

Sumber: Laporan Keuangan PT.BTN Tbk Cabang Medan Tahun 2015-2017

Berdasarkan tabel diatas dapat dilihat bahwa *Non Performing Loan* (NPL) pada BTN Medan tahun 2015 sampai dengan tahun 2017 mengalami penurunan. Pada tahun 2015 mengalami kredit bermasalah sebesar 6,63% pada tahun 2016 mengalami kredit bermasalah sebesar 1,17% dan pada tahun 2017 mengalami kredit bermasalah sebesar 0,47%. Dalam hal ini kualitas kredit pada BTN Medan masih dalam kondisi yang sangat baik karena tidak melebihi persentase yang ditetapkan oleh Bank Indonesia. Ini merupakan prestasi dan prestise BTN Medan dalam menjaga kredibilitas dan kinerja yang baik untuk peningkatan kepercayaan masyarakat.

Dari jumlah pemohon kredit yang menjadi nasabah/kreditur di BTN Medan, secara persentase terdiri tiga kategori kreditur/nasabah BTN, antara lain:

1. Karyawan BUMN sebanyak 45 persen
2. Pegawai Negeri Sipil sebanyak 35 persen dan,
3. Wirausaha/Pelaku bisnis sebanyak 20 persen.

Dari ketiga kategori kreditur/nasabah ternyata yang terbanyak melakukan penunggakan pembayaran atau kredit bermasalah adalah wirausaha/pedagang. Hal ini disebabkan beberapa faktor, diantaranya karena fluktuasi penghasilannya. Selain itu juga disebabkan karena adanya kebangkrutan atau pailit sehingga tidak mampu melaksanakan kewajiban pembayaran.

**Tabel IV. 2**  
**Persentase Pelaku Kredit di BTN Medan**

No	Golongan	Persentase	Keterangan
1	Karyawan BUMN	45%	Kreditur/Nasabah aman
2	Pegawai Negeri Sipil	35%	Kreditur/Nasabah aman
3	Wirausaha/Pelaku bisnis	20%	Kreditur/Nasabah bermasalah

Sumber : BTN Medan

#### **b. Antisipasi Kredit Macet**

Sebelum suatu fasilitas kredit diberikan maka bank harus merasa yakin bahwa kredit yang diberikan benar-benar akan kembali dananya. Keyakinan tersebut diperoleh dari hasil penilaian kredit sebelum kredit tersebut disalurkan. Penilaian kredit oleh bank dapat dilakukan dengan berbagai cara untuk mendapatkan keyakinan tentang nasabahnya, seperti melalui prosedur penilaian

yang benar. Dalam melakukan penilaian kriteria-kriteria serta aspek penilaiannya tetap sama. Begitu juga dengan ukuran-ukuran yang ditetapkan telah menjadi standar penilaian setiap bank. Biasanya kriteria penilaian yang harus dilakukan oleh bank untuk mendapatkan nasabah yang benar-benar menguntungkan dilakukan dengan analisis 5C dan 7P. Menurut Abdullah & Tantri (2014, hal. 172) kredit dengan penilaian 5C dan 7P adalah sebagai berikut:

1. *Character* (Karakter)
2. *Capacity* (Kapasitas)
3. *Capital* (Modal)
4. *Collateral* (Jaminan)
5. *Condition* (Kondisi)

Sedangkan dengan analisis penilai 7 P kredit adalah sebagai berikut:

1. *Personality* (Kepribadian)
2. *Party* (Golongan atau kelompok)
3. *Purpose* (Tujuan)
4. *Prospect* (Prospek atau kemungkinan)
5. *Payment* (Pembayaran)
6. *Profitability* (Keuntungan)
7. *Protection* (Perlindungan)

## **B. Pembahasan**

Kredit bermasalah atau kredit macet ialah suatu keadaan dimana nasabah sudah tidak sanggup membayar sebagian atau seluruh kewajibannya kepada bank seperti yang telah diperjanjikan.

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dijabarkan diatas, maka akan dilakukan pembahasan untuk menjawab rumusan masalah kredit macet yang dihitung menggunakan *Non Performing Loan (NPL)* pada tahun 2015 sampai tahun 2017 yang terjadi di BTN Medan.

### **1. Penyebab Terjadinya Permasalahan Kredit Macet pada BTN Medan**

Banyak faktor penyebab terjadinya kredit menjadi macet atau bermasalah atau tidak kembalinya kredit yang disalurkan BTN Medan. Untuk lebih memudahkan pembahasan lebih lanjut, alat yang digunakan untuk mengetahui penyebab terjadinya kredit bermasalah yaitu:

#### **1. Faktor Internal Bank**

Faktor internal bank merupakan faktor yang penting dalam penurunan kredit bermasalah. Karena bank sebagai lembaga pemberi kredit kepada masyarakat harus memiliki prosedur standar yang efektif dalam pemberian kreditnya. Untuk menurunkan kredit bermasalah pihak bank harus meneliti terlebih dahulu faktor internal bank karena kredit bermasalah timbul dapat saja bukan disebabkan oleh faktor internal bank itu sendiri. Faktor internal perbankan yang menyebabkan kredit macet, merupakan kelemahan atau kesalahan dalam bank itu sendiri. Alat yang digunakan untuk melihat faktor internal bank ini adalah:

##### **a. Kelemahan dalam analisis kredit dan ketidaklancaran arus kas**

Kelemahan dalam analisis yang dilakukan pihak bank dapat saja menjadi faktor penyebab terjadinya kredit menjadi bermasalah. Dalam hal ini pihak bank dapat melakukan kesalahan-kesalahan dalam proses analisis kredit. Alat yang digunakan untuk melihat kelemahan dalam analisis kredit ini adalah:

- 1). Analisis kredit didasarkan pada data akurat atau kualitas data tidak rendah  
Analisis kredit tidak didasarkan data akurat atau kualitas data rendah merupakan tahapan dimana para analisis kredit melakukan analisis kreditnya dengan tidak didasarkan data-data yang akurat mengenai calon debitur yang akan mengajukan kredit. Para analisis kredit diharapkan dapat mencari informasi yang sangat akurat tentang calon debitur serta dapat mempertanggung jawabkan atas data yang diberikan oleh calon debitur.  
Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan penulis, analisis kredit didasarkan data akurat atau kualitas data sudah cukup tinggi, karena syarat pokok pemberian kredit haruslah memenuhi prinsip-prinsip standar 5C.
- 2). Akibat dari adanya kredit bermasalah atau kredit macet tersebut berlangsung tentu akan berdampak pada kinerja bank yang bersangkutan. Akibat adanya kredit bermasalah atau kredit macet yang dialami bank adalah terjadinya ketidak lancarannya perputaran kas di dalam bank yang bersangkutan. Apabila terus berlanjut maka bank tidak akan bisa untuk memberikan kredit kepada nasabah lain dalam jumlah yang besar dikarenakan pihak bank sendiri mengalami kesulitan dalam perputaran arus kas yang disebabkan oleh kredit bermasalah atau kredit macet.
  - b. Komposisi jumlah pemberian kredit sesuai dengan harapan debitur.  
Jumlah pemberian kredit sesuai dengan harapan debitur merupakan suatu hal baik yang dilakukan oleh pihak bank dimana pihak bank menganalisis kebutuhan calon debitur akan kreditnya secara akurat sehingga dapat membuat debitur merasa tercukupi akan kebutuhan yang diharapkannya. Maka para analisis

ke kredit dituntut untuk dapat menganalisis secara tepat seberapa besar kebutuhan modal dari calon debitur.

Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan penulis, jumlah pemberian kredit sesuai dengan yang diharapkan oleh calon debitur telah dilaksanakan oleh BTN Medan, karena para analisis kredit sebelum memberikan kreditnya kepada calon debitur telah melakukan penilaian kebutuhan kredit secara tepat.

Diketahui para analisis kredit telah melakukan tugasnya secara maksimal dengan menilai tujuan pengajuan kredit dan seberapa besar jumlah kebutuhan akan kredit yang diperlukan calon debitur, baik melalui metode pengisian data pribadi yang kemudian disesuaikan dengan hasil wawancara, serta melalui survey langsung ke lapangan.

c. Jangka waktu kredit yang diberikan sesuai dengan harapan calon debitur.

Para analisis kredit harus dapat menentukan jangka waktu pengembalian kredit secara baik karena jika terlalu lama dapat menyebabkan debitur lalai dalam pembayaran kreditnya kepada bank namun sebaliknya jika terlalu pendek dapat menyebabkan debitur merasa terbebani dengan jangka waktu kredit yang terlalu pendek yang akan berakibat pada pelunasan kreditnya kepada pihak bank menjadi terlambat atau bahkan akan mengalami kemacetan.

Dari hasil penelitian yang telah dilakukan penulis, jangka waktu kredit yang diberikan sesuai dengan harapan dari calon debitur dilakukan oleh BTN Medan, karena para analisis kredit sebelum memberikan kreditnya kepada calon debitur harus melakukan perhitungan kemampuan calon debitur dalam waktu pelunasan kreditnya kepada pihak bank dan harus berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak tersebut.

Diketahui para analisis kredit telah melakukan tugasnya secara maksimal dengan melakukan perhitungan kemampuan dan kesepakatan dari calon debitur dalam pelunasan karena Kredit Pemilikan Rumah (KPR) ini merupakan kredit perumahan yang sifatnya membantu masyarakat dalam pemenuhan kebutuhan akan tempat tinggal dengan nilai uang yang tinggi maka memerlukan waktu yang cukup lama.

d. Data kredit di dokumentasikan secara benar

Salah satu kekuatan bank dalam menghadapi kenakalan debitumya adalah kekuatan dan kelengkapan dokumen yang dapat digunakan sebagai senjata bagi bank. Pihak bank secara rutin memantau perkembangan pembayaran kredit yang dilakukan debitur dengan melihat salinan rekening koran dari setiap debitur. Dan salinan rekening koran tersebut dapat terbaca *performance* debitur secara baik. Data mengenai kredit debitur tidak didokumentasikan dengan baik merupakan penyimpangan dalam melaksanakan prosedur yang terdapat dalam bank, karena data mengenai kredit debitur haruslah didokumentasikan secara baik dan teratur sebab apabila terjadi kredit bermasalah di masa mendatang pihak bank mempunyai data yang lengkap untuk menindak lanjuti debitur tersebut.

Hasil dari penelitian yang telah dilakukan penulis, data mengenai kredit debitur didokumentasikan dengan baik telah dilakukan oleh BTN Medan, karena pihak bank selalu mendokumentasikan semua data mengenai kredit debitur secara baik. Dengan cara dokumen kredit debitur tersimpan secara baik dan terkontrol pada tempat bagian penyimpanan dokumen debitur yang terpisah dari kegiatan lain.

Diketahui para petugas dokumentasi kredit telah melakukan tugasnya secara maksimal dengan melakukan tahapan-tahapan sesuai dengan ketentuan yang berlaku pada BTN Medan, selain itu para petugas dokumentasi kredit juga dituntut untuk melakukan pengecekan kembali data dokumen debitur apabila terdapat penyimpangan atau kekurangan data mengenai debitur, para petugas dokumentasi mengembalikan dokumen tersebut pada pihak analisis kredit dan apabila telah lengkap maka dokumen tersebut disimpan pada ruangan khusus untuk penyimpanan dokumentasi data mengenai kredit debitur. Tempat penyimpanan dokumentasi tersebut tidak semua pegawai BTN Medan dapat masuk, hanya petugas dokumentasi kredit saja yang di berikan wewenang dan tanggungjawab untuk masuk. Hal ini dilakukan untuk menghindari adanya dokumentasi kredit debitur yang hilang.

- e. Pengawasan atas fisik dokumen dilaksanakan sesuai dengan ketentuan prosedur.

Pengawasan atas fisik dokumen harus dilaksanakan sesuai dengan ketentuan. Karena apabila terjadi kredit bermasalah di masa mendatang pihak bank mempunyai data agunan fisik yang menguatkan informasi-informasi yang lengkap untuk menindak lanjuti debitur tersebut dalam penyelesaian kreditnya.

Hasil penelitian yang telah dilakukan penulis, mengenai pengawasan atas fisik dokumen dilaksanakan sesuai dengan ketentuan telah dilakukan oleh BTN Medan, karena pihak bank selalu melakukan pengawasan atas agunan sesuai dengan ketentuan yang ada pada BTN Medan. Dengan cara melakukan investigasi serta mengontrol terhadap agunan yang bermasalah.

Diketahui petugas dokumentasi kredit telah melakukan tugasnya secara maksimal dengan melakukan tahapan-tahapan sesuai dengan ketentuan yang berlaku pada BTN Medan, selain itu petugas dokumentasi kredit juga dituntut untuk melakukan pengecekan kembali terhadap agunan debitur apakah agunan fisik masih layak atau tidak. Apabila fisik agunan sudah tidak layak maka disesuaikan dengan informasi data debitur terbaru. Hal ini dilakukan agar fisik agunan debitur terpelihara dengan baik karena Kredit Pemilikan Rumah (KPR) ini merupakan kredit yang jangka waktu kreditnya cukup lama untuk menghindari fisik agunan yang dapat saja rusak/hilang.

## 2. Faktor Eksternal Bank

Faktor eksternal merupakan faktor yang penting dalam penurunan kredit macet atau bermasalah karena faktor diluar bank juga ikut menentukan penurunan kredit bermasalah. Bank sebagai lembaga pemberi kredit kepada masyarakat harus memiliki prosedur standar yang efektif dalam pemberian kreditnya yang berhubungan dengan faktor eksternal. Untuk menurunkan kredit bermasalah pihak bank harus juga meneliti faktor eksternal karena kredit bermasalah timbul dapat saja disebabkan oleh faktor eksternal bank. Alat yang digunakan untuk melihat faktor eksternal bank ini adalah:

### a. Situasi ekonomi dalam negeri berpengaruh dalam pengembalian kredit

Situasi ekonomi dalam negeri dapat mempengaruhi tingkat pengembalian kredit masyarakat pada bank, karena dunia perbankan sangat berpengaruh besar terhadap sektor ekonomi yang sangat mempengaruhi perekonomian pada suatu negara hal ini dapat dilihat dari tingginya pendapatan perkapita pada masyarakat.

Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan penulis tentang situasi ekonomi dalam negeri yang tidak stabil, tidak terbukti pada BTN Medan, karena pihak bank telah mengantisipasi kemungkinan tersebut dengan adanya pembinaan terhadap usaha yang dijalankan oleh debitur. Dalam hal ini pembinaan terhadap wirausaha/pedagang yang dapat memberi masukan bagi debitur dalam menjalankan usahanya

b. Situasi politik dalam negeri berpengaruh dalam pengembalian kredit.

Situasi politik dalam negeri yang tidak stabil merupakan situasi yang ikut menimbulkan terjadinya kredit bermasalah pada bank penyalur kredit karena dunia perbankan sesuai fungsinya sebagai lembaga pembangunan yang berada dibawah pengaruh politik negara yang juga menentukan kebijakan kebijakan pemerintah dalam peningkatan mata uang rupiah terhadap semua mata uang asing.

Diketahui para petugas analisis kredit melaksanakan tugasnya secara maksimal dengan melaksanakan analisis sesuai dengan ketentuan yang berlaku pada BTN Medan dengan mengasuransikan kreditnya pada pihak asuransi. Metode asuransi kredit ditempuh sebagai upaya menghindari kredit menjadi bermasalah yang diakibatkan oleh situasi politik dalam negeri yang tidak stabil.

c. Peraturan pemerintah mempengaruhi dalam pengembalian kredit

Peraturan pemerintah yang tidak stabil merupakan hal yang dapat merugikan pihak bank karena dengan adanya peraturan pemerintah yang tidak stabil mengenai kebijakan-kebijakan yang lebih mementingkan masyarakat umum maka ada pihak yang dirugikan dalam hal ini bank sebagai penyalur kredit. Karena peraturan pemerintah mengenai perkreditan rumah menjadi bagian dari peningkatan kualitas hidup masyarakat yang berakibat dengan adanya kebijakan-

kebijakan yang terlalu mengatur pada mekanisme bank tanpa melihat kapasitas bank itu sendiri.

Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan oleh penulis tentang peraturan pemerintah yang mempengaruhi dalam pengembalian kredit terbukti pada BTN Medan, karena sebagai bank umum milik negara yang sebagian besar kekayaan perusahaannya merupakan milik negara maka kekuasaan tertinggi menjadi wewenang pemerintah.

Diketahui para petugas analisis penyelamatan kredit telah melaksanakan tugasnya secara maksimal dengan melaksanakan analisis sesuai ketentuan yang berlaku pada BTN Medan dengan menilai tentang peraturan pemerintah yang ada tetapi pihak bank hanya dapat memprediksi secara umum.

- d. Ketentuan peraturan Bank Indonesia dapat berpengaruh terhadap pengembalian kredit

Faktor diluar bank juga ikut menentukan penurunan kredit bermasalah. Peraturan Bank Indonesia berupa keputusan-keputusan tentang perbankan seperti kenaikan suku bunga kredit dinilai dapat mempengaruhi tingkat pengembalian kredit oleh debitur. Karena bank Indonesia memiliki standar penilaian terhadap bank-bank di dalam negeri serta memberi masukan kepada bank-bank tersebut, hal ini akan tercipta hubungan kerjasama yang baik antara bank Indonesia dengan bank lainnya

Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan penulis tentang peraturan Bank Indonesia terbukti pada BTN Medan, karena sebagai bank umum milik negara yang sebagian besar kekayaan perusahaannya merupakan milik Negara, BTN Medan harus dapat mematuhi segala peraturan serta keputusan yang dikeluarkan

oleh Bank Indonesia. Hal ini harus dijalankan sepenuhnya oleh BTN Medan untuk membantu serta mensukseskan program pemerintah dalam hal kemudahan bagi masyarakat dalam pemilikan rumah sendiri.

Diketahui para petugas analisis penyelamatan kredit telah melaksanakan tugasnya secara maksimal dengan melaksanakan analisis sesuai ketentuan yang berlaku pada BTN Medan serta menyesuaikan dengan peraturan Bank Indonesia.

Untuk menghindari kredit bermasalah atau kredit macet, bank sebenarnya telah melakukan pengamanan *preventif* dengan melakukan analisa yang mendalam terhadap usaha dan penghasilan debitur dan kemampuan debitur. Penyelesaian kredit bermasalah atau kredit macet yang dilakukan bank dengan harapan debitur dapat kembali melakukan pembayaran kreditnya sebagaimana mestinya baik melalui cara *rescheduling*, *reconditioning* ataupun *restructuring* yang dalam istilah perbankan lebih dikenal dengan sebutan 3R.

BTN Medan merupakan salah satu bank yang juga menghadapi masalah kredit bermasalah atau kredit macet. Suatu kredit yang dikategorikan kredit bermasalah atau macet pada awalnya ditandai dengan adanya tanda-tanda dari debitur atau usaha debitur yang dibiayai mengalami kesulitan finansial dalam pengembalian kredit sebagaimana mestinya.

Menurut peraturan BI Nomor 6/10/PBI/2004 Tentang Sistem Penilaian Tingkat Kesehatan Bank Umum, menetapkan bahwa rasio kredit bermasalah atau (NPL) adalah sebesar lima (5%). Secara sederhana dapat dikatakan bahwa bank yang sehat adalah bank yang dapat menjaga dan memelihara kepercayaan masyarakat, dapat menjalankan fungsi intermediasi, dapat membantu kelancaran lalu lintas pembayaran serta dapat digunakan oleh pemerintah dalam

melaksanakan berbagai kebijakannya, terutama kebijakan moneter. Penelitian ini pernah dilakukan oleh peneliti sebelumnya.

Menurut Latumaerissa (2014, hal. 164) *Non Performing Loan* (NPL) “seperti diketahui bahwa NPL merupakan salah satu indikator tingkat kesehatan bank umum. Sebab tingginya NPL menunjukkan ketidakmampuan bank umum dalam proses penilaian sampai dengan pencairan kredit kepada debitur. Disisi lain NPL juga akan menyebabkan tingginya biaya modal yang tercermin dari biaya operasional bagi bank umum yang bersangkutan. Dengan tingginya biaya modal maka akan berpengaruh terhadap perolehan laba bersih dari bank”.

Hal ini didukung dengan hasil penelitian yang dilakukan oleh Lubis & Shahfithrah (2018) yang menyatakan bahwa kredit bermasalah yang dialami bank adalah terjadinya ketidak lancarannya perputaran kas di dalam bank yang bersangkutan. Apabila terus berlanjut maka bank tidak akan lagi bisa untuk memberikan kredit kepada nasabah lain dalam jumlah yang besar dikarenakan pihak bank sendiri mengalami kesulitan dalam perputaran arus kas yang disebabkan oleh kredit bermasalah tadi.

## **2. Penyelesaian Kredit Macet yang Dilakukan BTN Medan**

Dalam mengatasi kredit macet atau kredit bermasalah yang terjadi, BTN Medan dalam kiatnya mencari solusi penyelesaian kredit macet tersebut melakukan tindakan-tindakan sesuai peraturan perbankan dan hukum fidusia. Penyelesaian kredit bermasalah atau kredit macet. Menurut Kasmir (2012, hal. 149) upaya yang dilakukan untuk penyelamatan kredit bermasalah atau macet ialah *Rescheduling*, *Reconditioning*, *Restructuring* dan pengambilalihan agunan.

Begitu pun, BTN Medan tidak serta merta melakukan tindakan prinsip R3 tersebut. BTN Medan memiliki bagian khusus dalam menyelesaikan pembiayaan bermasalah yaitu pada bagian *collection remedial*. Diketahui pihak *remedial* BTN Medan terkait pelaksanaan *rescheduling*, *reconditioning*, dan *restructuring*, disebutkan ketika pembiayaan mulai bermasalah, bank tidak langsung melakukan *rescheduling*, *reconditioning*, atau *restructuring*.

BTN Medan masih melakukan pendekatan kepada nasabah/debitur untuk menyelesaikan kredit bermasalahnya. Walau sebelumnya sudah banyak tindakan yang dilakukan seperti teguran langsung dan tindakan lainnya. Kemudian ditawarkan untuk melakukan *restrukturisasi* kredit sebagai jalan keluar melunasinya dan menghindari terjadinya kredit macet.

Berdasarkan hasil pendekatan dan pertemuan tersebut, keputusan untuk melakukan *rescheduling*, *reconditioning*, dan *restructuring* ini tidak serta merta dilakukan, melainkan adanya pendekatan terlebih dahulu dengan nasabah. Bila tawaran untuk melakukan pola R3, maka pihak bank akan melakukan tindakan untuk mencegah kerugian lebih besar akibat kredit bermasalah atau kredit macet.

Walaupun BTN Medan telah melakukan upaya *preventif*, tetapi debitur tidak mampu melunasi kreditnya tepat waktu sesuai perjanjian kredit sehingga berdampak menjadi kredit bermasalah, maka akan melakukan tindakan atau upaya *represif*, antara lain melakukan:

1. Upaya penyelamatan kredit
2. Upaya penagihan
3. Penyelesaian kredit.

Untuk menangani kredit macet atau bermasalah akan melakukan upaya-upaya sebagai berikut, yaitu:

- a. Memberi saran kepada debitur untuk melakukan pengurangan/pressing terhadap kebutuhan hidupnya yang meningkat. Selain itu BTN Medan menyarankan kepada debitur untuk menjual asset lainnya yang bisa tercukupi untuk membayar tunggakan kredit.
- b. Melakukan pembayaran ekstra untuk memperkecil angsuran kredit, dengan pinjaman dari pihak ketiga, agar tidak terjadi tunggakan kredit.
- c. Melakukan upaya tindakan lain yang dianggap perlu untuk menekan debitur nakal, seperti mengirim surat ke kantor dimana bekerja dengan tembusan ke pimpinannya. Pressing lainnya dengan memberikan peringatan hingga tiga kali dengan cara ;
  - 1). Memberikan surat peringatan pertama (SP-1), yaitu memberi stiker warna kuning terhadap agunan berisi peringatan kalau debitur belum membayar kredit.
  - 2). Bila SP-1 tidak digubris maka akan ditindaklanjuti dengan memberikan SP-2 dengan memberi stiker merah terhadap agunan yang berisi peringatan debitur belum membayar kredit.
  - 3). Kemudian bila SP-1 dan SP-2 juga tidak ditanggapi oleh debitur maka dilakukan pemilokan (cat) warna hitam terhadap agunan yang merupakan peringatan keras bahwa debitur belum membayar kredit beserta bunganya.

Dalam penyelesaian kredit bermasalah atau macet, ada beberapa alternatif yang dilakukan oleh BTN Medan dengan dua cara, yaitu melalui jalur hukum dan

jalur non hukum. Salah satu upaya menyelesaikan kredit macet melalui jalur non hukum adalah dengan melakukan restrukturisasi kredit. Ketentuan restrukturisasi kredit ini mengacu kepada ketentuan berikut:

- a. Peraturan Bank Indonesia (PBI) Nomor 14/ 15 /PBI/2012 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum. Ketentuan ini merupakan penyempurnakan dari ketentuan kualitas aset sebelumnya yaitu PBI No. 7/2/PBI/2005 tanggal 20 Januari 2005 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum sebagaimana diubah terakhir kali dengan PBI No. 11/2/PBI/2009.
- b. Ketentuan internal BTN Medan.

Seperti diketahui, penyelamatan kredit bermasalah dapat dilakukan melalui jalur non hukum dengan melakukan restrukturisasi, sebagai berikut:

1. *Rescheduling* (Penjadwalan Kembali)

*Rescheduling* merupakan penyelamatan pertama bank dengan cara menjadwal kembali sebagian atau seluruh kewajibannya. Misalnya, jadwal angsuran per tiga (3) bulan diubah menjadi enam (6) bulan, angsuran pokok pinjaman diperkecil sehingga pelunasannya menjadi lebih lama. Penjadwalan kembali dilakukan oleh bank dengan harapan debitur dapat membayar kembali kewajibannya.

Namun demikian, jadwal yang baru tersebut akan disesuaikan dengan *cash flow* perusahaan, sehingga upaya *rescheduling* ini dapat membuahkan hasil dan nasabah menjadi lancar kembali.

Beberapa alternatif *rescheduling* yang dapat diberikan bank antara lain:

- a. Perpanjangan jangka waktu pelunasan utang kredit. Misalnya jangka waktu kredit dua tahun diperpanjang menjadi lima tahun, sehingga total angsuran perbulan menjadi lebih rendah.
- b. Perpanjangan jangka waktu pelunasan tunggakan bunga, pelunasan utang pokok dan tunggakan angsuran kredit sesuai dana yang mengalir.
- c. Perpanjangan jangka waktu pelunasan hutang pokok dan atautunggakan angsuran, tunggakan angsuran, tunggakan bunga, serta perubahan jumlah angsuran.
- d. Jadwal angsuran bulanan diubah menjadi triwulan. Perubahan jadwal tersebut akan memberi kesempatan nasabah mengumpulkan dana untuk mengangsur dalam triwulan. Hal ini disesuaikan dengan penerimaan penjualan aset.
- e. Pergeseran atau perpanjangan penundaan pembayaran kewajiban kredit (*grace period*) dan pergeseran rencana pelunasan, pergeseran *grace period* dan perpanjangan jangka waktu kredit.
- f. Memperkecil angsuran pokok dengan jangka waktu akan lebih lama.
- g. Kombinasi bentuk-bentuk *rescheduling* yang dilakukan di atas.

Dari hasil penelitian diketahui bahwa tindakan *rescheduling* dapat diberikan kepada debitur yang masih mempunyai itikad baik untuk melunasi kewajiban angsuran dan pelunasan kreditnya.

## 2. *Reconditioning* (Persyaratan Kembali)

*Reconditioning* merupakan upaya bank dalam menyelamatkan kredit dengan mengubah seluruh atau sebagian perjanjian yang telah dilakukan oleh bank dengan nasabah. Perubahan kondisi dan persyaratan tersebut harus

disesuaikan dengan permasalahan yang dihadapi oleh debitur dalam menjalankan usahanya. Dengan perubahan persyaratan tersebut, maka diharapkan bahwa debitur dapat menyelesaikan kewajibannya sampai dengan lunas.

Beberapa alternatif *reconditioning* yang dapat diberikan bank antara lain:

- a. Penurunan tingkat suku bunga
- b. Pembebasan sebagian atau seluruh bunga yang tertunggak, sehingga nasabah pada periode berikutnya hanya membayar pokok pinjaman beserta bunga berjalan.
- c. Pemberian keringanan denda, ongkos dan biaya.
- d. Perubahan syarat-syarat kredit dan syarat-syarat lainnya.
- e. Penambahan agunan
- f. Kapitalisasi bunga, yaitu bunga yang tertunggak di jadikan satu dengan pokok pinjaman.
- g. Penundaan pembayaran bunga, yaitu pembayaran kredit oleh nasabah dibebankan sebagai pembayaran pokok pinjaman sampai dengan jangka waktu tertentu, kemudian pembayaran bunga dilakukan pada saat nasabah sudah mampu. Hal itu perlu dihitung dengan cermat *cash flow* perusahaan.
- h. Kombinasi diantara bentuk-bentuk *reconditioning* di atas.

### 3. *Restructuring* (Penataan Kembali)

*Restructuring* merupakan upaya yang dilakukan oleh bank dalam menyelamatkan kredit bermasalah dengan cara mengubah struktur pembiayaan yang mendasari dilakukannya pemberian kredit.

Dalam kasus ini, bank akan mengubah struktur pembiayaan tersebut dengan memberikan tambahan dana untuk modal kerja, agar perusahaan dapat menjalankan operasionalnya dan dapat memperoleh keuntungan.

Penataan kembali (*restructuring*), yaitu perubahan persyaratan pembiayaan tidak terbatas pada *rescheduling* atau *reconditioning*. Ada beberapa cara yang dapat dilakukan oleh bank untuk dapat memperoleh keuntungan kembali, antara lain:

- a. Penurunan suku bunga kredit dan pengurangan tunggakan bunga kredit
- b. Pengurangan tunggakan dan perpanjangan jangka waktu kredit
- c. Bank dapat memberikan penambahan fasilitas kredit
- d. Pengambilalihan agunan atau asset debitur dan jaminan kredit dibeli oleh bank
- e. Konversi kredit menjadi modal sementara dan pemilikan saham dan pengambilalihan pengelola proyek dan alih manajemen.
- f. Pembaruan utang
- g. Subrogasi atau pergantian hak-hak oleh pihak ketiga yang membayar kepada kreditur.
- h. *Cessie* adalah pengalihan hak atas kebendaan tak bertubuh (*intangible goods*) kepada pihak ketiga. Kebendaan tak bertubuh di sini biasa berbentuk piutang atas nama.
- i. Debitur menjual sendiri barangbarang jaminan dibawah tangan
- j. Penghapusan piutang
- k. Kombinasi antara bank dan nasabah seperti di atas.

Diketahui bahwa *restrukturisasi* kredit hanya dapat dilakukan berdasarkan permohonan tertulis dari nasabah atau debitur. *Restrukturisasi* kredit pun hanya bisa dilakukan terhadap nasabah atau debitur yang memenuhi kriteria yaitu nasabah atau debitur yang mengalami penurunan kemampuan membayar kreditnya dan nasabah atau debitur yang masih mempunyai prospek yang baik dan diprediksi mampu memenuhi kewajiban membayar angsuran kredit setelah dilakukan restrukturisasi.

*Restrukturisasi* kredit adalah terminologi keuangan yang banyak digunakan dalam perbankan, yang artinya adalah upaya perbaikan yang dilakukan dalam kegiatan perkreditan terhadap debitur yang mengalami kesulitan untuk memenuhi kewajibannya. *Restrukturisasi* yang dilakukan antara lain melalui penurunan suku bunga, perpanjangan jangka waktu kredit, pengurangan tunggakan bunga kredit, pengurangan tunggakan pokok kredit, penambahan fasilitas kredit, konversi kredit menjadi penyertaan modal sementara. *Restrukturisasi* yang dilakukan diharapkan bisa mendapat jalan keluar terhindar dari kredit bermasalah atau kredit macet.

#### 4. Menjual/melelang Agunan yang diambil alih

Agunan yang diambil alih adalah sebagian atau seluruh agunan yang dibeli bank, baik melalui pelelangan maupun diluar pelelangan, berdasarkan pemberian kuasa untuk menjual dari pemilik agunan, dengan kewajiban untuk dicairkan kembali. Bank dapat mengambil alih agunan dalam rangka penyelesaian pembiayaan. Pengambilalihan agunan hanya dapat dilakukan terhadap pembiayaan yang memiliki kualitas macet.

Apabila semua upaya *restrukturisasi* oleh bank telah dilakukan, tetapi pihak debitur belum juga membayar kreditnya, maka langkah dan upaya terakhir yang dilakukan pihak bank adalah dengan melakukan penjualan atau melakukan lelang agunan.

Pada prinsipnya, dalam hal terjadinya kredit bermasalah atau kredit macet yang dilakukan debitur, BTN Medan lebih memilih menyelesaikan dengan jalur non hukum. Hal ini karena akan membuat efisiensi biaya operasional dan lebih optimal dalam meminimalisir terjadinya kredit bermasalah atau kredit macet. Selain itu, bank juga bisa tetap menjaga kepercayaan masyarakat dan bisa menjaga likuiditas bank dan NPL.

Adapun, yang dilakukan pihak bank dalam mengantisipasi kredit bermasalah atau kredit macet, kiat dan solusinya yaitu dengan menyesuaikan angsuran kredit yang bermasalah atau macet. Dalam penyelesaiannya, ada dua penggolongan untuk penyesuaian angsuran itu sendiri, yaitu:

Penjadwalan Ulang (untuk selanjutnya disingkat PUL) adalah penetapan kembali jangka waktu kredit dan jumlah angsuran bulanan atas sisa kredit dan atau penetapan pembayaran angsuran atas tunggakan yang ada dari kredit bermasalah dan atau mempunyai potensi bermasalah yang meliputi Penjadwalan Ulang Sisa Pinjaman (PUSP) dan Penjadwalan Ulang Sisa Tunggakan (PUST). Biasanya diberikan kepada debitur yang bermasalah dan menunjukkan itikad baik untuk menyelesaikan kredit.

a. PUSP (Penjadwalan Ulang Sisa Pinjaman)

Jumlah sisa pokok kredit dijadwalkan kembali masa anggurannya, dengan dua alternatif, yaitu PUSP I = masa angsuran tetap sama dengan ketentuan pada

Perjanjian Kredit (sehingga nilai angsurannya menjadi lebih besar). PUSP II = masa angsuran ditambah sehingga menjadi lebih panjang dari ketentuan sebelumnya (untuk menekan nilai angsuran agar tidak terlalu besar).

Pihak bank memperpanjang jangka waktu jatuh tempo pembiayaan tanpa mengubah sisa kewajiban debitur yang harus dibayarkan kepada pihak bank. Maka jumlah pembayaran angsuran nasabah penerima fasilitas menjadi lebih ringan karena jumlahnya lebih kecil dari pada jumlah angsuran semula, namun jangka waktu angsurannya lebih panjang dari pada angsuran semula.

Debitur digolongkan kedalam PUSP apabila, kebutuhan mendesak debitur telah jatuh tempo membayar angsuran pembiayaan tetapi ada kebutuhan yang tiba-tiba muncul yang mau tidak mau debitur terpaksa menunda pembayaran angsuran pembiayaan. Kebutuhan mendesak yang sering terjadi seperti contohnya, anggota keluarga yang sakit dan terpaksa harus dilarikan ke rumah sakit yang biayanya tidak mungkin sedikit.

b. PUST (Penjadwalan Ulang Sisa Tunggalan)

Sisa tunggalan kewajiban (tunggalan pokok dan tunggalan bunga) yang ada dijadwalkan kembali dan dibayar secara angsuran, sedangkan sisa saldo pinjaman pokok kredit tetap berjalan sesuai Perjanjian Kredit, sehingga debitur mempunyai dua (2) macam angsuran yaitu angsuran reguler dan angsuran tunggalan. Sisa tunggalan dijadikan satu dengan angsuran otomatis angsuran naik tunggalan hilang dan jangka waktu tetap.

Untuk PUSP, tunggalan bunga dan denda harus dilunasi oleh debitur, sedangkan untuk PUST, denda harus dilunasi oleh debitur. Dimungkinkan dapat diberikan keringanan atau diskon tunggalan bunga dan/atau denda sesuai

ketentuan yang berlaku, sepanjang debitur melunasi seluruh tunggakan dan/atau denda setelah diperhitungkan dengan keringanan atau diskon yang diberikan.

Kiat dan solusi yang dilakukan BTN Medan dalam meminimalisir danantisipasi kredit bermasalah atau macet, tetap berupaya untuk menyelesaikannya melalui jalur non litigasi yaitu penyelesaian melalui organisasi intern bank (*restrukturisasi*) dan penyelesaian melalui saluran hukum. Penyelesaian melalui jalur litigasi jarang bahkan tidak pernah dipergunakan karena dinilai tidak menguntungkan baik pihak bank maupun pihak debitur oleh sebab biaya untuk proses litigasi cukup tinggi, membutuhkan waktu cukup lama, dan preventif untuk kelengkapan berkas.

Hal ini didukung dengan hasil penelitian yang dilakukan oleh Herman & Widayati (2019) yang menyatakan penyelesaian kredit bermasalah atau kredit macet yang disebabkan oleh faktor intern dilakukan dengan peringatan tertulis dalam bentuk surat peringatan tertulis dalam bentuk surat peringatan (SP), mutasi, dan penurunan jabatan, serta upaya penyelesaian kredit bermasalah yang disebabkan oleh faktor ekstern dilakukan dengan mengirim surat peringatan SP 1 dan SP 3 melakukan penagihan kepada pihak yang ikut serta menandatangani perjanjian kredit dan terakhir melakukan penarikan dan pelelangan agunan.

### **3. Seberapa Besar Upaya BTN Medan untuk Menekan dan atau Meminimalisir Terjadinya Kredit Macet Dengan Antisipasi yang Dilakukan**

Sebelum suatu fasilitas kredit diberikan, maka bank harus merasa yakin bahwa kredit yang diberikan benar benar akan kembali. Keyakinan tersebut diperoleh dari hasil penilaian kredit sebelum kredit tersebut disalurkan. Penilaian

kredit oleh bank dapat dilakukan dengan berbagai cara untuk mendapatkan keyakinan tentang nasabahnya, seperti melalui prosuder penilaian yang benar dan sungguh-sungguh.

Menurut Abdullah & Tantri (2014, hal. 172) dalam melakukan penilaian kriteria-kriteria serta aspek penilaiannya tetap sama. Begitu pula dengan ukuran-ukuran yang ditetapkan sudah menjadi standar penilaian setiap bank. Biasanya kriteria penilaian yang umum dan harus dilakukan oleh bank untuk mendapatkan nasabah yang benar-benar layak untuk diberikan dilakukan dengan analisis 5C dan 7P. Penilaian dengan analisis 5C adalah sebagai berikut:

a. *Character*

*Character* merupakan sifat atau watak seseorang. Sifat atau watak dari orang-orang yang akan diberikan kredit benar-benar harus dapat dipercaya. Untuk membaca watak atau sifat dari calon debitur dapat dilihat dari latar belakang si nasabah, baik yang bersifat latar belakang pekerjaan maupun yang bersifat pribadi seperti cara hidup atau gaya hidup yang dianutnya, dengan keluarga, hobi dan jiwa sosial. Dari sifat dan watak ini dapat dijadikan suatu ukuran tentang “kemauan” nasabah untuk membayar.

Pemberian kredit adalah didasarkan atas kepercayaan, jadi yang mendasari suatu kepercayaan yaitu adanya keyakinan dari pihak bank bahwa sipeminjam mempunyai moral, watak ataupun sifat-sifat pribadi yang positif ataupun kooperatif dan juga mempunyai rasa tanggung jawab, baik dalam kehidupan pribadi sebagai manusia, kehidupan sebagai anggota masyarakat ataupun dalam menjalankan usahanya ini dapat dilihat dari:

- 1). Sifat atau itikad baik dari debitur merupakan faktor utama dalam pemberian kredit.

*Character* merupakan salah satu faktor yang harus diperhatikan sebagai yang paling penting, sebelum memutuskan pemberian kredit yang akan direalisasi, karena menggambarkan moral, watak, ataupun sifat-sifat pribadi yang positif dan mempunyai rasa tanggung jawab baik dalam kehidupannya sebagai anggota masyarakat ataupun dalam tingkat kejujuran untuk memenuhi kewajiban-kewajibannya.

Berdasarkan hasil penelitian yang penulis lakukan, penilaian moral *risk* atau itikad baik calon debitur yang dilaksanakan dan disesuaikan dengan prosedur yang telah ditetapkan oleh BTN Medan dimana dengan fungsi penilaian itikad baik calon debitur, BTN Medan telah mampu menilai kemauan membayar atas pengajuan kredit.

- 2). Kebiasaan debitur mempengaruhi terhadap analisis kredit.

Kebiasaan dari debitur dapat mempengaruhi analisis pemberian kredit dimana dapat dilihat dari *track record* calon debitur tersebut apakah pernah melakukan pinjaman dan bagaimana proses pengembalian kreditnya, dalam hal ini bagian analisis kredit harus dapat mengetahuinya dengan cara melihat dari data-data yang ada.

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan oleh penulis, penilaian kebiasaan debitur dalam membayar kredit dilihat dari latar belakang perkreditannya yang dilaksanakan dan disesuaikan dengan prosedur yang telah ditetapkan oleh BTN Medan, dimana dengan fungsi penilaian kebiasaan calon

debitur, BTN Medan telah mampu menilai kebiasaan atas pengembalian kreditnya.

Untuk dapat melaksanakan penilaian kebiasaan dari calon debitur telah ditetapkan beberapa ketentuan penilaian terhadap debitur dengan melakukan dengan melihat latar belakang perkreditannya di bank-bank lain. Dengan metode melihat latar belakang perkreditannya kepada setiap calon debitur yang mengajukan kredit maka para analisis kredit dapat menilai secara langsung bagaimana kebiasaan serta latar belakang dari calon debitur.

b. *Capacity*

*Capacity* adalah analisis untuk mengetahui kemampuan nasabah dalam membayar kredit. Dari penilaian ini terlihat kemampuan nasabah dalam mengelola bisnis. Kemampuan ini dihubungkan dengan latar belakang pendidikan dan pengalamannya selama ini dalam mengelola usahanya, sehingga akan terlibat “kemampuannya” dalam mengembalikan kredit yang akan disalurkan. *Capacity* sering juga disebut dengan nama *Capability*.

*Capacity* merupakan salah satu prinsip didalam melaksanakan analisis pemberian kredit, dimana pihak bank menilai kemampuan calon debitur untuk melunasi seluruh kewajiban sesuai dengan perjanjian yang telah disepakatinya. BTN Medan telah melakukan penilaian terhadap kapasitas atau kemampuan calon debitur untuk mengembalikan kreditnya agar proses lalu lintas bank dapat berjalan dengan lancar. Alat-alat itu, diantaranya adalah:

Kemampuan dari debitur sangat mempengaruhi pengembalian pinjaman kredit. Kegiatan penilaian kemampuan dari calon debitur merupakan tahapan dimana pihak bank menilai kemampuan tahap panjang untuk masa yang akan

datang seorang calon debitur untuk membayar kewajibannya. Dengan penilaian kemampuan dalam pengembalian kredit dari calon debitur ini diharapkan pihak BTN Medan dapat memperkecil kemungkinan terjadinya risiko kredit macet atau bermasalah.

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan oleh penulis, kegiatan penilaian kemampuan dalam pengembalian kredit dari calon debitur yang dilaksanakan dan disesuaikan dengan prosedur yang telah ditetapkan oleh BTN Medan, dimana dengan fungsi penilaian kemampuan calon debitur ini, BTN Medan telah mampu menilai kemampuan membayar dari calon debitur yang mengajukan kreditnya.

Untuk dapat melaksanakan kegiatan penilaian kemampuan dalam pengembalian kredit calon debitur yang telah ditetapkan BTN Medan maka terdapat berapa ketentuan penilaian kemampuan kepada calon debitur dengan adanya bukti langsung berupa slip gaji dari perusahaan tempat calon debitur bekerja, perhitungan biaya sehari-hari yang dikeluarkan oleh calon debitur dan keluarga apabila telah menikah yang dibuktikan dengan Kartu Keluarga, dan disesuaikan dengan wawancara secara langsung kepada aparat analisis kredit. Dengan metode perhitungan kebutuhan dari calon debitur dapat ditarik kesimpulan apakah calon debitur tersebut mampu memenuhi segala kewajiban akan kreditnya kepada BTN Medan atau tidak. Dengan didapatnya data yang ada, maka penulis menganalisis bahwa pelaksanaan analisis pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) mengenai penilaian kemampuan debitur mempengaruhi pengembalian kredit tidak terbukti dalam pelaksanaannya, BTN dalam hal ini

telah mampu melaksanakan analisis kreditnya mengenai kemampuan calon debitur dalam pengembalian kredit.

*c. Capital*

Untuk melihat pengguna modal apakah efektif atau tidak, dapat dilihat dari laporan keuangan (Neraca dan laporan rugi laba) yang disajikan dengan melakukan pengukuran seperti dari segi *likuiditas* dan *solvabilitasnya*, *rentabilitas* dan ukuran lainnya.

*Capital* merupakan tahapan selanjutnya dari analisis kredit yang menilai seberapa besar kekayaan yang dimiliki oleh calon debitur sebelum mendapatkan kredit dari bank. BTN Medan menilai kekayaan calon debitur sebelum mendapatkan kreditnya karena tanpa bisa dihindari penilaian pemberian kredit akan diberikan pada calon debitur yang mempunyai kekayaan yang lebih banyak dari debitur lain sebagai upaya menghindari terjadinya kredit bermasalah. Hal ini dilakukan pihak bank untuk memperlancar proses lalu lintas keuangan bank itu sendiri. Alat ukur itu diantaranya adalah

- 1). Modal atau sumber pembiayaan lain yang dimiliki oleh debitur memiliki pengaruh dalam pemberian kredit

Kegiatan penilaian sumber modal serta pembiayaan lainnya yang dimiliki calon debitur merupakan tahap analisis dimana menilai sumber modal atau penghasilan yang didapat oleh calon debitur yang mengajukan kreditnya. Penilaian sumber modal atau pembiayaan lainnya dari calon debitur ini bertujuan untuk mengurangi terjadinya kredit bermasalah atau kredit macet karena dengan menilai dari mana sumber modal serta pembiayaan lainnya yang dimiliki calon

debitur maka para analisis kredit dapat mengetahui seberapa stabil kekayaan yang dimilikinya.

Dari hasil penelitian yang telah dilakukan oleh penulis, kegiatan penilaian sumber modal pembiayaan lainnya yang dimiliki calon debitur yang dilaksanakan dan disesuaikan dengan prosedur yang telah ditetapkan oleh BTN Medan, dimana dengan fungsi penilaian kemampuan modal pembiayaan lainnya calon debitur ini BTN Medan telah mampu menilai kemampuan membayar dari calon debitur yang mengajukan kreditnya.

Untuk dapat melaksanakan kegiatan penilaian sumber modal dan pembiayaan lainnya yang dimiliki calon debitur yang telah ditetapkan BTN Medan terdapat beberapa ketentuan penilaian sumber modal dan pembiayaan lainnya yang dimiliki calon debitur dengan menilai bonafiditas kerja perusahaan yang menentukan seberapa kuat ketahanan sebuah perusahaan untuk mempekerjakan karyawannya. Dengan metode bonafiditas perusahaan pihak BTN Medan dapat memperhitungkan seberapa aman kredit yang disalurkan karena jaminan perusahaan tempat calon debitur bekerja ikut menentukan kembalinya kredit yang dipinjamkan secara teratur sesuai dengan perjanjian.

Berdasarkan data yang ada, maka penulis menganalisis bahwa pelaksanaan analisis pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang sesuai dengan ketentuan yang ada pada BTN Medan telah bekerja dengan baik. BTN Medan dalam hal ini telah melaksanakan analisis pemberian kredit Pemilikan Rumah (KPR) terhadap penilaian modal atau sumber pembiayaan lain yang dimiliki oleh calon debitur memiliki pengaruh dalam pemberian kredit, agar hasil analisis kredit yang diberikan dapat terus dilakukan secara baik.

2). Kepemilikan modal yang dimiliki oleh debitur berpengaruh terhadap pemberian kredit.

Pelaksanaan kegiatan penilaian kepemilikan modal yang dimiliki oleh debitur adalah tahapan yang harus dilakukan oleh para analisis kredit dimana menilai kekayaan seorang calon debitur sebelum mendapatkan kreditnya dari bank. Penilaian modal atau kekayaan seorang calon debitur bertujuan untuk mengurangi terjadinya kredit bermasalah karena dengan menilai sejauh mana kekayaan calon debitur itulah para analisis kredit dapat mengetahui ketahanan *financial* calon debitur.

Dari hasil penelitian yang telah dilakukan oleh penulis, kegiatan penilaian kepemilikan modal seorang calon debitur yang dilaksanakan dan disesuaikan dengan prosedur yang telah ditetapkan oleh BTN Medan, dimana dengan fungsi penilaian modal atau kekayaan seorang calon debitur ini BTN Medan telah mampu menilai ketahanan *financial* dari calon debitur yang mengajukan kreditnya.

Untuk dapat melaksanakan kegiatan penilaian modal atau kekayaan seorang calon debitur yang telah ditetapkan BTN Medan, maka terdapat beberapa ketentuan penilaian modal atau kekayaan seorang calon debitur dengan menghitung *financial* yang dimiliki, barang-barang bergerak atau tidak bergerak sebagai ukuran kekayaan yang menentukan seberapa tahan *financial* seorang calon debitur. Dengan metode ketahanan *financial* seorang calon debitur, pihak BTN Medan dapat memperhitungkan seberapa tahan *financial* seorang calon debitur. dengan penilaian ini pihak BTN Medan dapat memperhitungkan seberapa aman kredit yang di salurkannya karena ketahanan *financial* seorang calon debitur

dapat ikut menentukan kembalinya kredit yang dipinjamkan BTN Medan secara teratur sesuai dengan perjanjian kedua belah pihak.

Dari data yang ada, maka penulis menganalisis bahwa pelaksanaan analisis pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) telah sesuai dengan ketentuan yang ada pada BTN Medan dan berjalan dengan baik, dimana BTN Medan telah melaksanakan analisis pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) agar hasil analisis kredit yang diberikan dapat terus dilakukan secara baik. Ketahanan modal atau *financial* calon debitur memang sangat penting dalamantisipasi kemungkinan kredit macet atau bermasalah.

d. *Condition*

Dalam menilai kredit hendaknya juga dinilai kondisi ekonomi, sosial, dan politik yang ada sekarang dan prediksi untuk dimasa yang akan datang. Penilaian kondisi atau prospek bidang usaha yang dibiayai hendaknya benar-benar memiliki prospek yang baik, sehingga kemungkinan kredit tersebut bermasalah relatif kecil.

*Condition of economy* merupakan tahapan terakhir dari analisis kredit yang menilai situasi dan kondisi politik, sosial, ekonomi, budaya dan lain-lain yang mempengaruhi keadaan perekonomian pada suatu saat maupun kurun waktu tertentu yang mungkin mempengaruhi pelunasan kredit calon debitur kepada bank. BTN Medan melakukan penilaian terhadap situasi-situasi yang akan terjadi dimasa yang akan datang karena tanpa bisa dihindari penilaian pemberian kredit akan sangat dipengaruhi oleh situasi politik sosial dan ekonomi negara yang akan selalu berubah sebagai upaya menghindari terjadinya kredit macet atau bermasalah. Hal ini dilakukan pihak bank untuk memperlancar proses lalu lintas keuangan bank itu sendiri. Alat-alat itu diantaranya ialah:

Tingkat kejenuhan bidang usaha debitur berpengaruh terhadap pemberian kredit. Penilaian bidang usaha merupakan tahap dimana pihak bank menilai situasi dan kondisi usaha calon debitur. Karena dalam pemberian kredit bank harus memperhitungkan situasi dan kondisi usaha dari calon debitur yang akan mempengaruhi kelancaran pembayaran kredit calon debitur dimasa yang akan datang. Penilaian kondisi usaha diantaranya menilai kebijakan-kebijakan pemerintah dalam bidang usaha, apakah usaha yang dijalankan debitur sejalan dengan kebijakan pemerintah. Untuk hal ini penilaian kondisi usaha oleh pihak bank masih kurang dan perlu dicari jalan keluarnya agar masalah tersebut dapat menemui titik terang.

Hasil penelitian yang telah dilakukan oleh penulis, kegiatan penilaian kondisi usaha debitur serta tingkat kejenuhan terhadap kegiatan usahanya yang dilaksanakan dan disesuaikan dengan prosedur yang telah ditetapkan oleh BTN Medan, dimana dengan fungsi penilaian kondisi usaha calon debitur, BTN Medan telah mampu menilai kondisi usaha yang akan berpengaruh terhadap pelunasan kredit yang diajukan calon debitur.

Untuk dapat melaksanakan kegiatan penilaian kegiatan usaha telah ditetapkan beberapa ketentuan penilaian kepada calon debitur dengan menilai perusahaan tempat calon debitur bekerja, apakah sangat rentan dengan perubahan kondisi usaha atau tidak? Apabila perusahaan tempat calon debitur bekerja rentang dengan perubahan kondisi usaha pada saat ini maka pengajuan kredit tersebut tidak dilanjutkan karena kondisi usaha tersebut dapat berubah dengan sangat cepat dan cukup sulit untuk diprediksi oleh analisis kredit secara mendalam. Dengan menilai seberapa rentan perusahaan tempat calon debitur

bekerja maka para analisis kredit dapat menilai secara langsung bagaimana kondisi usaha calon debitur berpengaruh terhadap pengembalian kreditnya kepada BTN Medan.

Dari kesimpulan data yang ada, maka penulis menganalisis bahwa pelaksanaan analisis pemberian Kredit Pemilikan (KPR) yang sesuai dengan ketentuan yang ada pada BTN Medan berjalan dengan baik, dan telah melaksanakan analisis pemberian kredit Pemilikan Rumah (KPR) agar hasil analisis kredit yang diberikan dapat terus dilakukan secara baik.

Banyaknya usaha sejenis yang dijalankan oleh calon debitur berpengaruh terhadap pemberian kredit. Penilaian terhadap banyaknya usaha sejenis yang dijalankan oleh debitur merupakan tahapan dimana pihak bank menilai situasi dan kondisi ekonomi pada saat dilakukannya analisis kredit yang menyangkut jumlah usaha atau perusahaan yang sejenis karena hal ini akan sangat ditentukan dengan pertumbuhan kondisi ekonomi calon debitur. Pertumbuhan ekonomi calon debitur akan terlihat meningkat dengan adanya peningkatan permintaan pasar bagi usaha yang dijalankan calon debitur yang diiringi dengan peningkatan penghasilan dari debitur. Hal ini menentukan tingkat pengembalian kredit calon debitur kepada pihak bank

Dari data yang ada, maka penulis menganalisis bahwa pelaksanaan analisis pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang sesuai dengan ketentuan yang ada pada BTN Medan berjalan dengan baik dan telah melaksanakan analisis pemberian kredit Pemilikan Rumah (KPR) agar hasil analisis kredit yang diberikan dapat terus dilakukan secara baik.

e. *Collateral*

Merupakan jaminan yang diberikan calon nasabah baik yang bersifat fisik maupun non fisik. Jaminan hendaknya melebihi jumlah kredit yang diberikan. Jaminan yang harus diteliti keabsahan dan kesempurnaannya, sehingga jika terjadi suatu masalah, maka jaminan yang dititipkan akan dapat dipergunakan secepat mungkin.

Ini merupakan tahapan dimana pihak bank menilai barang-barang atau jaminan-jaminan yang diserahkan oleh debitur sebagai jaminan atas kredit yang diterimanya. Manfaat dari *collateral* ini adalah sebagai pengaman apabila kredit yang disalurkan pihak bank kepada calon debitur mengalami masalah dalam pembayaran maupun dalam penyelesaian kreditnya. Tetapi *collateral* bukan lah alat pengaman yang paling efisien dalam menangani apabila terjadi kredit bermasalah atau kredit macet. *Collateral* ini dilakukan pihak bank untuk memperlancar proses lalu lintas keuangan bank itu sendiri. Alat-alat itu diantaranya ialah: rendahnya nilai agunan dapat berpengaruh terhadap analisis pemberian kredit. Kegiatan penilaian nilai agunan jaminan kebendaan yang dimiliki calon debitur merupakan tahap analisis dimana menilai barang-barang jaminan kebendaan dari calon debitur sebagai jaminan atas kredit yang diterimanya. Penilaian jaminan kebendaan calon debitur ini bertujuan sebagai benteng terakhir apabila terjadi kredit bermasalah karena dengan menilai barang-barang jaminan yang dimiliki calon debitur pihak bank dapat mengantisipasi dengan menjual barang-barang jaminan calon debitur tersebut untuk menutupi kerugian apabila terjadi.

Hasil penelitian yang telah dilakukan oleh penulis, diketahui rendahnya nilai agunan dapat berpengaruh terhadap analisis pemberian kredit, kegiatan penilaian

nilai agunan jaminan kebendaan yang dimiliki calon debitur yang dilaksanakan dan disesuaikan dengan prosedur yang telah ditetapkan oleh BTN Medan, dimana dengan fungsi penilaian jaminan agunan calon debitur ini BTN Medan telah mampu menilai jaminan kebendaan dari calon debitur yang mengajukan kreditnya.

Untuk dapat melaksanakan kegiatan penilaian nilai agunan jaminan kebendaan yang dimiliki calon debitur yang telah ditetapkan BTN Medan maka terdapat beberapa ketentuan penilaian jaminan kebendaan yang dimiliki calon debitur dengan menilai jaminan atas tanah dan rumah kepemilikan sendiri yang tidak dalam bersengketa dan jaminan atas kendaraan bermotor yang masih layak dan dapat diperjual belikan yang tahun kendaraan wajarnya diatas 2010 keatas. Dengan metode jaminan kebendaan ini maka pihak BTN Medan dapat memperhitungkan seberapa besar langkah antisipasi pertahanan kredit yang disalurkan karena jaminan kebendaan adalah hal yang mutlak ada dalam setiap pemberian kredit yang dipinjamkan BTN Medan secara teratur sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati.

Oleh karena itu, dari rangkuman tulisan diatas, diharapkan agar pihak bank selaku kreditur untuk lebih selektif lagi dalam menilai dan memilih nasabah atau debitur, baik dari segi tujuan permohonan kreditnya atau usaha dari nasabah tersebut, agar menghindari terjadinya kredit macet.

Hal ini didukung dengan hasil penelitian yang dilakukan oleh Lihani, Ngadiman, & Hamidi (2013) upaya penyelamatan meminimalisirkan kredit bermasalah disesuaikan pada kondisi kredit yang bermasalah, penyebab dari terjadinya kredit bermasalah tersebut dan i'tikad baik dari nasabah.

## **BAB V**

### **KESIMPULAN DAN SARAN**

#### **A. KESIMPULAN**

Upaya penyelesaian kredit bermasalah atau kredit macet dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang ada di BTN Medan, dari hasil penelitian dan data yang diperoleh pada Bank BTN Medan, penulis menunjukkan pada dasarnya sudah dilakukan prinsipnya sesuai dengan Standar Operasional Prosedur (SOP) yang telah ditetapkan dalam penyelesaian terjadinya kredit bermasalah dalam perjanjian kredit pemilikan rumah (KPR) yang ada di BTN Medan. Kiat dan solusi kredit bermasalah atau kredit macet dilakukan melalui mekanisme restrukturisasi utang. Restrukturisasi dilakukan terhadap debitur yang memenuhi kriteria diantaranya debitur yang kesulitan membayar angsuran pokok dan bunga kredit yang mempunyai itikad baik dan kooperatif.

Selain itu, debitur yang mempunyai prospek usaha yang baik dalam proyeksi dan prediksi mampu memenuhi kewajiban setelah kreditnya direstrukturisasi. Sedangkan debitur yang tak memenuhi kriteria dan tidak mampu memenuhi kewajiban sama sekali dilakukan lelang agunan.

Dapat diambil kesimpulan bahwa berhasilnya BTN Medan menurunkan atau meminimalisir kredit bermasalah dalam antisipasinya, sebagai berikut :

1. Faktor penyebab terjadinya kredit macet yaitu berasal dari nasabah atau kreditur dan berasal dari bank. Pertama, sebagai faktor yang berasal dari nasabah atau kreditur yang menyalahgunakan kredit, kurang mampu mengelola usahanya dan tidak beritikad baik. Kedua, faktor yang berasal

dari bank yaitu kualitas oknum pejabat bank yang sempat lalai, adanya persaingan antar bank, hubungan intern bank, dan pengawasan bank. Kondisi ini diubah dengan pola cara penyelesaian kredit macet yaitu: penyusunan pedoman minimum kebijaksanaan perkreditan, penyempurnaan sistem informasi kredit dan daftar pelaku kredit macet, dan pola pembinaan staf dan karyawan.

2. Berdasarkan analisis yang telah dilakukan oleh penulis, pelaksanaan *rescheduling*, *reconditioning* dan *restructuring* atau yang dikenal dengan istilah restrukturisasi kredit berjalan baik. Praktik restrukturisasi kredit di BTN Medan telah sesuai dengan teori dan ketentuan yang ada dengan menjunjung tinggi etika perjanjian kredit yang baik dan menumbuhkan kepercayaan antara bank dan nasabah selama nasabah tetap konsisten sesuai dengan alur yang telah disepakati dalam perjanjian. Disinilah sejak awal ditanamkan komitmen bersama sesuai dengan hak dan kewajiban masing-masing.
3. Dari hasil penelitian tentang meminimalisir dan antisipasi kredit macet pihak BTN menerapkan praktik jemput bola dengan mendatangi nasabah atau debitur. BTN Medan telah melaksanakan praktik 5 C dalam meminimalisir kredit macet pada nasabah atau debitur yang melakukan tunggakan angsuran yang berdampak pada terjadinya kredit bermasalah atau macet. BTN Medan melakukan penyelesaian tidak melalui pendekatan hukum (litigasi) tetapi melakukan pendekatan internal bank melalui cara pendekatan non litigasi atau lelang agunan.

## B. SARAN

Berdasarkan kesimpulan tersebut diatas, maka saran yang dapat diberikan oleh penulis adalah sebagai berikut:

1. Faktor-faktor yang menyebabkan terjadinya kredit macet diantaranya sebagai faktor utama yang disebabkan oleh pihak nasabah selaku debitur. Debitur lalai dalam memenuhi kewajibannya membayar angsuran kredit yang kemungkinan karena disengaja atau pun karena *force majeure* (keadaan darurat) dalam usaha atau kondisi ekonominya menurun.

Untuk itu diharapkan agar pihak bank dalam hal ini BTN Medan selaku kreditur untuk lebih akurat dan selektif lagi dalam menilai dan memilih nasabah pemohon kredit baik dari segi tujuan permohonan kreditnya atau usaha dari nasabah tersebut, agar menghindari terjadinya kredit macet. Tujuannya sebagai target antisipasi dan minimalisir terjadinya kredit bermasalah pada BTN Medan.

2. Pihak bank diharapkan dapat lebih selektif lagi dalam menyeleksi calon debitur yang ingin mengajukan kredit pembiayaan KPR hendaknya dipersiapkan secara matang agar tidak terjadi lagi pembiayaan bermasalah yang nantinya akan menimbulkan kerugian pihak bank dan atau nasabah itu sendiri.

Penyelesaian masalah kredit bermasalah atau kredit macet dengan pendekatan non litigasi tetap dipertahankan karena lebih selektif dan efisien dan manusiawi.

3. Pihak kreditur (bank) dan debitur (nasabah) dalam perjanjian kredit mempunyai hak dan kewajiban serta tanggungjawabnya masing-masing

sesuai yang ditentukan oleh Undang-Undang, yaitu kedudukan kedua pihak tersebut sama kuat atau seimbang, tetapi ada pula kelemahan dari kedudukan yang dimiliki oleh pihak nasabah atau debitur dan bank (kreditur).

Pengalaman praktik dalam melakukan restrukturisasi kredit diharapkan sebagai pelajaran dalam menerapkan prinsip kehati-hatian BTN Medan untuk mendeteksi setiap kelemahan yang dimiliki oleh kedua belah pihak, dalam tujuan meminimalisir dan antisipasi sedini mungkin, agar tidak terjadi kredit macet atau kredit bermasalah.

## DAFTAR PUSTAKA

- Abdullah, T., & Tantri, F. (2014). *Bank dan Lembaga Keuangan* (Edisi ke-4). Jakarta: PT Rajagrafindo Persada.
- Ambarsita, L. (2013). Analisis penanganan kredit macet. *Manajemen Bisnis*, 3(01), 15–20.
- Agustinova, D. E. (2015). *Memahami Metode Penelian Kualitatif*. Calpulis.
- Asra, A. (2016). *Metode Penelitian*. Bogor: In Media.
- Fitria, N., & Raina, L. S. (2012). Analisis Kebijakan Pemberian Kredit dan Pengaruh Non Performing Loan terhadap Loan To Deposit Ratio pada PT. Bank Rakyat Inonesia (persero), Tbk Cabang Rantau, Aceh Tamiang (periode 2007-2011). *Jurnal Ekonomi Dan Keuangan*, 1(1), 91. <https://doi.org/10.1094/PDIS-08-16-1092-PDN>
- Fitriani, E. (2010). Analisis Penyelesaian Kredit Bermasalah pada PT. BPR Supra Bandung. *Jurnal Ilmu Keuangan Dan Perbankan*, 3(2), 20–21.
- Hariyani, I. (2010). *Restrukturisasi dan Penghapusan Kredit Macet*. Jakarta: PT Elex Media Komputindo.
- Herman, U., & Widayati, R. (2019). Penyelesaian Kredit Bermasalah pada PT. Bank Perkreditan Rakyat (BPR) Nagari Kasang. *Keuangan*, 1–14.
- Ismail. (2010). *Akuntansi Bank*. Jakarta: Prenadamedia Group.
- Ismail. (2016). *Manajemen perbankan* (Edisi ke 4). Jakarta: Prenadamedia Group.
- Ikatan Bankir Indonesia. (2018). *Bisnis Kredit Perbankan* (Edisi ke-2). Jakarta: PT Gramedia.
- Iskandar, S. (2013). *Bank dan Lembaga Keuangan* (Edisi ke-2). Jakarta: In Media.
- Kasmir. (2012). *Bank dan Lembaga Keuangan* (Edisi ke 1). Jakarta: PT Rajagrafindo Persada.
- Latumaerissa, J. R. (2014). *Manajemen Bank Umum*. Jakarta: Mitra Wacana Media.
- Lubis, A. W., & Shahfithrah, M. S. (2018). Strategi Bank BRI Syariah Dalam Menangani Kredit Bermasalah di BRI Syariah KC. Medan. *Agama Dan Pendidikan Islam* (UMSU), 1.

- Lihani, R., Ngadiman, & Hamidi, N. (2013). Analisis Manajemen Kredit Guna Miminimalkan Resiko Kredit (Studi pada PD BPR BKK Tasikmadu Karanganyar). *Ekonomi*, 1(3), 1–11.
- Rifangga C.T Tengor, Murni, S., & Moniharapon, S. (2015). Penerapan Manajemen Risiko untuk Meminimalisir Risiko Kredit. *Penerapan Manajemen Risiko*, 3(4), 351.
- Sugiyono. (2017). *Metode Penelitian Kuantitatif kualitatif dan R & D*. Bandung: Alfabeta.
- Timotius, K. H. (2017). *Pengantar Metodologi Penelitian*. Yogyakarta: Penerbit Andi.
- Rivai, V., Veithzal, A. P., & Veithzal, A. P. (2013). *Credit Management Handbook* (Edisi ke-3). Jakarta: PT Rajagrafindo Persada.
- Yenita, R. N. (2017). *Higiene Industri*. Yogyakarta: Deepublish.