

**ANALISIS PELAKSANAAN PEMBERIAN KREDIT PEMILIKAN
RUMAH (KPR) DALAM USAHA MENGANTISIPASI
TERJADINYA TUNGGAKAN KREDIT
(Studi kasus pada KPR Griya Utama pada PT. Bank Tabungan Negara
(Persero) Cabang Malang)**

SKRIPSI

**Diajukan Untuk Menempuh Persyaratan Sarjana
Pada Fakultas Ilmu Administrasi
Universitas Brawijaya**

**Nama : Yordan Dayung Neyama
Nim : 0210323147**



**UNIVERSITAS BRAWIJAYA
FAKULTAS ILMU ADMINISTRASI
JURUSAN ADMINISTRASI BISNIS
KONSENTRASI MANAJEMEN KEUANGAN
MALANG
2006**

KATA PENGANTAR

Dengan segala kerendahan hati penulis panjatkan puji syukur ke Hadirat Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan Skripsi yang berjudul “ **Analisis Pelaksanaan Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Dalam Usaha Mengantisipasi Terjadinya Tunggakan Kredit (Studi kasus pada KPR Griya Utama Pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Malang)**”.

Penelitian ini dilaksanakan di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Malang. Dalam penyusunan skripsi ini, penulis banyak memperoleh bantuan dan petunjuk baik secara teori maupun praktek dari berbagai pihak. Oleh karena itu penulis menyampaikan terima kasih kepada :

1. Bapak Drs. I Ketut Tirte selaku dosen pembimbing utama yang telah bersedia meluangkan waktunya untuk memberikan bimbingan, arahan, masukan dan petunjuk sehingga penulisan skripsi ini bisa terselesaikan.
2. Bapak Drs. Achmad Husaini, MAB selaku dosen pendamping yang telah dengan sabar dan penuh perhatian dalam memberikan bimbingan, arahan, masukan dan petunjuk sehingga penulisan skripsi ini bisa terselesaikan.
3. Bapak Dr. Suhadak, M. Ec selaku Dekan Fakultas Ilmu Administrasi Universitas Brawijaya.
4. Bapak Prof. Dr. Bambang Swasto S, M. E selaku Ketua Jurusan Administrasi Bisnis Fakultas Ilmu Administrasi Universitas Brawijaya.

5. Bapak Drs. H. Wasis A. Latief, MP selaku Sekretaris Jurusan Administrasi Bisnis Fakultas Ilmu Administrasi Universitas Brawijaya.
6. Bapak Teguh Wahyudi selaku Asisten Manager Operation Bagian Kredit PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Malang.
7. Bapak Sigit Atmoko selaku Analis Kredit Retail PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Malang.
8. Serta seluruh pihak yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.

Semoga Allah SWT membalas budi baik semua pihak yang telah membantu pelaksanaan penelitian sampai dengan penyusunan laporan penelitian ini.

Akhir kata, penulis berharap semoga skripsi ini bermanfaat khususnya bagi penulis dan umumnya bagi PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Malang. Adapun kekurangan dalam isi maupun penyampaian laporan ini harap dimaklumi.

Malang, Desember 2006

Penulis

ABSTRAKSI**ANALISIS PELAKSANAAN PEMBERIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH
(KPR) DALAM USAHA MENGANTISIPASI TERJADINYA TUNGGAKAN
KREDIT****(Studi Kasus KPR Griya Utama Pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero)****Cabang Malang)**

Oleh

Yordan Dayung Neyama

Dosen Pembimbing: Drs. I Ketut Tirte dan Drs. Achmad Husaini, MAB

Pada masa sekarang ini peranan perbankan dalam memajukan perekonomian suatu negara sangatlah besar. Sebagian besar transaksi yang berhubungan dengan keuangan selalu memerlukan jasa perbankan. Begitu pentingnya perbankan sehingga muncul anggapan bahwa bank adalah urat nadi penggerak roda ekonomi suatu negara. Hal ini tidaklah salah karena fungsi bank adalah sebagai lembaga pengedar uang, penyediaan uang, tempat penyimpanan uang yang aman, tempat berinvestasi serta jasa keuangan lainnya. Kredit merupakan salah satu alternatif sumber dana masyarakat yang sangat mudah dalam memperolehnya. Bagi bank sendiri kredit menjadi andalan produk karena dapat menghasilkan keuntungan tersendiri dari bungayang dibayarkan nasabah. Ada beberapa macam kredit yang diberikan oleh bank, baik bank umum maupun bank perkreditan rakyat di dalam memenuhi kebutuhan masyarakat. Salah satunya adalah Kredit Pemilikan Rumah atau disingkat dengan KPR, yang merupakan salah satu produk kredit konsumtif.

Penelitian ini memiliki beberapa tujuan yaitu mengetahui pelaksanaan pemberian kredit yang dilakukan oleh PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Malang terhadap kredit pemilikan rumah yang disalurkan, serta Mengetahui cara mengantisipasi terjadinya tunggakan kredit kepemilikan rumah pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Malang.

Jenis penelitian yang digunakan oleh peneliti adalah penelitian deskriptif dengan pendekatan kuantitatif. Sedangkan metode pengumpulan data yang digunakan yaitu wawancara dan dokumentasi, sedangkan analisis data data digunakan untuk menilai pelaksanaan pemberian kredit dan tunggakan kreditnya, sehingga untuk tahun-tahun berikutnya jumlah tunggakan kredit dapat dikurangi. Adapun obyek penelitian ini adalah prinsip penilaian suatu permohonan kredit dalam mengantisipasi terjadinya tunggakan kredit khususnya KPR Griya Utama pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Malang, sedangkan subyek penelitian ini adalah pejabat dan pegawai bank yang berhubungan langsung dengan pelaksanaan pemberian kredit.

Dari hasil penelitian, peneliti menemukan beberapa kelemahan-kelemahan pada saat analisis kredit calon debitur yaitu pada saat analisis penilaian pemberian kredit yang digunakan adalah prinsip 3C dengan menggunakan *Risk Scoring System* sebagai tolok ukurnya, yang seharusnya digunakan adalah penilaian dengan prinsip 5C. Tunggakan kredit atau kredit bermasalah atau juga NPL yang terjadi pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Malang masih berada dibawah standar Bank Indonesia yaitu berkisar antara 0.128% sampai 0.215% yang mana standar NPL BI adalah 5%, jadi tunggakan tersebut masih tergolong ringan atau kecil. Untuk itu peneliti menyarankan pada saat penilaian kredit menggunakan prinsip 5C dan tetap dengan menggunakan *Risk Scoring System* untuk dapat lebih mengantisipasi terjadinya tunggakan kredit.



DAFTAR ISI

LEMBAR PERSETUJUAN	
ABSTRAKSI	i
KATA PENGANTAR	iii
DAFTAR ISI	v
DAFTAR TABEL	viii
BAB I. PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Perumusan Masalah	4
C. Tujuan Penelitian	4
D. Kontribusi Penelitian	5
E. Sistematika Pembahasan	5
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	7
A. Perkreditan	7
1. Pengertian Kredit	7
2. Unsur-Unsur Kredit	7
3. Tujuan dan Fungsi Kredit	8
4. Macam-Macam Kredit	9
5. Kredit Konsumtif	11
6. Kredit Pemilikan Rumah	12
7. Prinsip Penilaian Kredit	14
8. Risk Scoring System	16
9. Konsep Risiko Kredit	17
10. Kebijaksanaan Kredit	18
B. Pengawasan Kredit	19
1. Arti dan Pentingnya Pengawasan Kredit	19
2. Pelaksanaan Pengawasan Kredit	20
3. Tujuan Pengawasan Kredit	20

4. Kolektibilitas Kredit	21
C. Tunggakan Kredit	23
1. Pengertian Tunggakan Kredit	23
2. Perhitungan Tunggakan Kredit	23
3. Penyebab Timbulnya Tunggakan Kredit	24
4. Tindakan Penyelamatan Kredit Bermasalah	25
BAB III METODE PENELITIAN	27
A. Jenis Penelitian	27
B. Fokus Penelitian	28
C. Lokasi Penelitian	28
D. Sumber Data	29
E. Metode Pengumpulan Data	29
F. Instrumen Penelitian	30
G. Analisis Data	31
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN	32
A. Gambaran Umum	32
1. Sejarah Singkat PT. Bank Tabungan Negara (Persero)	32
1.1 Sejarah Berdirinya BTN	32
1.2 Sejarah Berdirinya Kantor Cabang Malang	35
2. Visi dan Misi PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Malang....	36
3. Lokasi Kantor PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Malang....	37
4. Motto dari PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Malang	37
5. Job Description PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Malang .	38
6. Produk-Produk PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Malang .	48
7. Kebijaksanaan Kredit KPR PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Malang	53
8. Produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Griya Utama	56
B. Penyajian Data	59
1. Pelaksanaan Pemberian Kredit KPR-Griya Utama	59

2. Pelaksanaan Pengawasan Kredit Yang Dilakukan Dalam Pemberian KPR Griya Utama	63
3. Tunggakan Kredit Yang Terjadi Pada KPR Griya Utama	66
C. Analisis Data	67
1. Analisis Pelaksanaan Pemberian Kredit KPR-Griya Utama	67
2. Analisis Pelaksanaan Pengawasan Kredit Yang Dilakukan Dalam Pemberian KPR Griya Utama	69
3. Analisis Tunggakan Kredit	70
D. Interpretasi Data	72
1. Interpretasi Pelaksanaan Pemberian Kredit KPR-Griya Utama	72
2. Interpretasi Pelaksanaan Pengawasan Kredit Yang Dilakukan Dalam Pemberian KPR Griya Utama	73
3. Interpretasi Tunggakan Kredit	75
BAB V PENUTUP	80
A. Kesimpulan	80
B. Saran	81
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN	

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pada masa sekarang ini peranan perbankan dalam memajukan perekonomian suatu negara sangatlah besar. Sebagian besar transaksi yang berhubungan dengan keuangan selalu memerlukan jasa perbankan. Begitu pentingnya perbankan sehingga muncul anggapan bahwa bank adalah urat nadi penggerak roda ekonomi suatu negara. Hal ini tidaklah salah karena fungsi bank adalah sebagai lembaga pengedar uang, penyediaan uang, tempat penyimpanan uang yang aman, tempat berinvestasi serta jasa keuangan lainnya.

Secara sederhana bank dapat didefinisikan sebagai lembaga keuangan yang kegiatannya adalah menghimpun dana dari masyarakat menyalurkannya kembali dana tersebut ke masyarakat dalam bentuk kredit dan bentuk-bentuk lainnya seperti transfer, pembayaran biaya pendidikan, pembayaran biaya telepon, listrik serta air dan menyediakan juga fasilitas kemudahan dalam penarikan tunai seperti fasilitas ATM (Automatic Teller Machine).

Menurut UU No. 10 Tahun 1998 tentang perbankan “Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam rangka meningkatkan taraf hidup masyarakat”.

Aktivitas utama yang dilakukan oleh bank adalah menghimpun dana dari masyarakat yang dikenal dengan istilah *Funding*. Pengertian menghimpun dana adalah mengumpulkan atau mencari dana dari masyarakat luas seperti misalnya simpanan dalam bentuk tabungan, giro serta deposito.

Dana yang diperoleh dalam bentuk simpanan dari masyarakat, oleh bank diputar kembali atau dijual kembali ke masyarakat dalam bentuk pinjaman atau lebih dikenal dengan istilah kredit atau *Lending*.

Ada beberapa macam kredit yang diberikan oleh bank, baik bank umum maupun bank perkreditan rakyat di dalam memenuhi kebutuhan masyarakat. Salah satunya adalah Kredit Pemilikan Rumah atau disingkat dengan KPR, yang merupakan salah satu produk kredit konsumtif. Menurut Suhardjono (2003:338) Kredit Pemilikan Rumah (KPR) merupakan salah satu jenis kredit konsumtif yang didasarkan pada penggunaan kredit, yaitu untuk membeli, membangun, merenovasi dan memperluas rumah dengan pembayaran secara angsuran dengan besar angsuran per bulan tetap (pokok + bunga), dengan jangka waktu tertentu sesuai dengan kesanggupan Debitur.

PT. Bank Tabungan Negara (BTN) memberikan beberapa fasilitas pelayanan KPR salah satunya adalah KPR-Griya Utama yang diperuntukkan bagi perorangan yang memenuhi syarat untuk membeli tanah dan rumah dengan standard bangunan minimal sama dengan ketentuan Rumah Sederhana (RS). Pemberian KPR pada nasabah mengandung banyak resiko diantaranya adalah adanya kredit macet, oleh karena itulah bank didalam memberikan kreditnya didasarkan pada pertimbangan-pertimbangan sesuai dengan kebijaksanaan perkreditan yang ditentukan dan

mengikuti prosedur pemberian kredit yang telah ditetapkan oleh masing-masing bank.

Dalam penyaluran kredit pemilikan rumah, bank selaku kreditur harus selektif dalam menilai kelayakan kredit yang diajukan oleh debitur. Penilaian ini dilakukan agar bank terhindar dari kerugian akibat tidak dapat dikembalikannya kredit yang disalurkan. Kredit yang diberikan harus disesuaikan dengan jumlah kebutuhan yang sesungguhnya dibutuhkan oleh debitur dengan berdasarkan perhitungan yang dilakukan oleh pihak bank dan telah memenuhi persyaratan yang telah ditetapkan. Dengan demikian dalam melakukan pemberian kredit, pihak bank harus melakukan penilaian berdasarkan syarat-syarat teknis bank yang dikenal dengan prinsip 5C yaitu, *Character, Capacity, Capital, Collateral, dan Condition of economic*.

PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Malang sebagai pemberi kredit selain memperoleh keuntungan dari pemberian kredit tersebut juga mengalami resiko yaitu berupa kredit bermasalah yang menyebabkan adanya tunggakan kredit maupun kredit macet. Dari data di bawah ini bisa dilihat jumlah tunggakan kredit mulai dari tahun 2002 sampai dengan 2005 sebagai berikut:

Tahun	Tunggakan Kredit	
	Debitur	Rupiah
2003	2	111,676,564
2004	1	207,656,657
2005	8	214,285,300

Sumber : PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Malang, 2006

Timbulnya tunggakan ini disebabkan oleh petugas bank yang kurang cermat dalam menganalisis permohonan kredit, selain itu juga disebabkan karena nasabah tersebut

mengalami penurunan kondisi keuangan, terjadinya bencana alam yang tidak terduga menimpa usaha nasabah, ataupun memang adanya itikad yang kurang baik dari nasabah dalam melaksanakan kewajiban untuk membayar kredit tersebut.

Berdasarkan uraian tersebut mengenai pentingnya pelaksanaan pemberian kredit terhadap kredit yang disalurkan kepada debitur guna meminimalkan adanya resiko kredit, yaitu terjadinya tunggakan kredit maka dalam penyusunan skripsi ini penulis mengambil judul: “ **Analisis Pelaksanaan Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Dalam Usaha Mengantisipasi Terjadinya Tunggakan Kredit. (Studi Kasus Pada KPR Griya Utama pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Malang)**”.

B. Perumusan Masalah

Sesuai dengan latar belakang pemilihan judul yang telah diuraikan diatas maka dapat disusun rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana pelaksanaan pemberian kredit pemilikan rumah yang dilakukan oleh PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Malang ?
2. Bagaimana cara mengantisipasi terjadinya tunggakan kredit kepemilikan rumah pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Malang?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan latar belakang dan perumusan masalah tersebut maka tujuan penelitian yang ingin dicapai oleh penulis adalah sebagai berikut:

1. Mengetahui pelaksanaan pemberian kredit yang dilakukan oleh PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Malang terhadap kredit pemilikan rumah yang disalurkan.
2. Mengetahui cara mengantisipasi terjadinya tunggakan kredit kepemilikan rumah pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Malang.

D. Kontribusi Penelitian

1. Aspek Akademis

- a. Sebagai sebuah sumbangan pemikiran mengenai prosedur pemberian kredit sehingga diharapkan hasil dari pengolahan data ini akan digunakan sebagai informasi untuk pengembangan penelitian lebih lanjut.
- b. Penelitian ini bermanfaat bagi peneliti dan mahasiswa pada umumnya karena bisa mengetahui praktek sesungguhnya serta mengevaluasi lebih lanjut mengenai prosedur pemberian kredit

2. Aspek Praktis

Melalui evaluasi dan analisis hasil penelitian yang diberikan, diharapkan akan memberikan alternatif saran atau sebagai pertimbangan terhadap pengambilan keputusan bagi bank.

E. Sistematika Pembahasan

Adapun sistematika pembahasannya adalah sebagai berikut :

BAB I : Pendahuluan

Pada bab ini diuraikan tentang latar belakang penelitian, perumusan masalah, tujuan penelitian dan kontribusi penelitian serta sistematika pembahasan

BAB II: Tinjauan Pustaka

Pada bab ini menjabarkan tentang teori-teori yang digunakan oleh peneliti sebagai pedoman dalam menganalisis data, yang didalamnya diuraikan mengenai teori tentang perbankan, perkreditan, pengawasan serta tunggakan kredit.

BAB III: Metode Penelitian

Pada bab ini dijelaskan mengenai metode penelitian yang dipakai terdiri dari jenis penelitian, sumber data, lokasi penelitian, teknik pengumpulan data, instrumen penelitian, metode analisis data.

BAB IV : Pembahasan

Dalam bab ini berisi tentang data-data dari hasil penelitian meliputi sejarah perusahaan, struktur organisasi, penyajian data lainnya yang digunakan untuk menganalisa data dengan metode tertentu yang selanjutnya diinterpretasikan sesuai dengan teori dalam pencapaian tujuan penelitian.

BAB V : Kesimpulan dan Saran

Pada bab ini berisi mengenai kesimpulan dan saran yang diberikan oleh peneliti terhadap hasil penelitiannya.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Perkreditan

1. Pengertian Kredit

Istilah kredit berasal dari bahasa Yunani “*credere*” yang berarti kepercayaan, jadi seseorang yang memperoleh kredit pada dasarnya adalah memperoleh kepercayaan. Menurut Muljono (1993:10) “Kredit adalah kemampuan untuk melaksanakan suatu pembelian atau mengadakan suatu pinjaman dengan suatu janji pembayarannya akan dilakukan ditangguhkan pada suatu jangka waktu yang disepakati”.

Menurut UU Nomor 10 Tahun 1998 tentang perbankan, mendefinisikan “kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.”

Dari pengertian di atas dapat dikatakan bahwa kredit merupakan penyediaan uang atau pembelian yang menimbulkan tagihan kepada pihak lain dengan perjanjian tertentu dan jangka waktu tertentu yang disepakati serta saling menguntungkan diantara kedua belah pihak.

2. Unsur-Unsur Kredit

Kredit yang diberikan oleh lembaga kredit didasarkan atas kepercayaan, dengan demikian pemberian kredit merupakan pemberian kepercayaan. Ini berarti bahwa suatu lembaga kredit baru akan memberikan kredit yakin bahwa si penerima kredit

akan mengembalikan pinjaman yang diterimanya sesuai dengan jangka waktu dan syarat-syarat yang telah disetujui oleh kedua belah pihak. Tanpa keyakinan tersebut, suatu lembaga kredit tidak akan meneruskan simpanan masyarakat yang diterimanya.

Adapun unsur-unsur yang terkandung dalam pemberian suatu fasilitas kredit menurut Suyatno (2003 : 14) unsur-unsur kredit yaitu:

- a. Kepercayaan yaitu suatu keyakinan si pemberi kredit bahwa prestasi yang diberikannya prestasi yang baik dalam bentuk uang, barang atau jasa akan benar-benar diterimanya kembali dalam jangka waktu tertentu di masa yang akan datang.
- b. Waktu yaitu suatu masa yang akan memisahkan antara pemberian, prestasi dengan kontra prestasi yang akan di terima pada masa yang akan datang
- c. *Degree of risk* yaitu suatu tingkat risiko yang akan dihadapi sebagai akibat dari adanya jangka waktu yang memisahkan antara pemberian prestasi dengan kontra prestasi yang akan diterima
- d. Prestasi atau obyek kredit itu tidak saja diberikan dalam bentuk uang, tetapi juga dapat berbentuk barang atau jasa, namun karena kehidupan ekonomi sekarang ini didasarkan pada uang, maka transaksi-transaksi kredit yang menyangkut uang yang sering dijumpai dalam praktek perkreditan.

Berdasarkan unsur-unsur pemberian suatu fasilitas kredit tersebut membuktikan bahwa kredit merupakan pemberian kepercayaan dan benar-benar diyakini dapat membayar kembali pinjaman sesuai dengan jangka waktu yang telah disepakati bersama.

3. Tujuan dan Fungsi Kredit

Pemberian kredit dimaksudkan untuk memperoleh keuntungan (*profitability*) yang terjelma dalam bentuk bunga yang diterima, dan keamanan (*safety*) dari prestasi yang diberikan sehingga tujuan *profitability* dapat tercapai adanya hambatan.

Pemberian suatu fasilitas kredit mempunyai beberapa tujuan yang hendak dicapai

yang tentunya tergantung dari tujuan bank itu sendiri. Tujuan pemberian kredit juga tidak akan terlepas dari misi bank tersebut didirikan.

Dalam praktiknya tujuan pemberian suatu kredit menurut Kasmir (2003:105-106) adalah sebagai berikut :

1. Mencari keuntungan

Tujuan utama pemberian kredit adalah untuk memperoleh keuntungan. Hasil keuntungan ini diperoleh dalam bentuk bunga yang diterima oleh bank sebagai balas jasa dan biaya administrasi kredit yang dibebankan kepada nasabah. Sangat penting bagi bank untuk memperbesar keuntungannya mengingat biaya operasional bank juga relatif cukup besar.

2. Membantu usaha nasabah

Tujuan selanjutnya adalah untuk membantu usaha nasabah yang memerlukan dana, baik dana untuk investasi maupun dana untuk modal kerja. Dengan dana tersebut, maka pihak debitur akan dapat mengembangkan dan memperluas usahanya.

3. Membantu pemerintah

Tujuan lainnya adalah untuk membantu pemerintah dalam berbagai bidang. Bagi pemerintah semakin banyak kredit yang disalurkan oleh pihak perbankan, maka semakin baik, mengingat semakin banyak kredit berarti adanya kucuran dana dalam rangka peningkatan pembangunan di berbagai sektor, terutama sektor riil.

Kehidupan perekonomian yang modern, bank memegang peranan yang sangat penting. Hal ini disebabkan usaha pokok bank adalah memberikan kredit, dan kredit yang diberikan oleh bank mempunyai pengaruh yang sangat luas dalam segala bidang kehidupan, khususnya bidang ekonomi.

“Menurut Firdaus (2004:5), fungsi kredit dewasa ini pada dasarnya ialah pemenuhan jasa untuk melayani kebutuhan masyarakat dalam rangka mendorong dan melancarkan perdagangan, mendorong dan melancarkan produksi, jasa-jasa dan bahkan konsumsi yang kesemuanya itu pada akhirnya ditujukan untuk menaikkan taraf hidup rakyat banyak”.

4. Macam-Macam Kredit

Dalam praktiknya pemberian fasilitas kredit oleh bank kepada anggota terdiri dari beberapa macam. Pemberian ini dikelompokkan kejenis masing-masing dilihat

dari berbagai segi. Pembagian ini ditujukan untuk mencapai sasaran atau tujuan tertentu, mengingat setiap jenis usaha memiliki berbagai karakteristik tertentu.

Secara umum jenis-jenis kredit yang disalurkan oleh bank bila dilihat dari berbagai segi menurut Kasmir (2003:109-112), yaitu :

- a. Dilihat dari segi kegunaan
 - 1) Kredit Investasi
Yaitu kredit yang biasanya digunakan untuk keperluan perluasan usaha atau membangun proyek/pabrik baru dimana masa pemakaiannya untuk suatu periode yang relatif lama dan biasanya kegunaan kredit ini adalah kegiatan utama suatu perusahaan.
 - 2) Kredit Modal Kerja
Merupakan kredit yang biasanya digunakan untuk keperluan meningkatkan produksi dalam operasionalnya. Contohnya kredit modal kerja diberikan untuk membeli bahan baku, membayar gaji pegawai atau biaya-biaya lainnya yang berkaitan dengan proses produksi perusahaan.
- b. Dilihat dari segi jangka waktu
 - 1) Kredit jangka pendek
Merupakan kredit yang memiliki jangka waktu kurang dari atau paling lama 1 tahun.
 - 2) Kredit jangka menengah
Merupakan kredit yang memiliki jangka waktu berkisar antara 1 tahun sampai dengan 3 tahun.
 - 3) Kredit jangka panjang
Merupakan kredit yang memiliki jangka waktu pengembalian lebih dari 3 tahun.
- c. Dilihat dari segi jaminan
 - 1) Kredit dengan jaminan
Merupakan kredit yang diberikan dengan suatu jaminan tertentu. Jaminan tersebut dapat berbentuk barang berwujud atau tidak berwujud. Artinya setiap kredit yang dikeluarkan akan dilindungi senilai jaminan yang diberikan si calon debitur.
 - 2) Kredit tanpa jaminan
Merupakan kredit yang diberikan tanpa jaminan barang atau orang tertentu. Kredit jenis ini diberikan dengan melihat prospek usaha, karakter serta loyalitas si calon debitur selama berhubungan dengan bank yang bersangkutan.
- d. Dilihat dari segi sektor usaha
 - 1) Kredit pertanian
Merupakan kredit yang dibiayai untuk sektor perkebunan atau pertanian rakyat.

- 2) Kredit peternakan
Dalam hal ini kredit diberikan untuk jangka waktu yang relatif pendek, misalnya peternakan ayam dan untuk kredit jangka panjang misalnya peternakan sapi atau kambing.
- 3) Kredit industri
Merupakan kredit untuk membiayai industri pengolahan baik untuk industri kecil, menengah atau besar.
- 4) Kredit pendidikan
Merupakan kredit yang diberikan untuk membangun sarana dan prasarana pendidikan
- e. Dilihat dari segi tujuan kredit
 - 1) Kredit Produktif
Kredit yang digunakan untuk peningkatan usaha, produksi atau investasi. Artinya kredit digunakan untuk diusahakan sehingga menghasilkan suatu barang atau jasa.
 - 2) Kredit Perdagangan
Merupakan kredit yang digunakan untuk kegiatan perdagangan dan biasanya untuk membeli barang dagangan yang pembayarannya diharapkan dari hasil penjualan barang dagangan tersebut. Kredit ini sering diberikan kepada *supplier* atau agen perdagangan yang akan membeli barang dalam jumlah tertentu.
 - 3) Kredit Konsumtif
Merupakan kredit yang digunakan untuk dikonsumsi atau dipakai secara pribadi. Contohnya kredit pemilikan rumah (KPR).
(Susunan dirubah oleh penulis)

5. Kredit Konsumtif

Menurut Firdaus (2004:10), “kredit konsumtif merupakan kredit yang digunakan untuk membiayai pembelian barang-barang atau jasa-jasa yang dapat memberi kepuasan langsung terhadap kebutuhan manusia”, sedangkan Suhardjono (2003:327) mendefinisikan “kredit konsumtif adalah kredit yang diberikan oleh bank dengan maksud untuk memenuhi kebutuhan konsumtif debitur yang didasarkan pada kemampuan debitur dalam mengangsur pokok dan bunga dari pendapatan bersih yang diterimanya”.

Kredit konsumtif ini biasanya digunakan oleh para pegawai dan pensiunan yang diberikan oleh pihak bank yang mempunyai penghasilan tetap. Kredit konsumtif ini memudahkan para konsumen dalam memenuhi kebutuhan sehari-hari, sebagai contoh kredit untuk membeli makanan dan pakaian, perbaikan rumah, bahkan untuk membeli kendaraan apabila digunakan untuk sendiri termasuk kedalam kategori kredit ini.

6. Kredit Pemilikan Rumah

Kredit pemilikan rumah termasuk dalam golongan kredit konsumtif, kredit pemilikan rumah merupakan salah satu fasilitas kredit yang paling banyak ditawarkan oleh lembaga-lembaga perbankan dan lembaga perkreditan lainnya. Ada beberapa pengertian kredit pemilikan rumah (KPR) sebagai berikut menurut Ibrahim (2004:229) KPR adalah:

“Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah salah satu bentuk dari kredit konsumen yang dikenal pula dengan *“house loan”*. Pemberian fasilitas ini untuk konsumen yang memerlukan papan, digunakan untuk kepentingan pribadi, keluarga atau rumah tangga, tidak ditujukan untuk yang bersifat komersial dan tidak memiliki pertambahan nilai barang dan jasa dimasyarakat.”

Menurut Suhardjono (2003:338) “Kredit Pemilikan Rumah (KPR) merupakan salah satu jenis kredit konsumtif yang didasarkan pada penggunaan kredit, yaitu untuk membeli, membangun, merenovasi dan memperluas rumah dengan pembayaran secara angsuran dengan besar angsuran per bulan tetap (pokok + bunga), dengan jangka waktu tertentu sesuai dengan kesanggupan Debitur.”

Dalam praktik perbankan untuk penyediaan Kredit Pemilikan Rumah, bank banyak melakukan kerjasama dengan berbagai pengembang atau developer. Dalam

perjanjian kerjasama ini, pihak bank dan pengembang akan memasarkan produk masing-masing melalui bidang pemasarannya.

Di pihak pengembang akan menawarkan kepada para konsumennya atas berbagai kemudahan dari bank yang bekerjasama dengannya, jika konsumen tersebut memerlukan fasilitas kredit konsumtif. Demikian pula dipihak bank, bank akan mereferensikan dan merujuk terhadap para pengembang yang bekerjasama dengannya untuk membeli rumah.

Menurut Ibrahim (2004:230) Kredit Pemilikan Rumah (KPR) memiliki 2 karakteristik ditinjau dari hubungan antara konsumen dengan pengembang dan konsumen (atau calon debitur) dengan bank dalam kaitannya dengan pembiayaan.

- a) Hubungan antara konsumen dengan pengembang
Konsumen mendatangi pengembang atas rekomendasi dan rujukan dari pihak bank ataupun secara langsung mendatangi pengembang.
Hal-hal yang perlu diperhatikan adalah :
 1. Lokasi pengembang apakah berada dalam area yang strategis atau tidak?
 2. Rencana induk atau master plan. Hal tersebut berguna untuk mengetahui perkembangan wilayah tersebut dimasa mendatang.
 3. Infrastruktur, sarana dan fasilitas.
 4. Pelayanan purna jual
 5. Status hukum tanah dan bangunan.
- b) Hubungan antara konsumen dengan bank
Hubungan konsumen dan bank, dimulai saat konsumen mendatangi pihak bank untuk memperoleh fasilitas kredit bagi pembiayaan untuk pemilikan rumah yang disediakan pihak bank. Dalam mengajukan fasilitas kredit ini harus memperhatikan :
 1. Fasilitas yang dapat diperoleh
Untuk mengajukan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah konsumen harus menyediakan uang muka atau down payment minimal yang dipersyaratkan oleh pihak bank. Sisa kewajiban yang harus diselesaikan terhadap pihak pengembang merupakan pagu atau plafond kredit yang dimohonkan.
Dalam mengajukan fasilitas ini, pendapatan yang menjadi persyaratan, baik dari gaji yang diperoleh bagi karyawan atau keuntungan yang diperoleh bagi seorang wiraswasta.

2. Hak dan kewajiban konsumen (calon debitur)

Hak dan kewajiban dari konsumen (calon debitur) adalah berbanding kebalikannya dengan hak dan kewajiban bank yang dituangkan dalam perjanjian kredit. Dalam perjanjian kredit, hak dan kewajiban tersebut terdiri atas :

- a. Fasilitas kredit yang diberikan oleh pihak bank kepada debitur sebesar yang disetujuinya, tujuan penggunaan kredit ditegaskan untuk pembelian tanah dan bangunan.
- b. Suku bunga pinjaman yang ditetapkan pada saat penandatanganan perjanjian kredit. Suku bunga pinjaman ini dihitung dengan berbagai cara sesuai dengan kebijaksanaan bank masing-masing. Suku bunga tidak berlaku tetap.
- c. Pembayaran kredit konsumtif dilakukan secara angsuran, yang disesuaikan dengan tanggal penandatanganan akta perjanjian kredit dan setiap keterlambatan akan dikenakan denda yang dihitung berdasarkan setiap hari keterlambatan tersebut.
- d. Penyerahan atas tanah dan bangunan yang dibiayai sebagai jaminan bank dan akan diikat dengan hak tanggungannya. Atas jaminan tersebut, konsumen tidak diperkenankan untuk menyewakan kepada pihak lain, dijual atau dengan cara apapun juga dibebankan atau dialihkan kepada pihak lain dan persetujuan tertulis dari pihak bank.

7. Prinsip Penilaian Kredit

Kata resiko memang sudah tidak asing lagi didengar, apalagi dalam dunia perkreditan perbankan. Secara tidak langsung kata resiko terdengar bahwa akan terjadi sesuatu dihari yang akan datang. Adanya suatu resiko itu timbul karena terdapat unsur ketidakpastian dimasa yang akan datang. Sebagaimana kita ketahui bahwa dalam setiap pemberian kredit diperlukan adanya pertimbangan serta kehati-hatian agar kepercayaan yang merupakan unsur utama dalam kredit benar-benar terwujud sehingga kredit yang diberikan dapat mengenai sasaran dan terjaminnya pengembalian kredit tersebut tepat pada waktunya sesuai dengan perjanjian. Tidak kembalinya kredit yang telah diberikan oleh suatu lembaga, berarti secara langsung mengancam kelangsungan hidup bagi bank itu sendiri. Karena penghasilan bunga

dari kredit-kredit yang diberikan merupakan tulang punggung dari pendapatan bank, serta untuk terjaminnya kelancaran pengembalian pokoknya, maka sudah sewajarnya pemberian kredit tersebut memerlukan perhitungan-perhitungan yang mendalam seperti prinsip-prinsip atau persyaratan-persyaratan tertentu, untuk itu dalam mengantisipasi terjadinya tunggakan kredit ada beberapa prinsip-prinsip yang dilaksanakan. Dalam menentukan apakah suatu permohonan kredit dapat disetujui atau tidak serta dalam rangka pelaksanaan perkreditan yang sehat menurut Kasmir (2003:117 -119) terdapat prinsip yang digunakan untuk penilaian kredit berprinsipkan 5C yaitu :

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 calon debitur dapat dilihat dari latar belakang si nasabah, baik yang bersifat latar belakang pekerjaan maupun yang bersifat pribadi. 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. Kemampuan ini dihubungkan dengan latar belakang pendidikan dan pengalamannya selama ini dalam mengelola usahanya, sehingga akan terlihat “kemampuannya” dalam mengembalikan kredit yang disalurkan.

c. *Capital*

Untuk melihat penggunaan 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. Analisis *capital* juga harus menganalisis dari sumber mana saja modal yang ada sekarang ini, termasuk persentase modal yang digunakan untuk membiayai proyek yang akan dijalankan, berapa modal sendiri dan berapa modal pinjaman.

d. *Condition*

Dalam menilai kredit hendaknya juga dinilai kondisi ekonomi, sosial dan politik yang ada sekarang dan prediksi untuk di masa 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 harus diteliti keabsahan dan kesempurnaannya, sehingga jika terjadi suatu masalah, maka jaminan yang dititipkan akan dapat dipergunakan secepat mungkin.

8. Risk Scoring System

Menurut Suhardjono (2003:121) “*Risk Scoring System* adalah suatu sistem yang digunakan untuk menilai suatu kredit secara obyektif dan realistik, sehingga menghasilkan skor risiko yang dapat dijadikan sebagai dasar untuk perhitungan biaya bunga dan untuk perencanaan dan manajemen portofolio”. Metode ini memberikan gambaran penilaian atas suatu permohonan kredit secara cepat. Penilaian tingkat risiko kredit dari aspek finansial (misalnya *Current Ratio*, *Quick Ratio*, ROE dan sebagainya) dan penilaian tingkat risiko kredit dari aspek non finansial (misalnya karakter, manajemen, persaingan).

Pada penilaian awal yang menjadi perhatian adalah apakah risiko usaha debitur tidak termasuk kriteria risiko yang diterima oleh bank, apakah usaha yang akan dibiayai tidak termasuk usaha pasar sasaran (*target market*), apakah usaha yang akan dibiayai termasuk jenis usaha yang dilarang, apakah usaha yang akan dibiayai termasuk jenis usaha yang perlu dihindari oleh bank, apakah calon debitur termasuk dalam daftar hitam Bank Indonesia. Apabila calon debitur termasuk dalam salah satu dari pertanyaan tersebut (artinya jawaban “ya”), maka permohonan kredit langsung ditolak, karena menunjukkan tingginya risiko yang akan dihadapi oleh bank.

sebaliknya apabila calon debitur tidak termasuk dalam daftar pertanyaan tersebut (artinya jawaban “tidak”), maka dilakukan penilaian lebih lanjut atas kondisi usaha. Setiap pertanyaan yang harus dijawab dalam sistem penilaian risiko (*risk scoring system*) akan diberikan angka bobot risiko. Langkah ini dilakukan untuk menentukan berapa besar risiko yang akan dihadapi bank, sehingga bank dapat langsung menolak atau memproses lebih lanjut atas permohonan kredit tersebut.

9. Konsep Risiko Kredit

Risiko yang mungkin timbul yaitu gagalnya pengembalian sebagian kredit yang diberikan dan menjadi kredit bermasalah sehingga mempengaruhi pendapatan bank. hal tersebut biasa terjadi dalam bisnis perbankan dimana hampir mustahil bahwa semua kredit yang disalurkan akan 100% berjalan lancar sehingga sedikit atau banyak akan menghadapi kredit bermasalah (*Non Performing Loan/NPL*).

Menurut Firdaus (2004:34) NPL tersebut bisa disebabkan antara lain:

- a. Risiko usaha
Berbagai jenis usaha, masing-masing mempunyai risiko yang berbeda-beda. Secara umum jenis usaha yang tingkat keuntungannya tinggi, biasanya mengandung risiko yang tinggi pula. Sebaliknya jenis usaha yang tingkat keuntungannya rendah, maka risikonya pun rendah.
- b. Risiko geografis
Risiko geografis dari suatu jenis usaha erat kaitannya dengan bencana alam, misalnya perkebunan, peternakan, pabrik/industri yang berlokasi berdekatan dengan gunung berapi atau di dekat muara sungai yang sering banjir, akan sangat beresiko terkena bencana (semburan lahar panas dari gunung berapi atau tergenang dari luapan air karena banjir).
Demikian juga jenis usaha yang berada di lingkungan pemukiman penduduk namun mengganggu dan mencemarkan lingkungan baik karena bising atau adanya limbah beracun dan lain sebagainya, bisa saja usahanya diprotes penduduk sehingga harus ditutup.

- c. Risiko keramaian/keamanan/tawuran/perkelahian
Jelas sekali bahwa situasi keramaian yang tidak kondusif akan sangat mengganggu jalannya perusahaan. Situasi keamanan yang buruk dapat dicontohkan dengan adanya perkelahian/tawuran, peperangan atau pembunuhan, jelas akan berdampak negatif pada lancarnya usaha yang pada akhirnya mengganggu kelancaran pemngembalian kredit.
- d. Risiko politik/kebijakan pemerintah
Banyak terjadi kegagalan kredit yang disebabkan oleh gagalnya usaha debitur sebagai akibat dari tidak konsistennya kebijakan/ketentuan pemerintah serta tidak adanya kestabilan politik.
- e. Risiko ketidakpastian
Masa yang akan datang adalah masa yang tidak pasti. Salah satu unsur kredit adalah adanya tenggang waktu antara pemberian kredit dengan waktu pembayaran kembali sehingga risiko ketidakpastian setiap kredit selalu melekat. Pepatah selalu mengatakan bahwa: "Sejumlah uang tunai yang ada ditangan saat sekarang jauh lebih berharga dibandingkan dengan jumlah uang yang sama di masa yang akan datang".
- f. Risiko inflasi
Secara umum inflasi dapat didefinisikan bahwa naiknya harga barang-barang dan jasa pada umumnya sebagai akibat dari jumlah uang (permintaan) lebih banyak dibandingkan dengan jumlah banrang-barang atau jasa yang tersedia (jumlah penawaran). Sebagai akibat dari inflasi adalah turunnya nilai uang.
- g. Risiko persaingan
Bank harus bebar-benar selektif dalam memberikan kreditnya yaitu hanya memberikan kepada calon-calon debitur/pengusaha yang benar-benar dapat memenangkan persaingan atas perusahaan sejenis. Kalau tidak, maka kredit bakal tidak akan kembali akibat perusahaan debitur menurun volume usahanya dan menderita rugi akibat langganan-langganannya pindah ke perusahaan pesaing-pesaingnya.

10. Kebijaksanaan Kredit

Kebijaksanaan kredit ini digunakan dalam perbankan berfungsi sebagai alat untuk mengkontrol kredit dan selain itu juga untuk menambah keuntungan, karena dengan kebijaksanaan yang diterbitkan diharapkan debitur dapat tepat waktu dalam pembayaran kredit maupun bunganya. Dalam menetapkan kebijaksanaan perkreditan tersebut harus diperhatikan 3 azas pokok menurut Muljono (1993:20-21) yaitu:

1. Azas likwiditas, yaitu suatu azas yang mengharuskan bank untuk tetap dapat menjaga tingkat likwiditasnya, karena suatu bank yang tidak likwiditas akibatnya akan sangat parah yaitu hilangnya kepercayaan dari para nasabahnya atau masyarakat luas.
2. Azas solvabilitas, usaha pokok perbankan yaitu menerima simpanan dana dari masyarakat dan disalurkan dalam bentuk kredit.
3. Azas rentabilitas, sebagaimana halnya pada setiap kegiatan usaha akan selalu mengharapkan untuk memperoleh laba, baik untuk mempertahankan eksistensinya maupun untuk keperluan mengembangkan dirinya.

Mengacu pada asas tersebut, kemudian bank menetapkan kebijaksanaan kredit dimana kebijaksanaan ini ditentukan oleh masing-masing bank dengan tujuan agar kredit dapat dilunasi tepat waktu oleh debitur serta menghindarkan bank dari resiko kredit.

B. Pengawasan Kredit

1. Arti dan Pentingnya Pengawasan Kredit

Pengawasan merupakan langkah bank dalam memonitor perkembangan usaha debitur dalam membayar bunga setiap bulan dan angsuran pokok. Dalam mendukung pemberian kredit yang sehat dalam kegiatan perkreditan, bank melakukan pengawasan atas tahapan-tahapan proses pemberian kredit yang dilakukan. Pengawasan kredit merupakan tahapan lebih lanjut dari proses pemberian kredit dan upaya kredit yang telah dicairkan tersebut dapat dikembalikan sesuai dengan jangka waktu yang telah diperjanjikan, dengan adanya resiko yang terkandung dalam setiap pemberian kredit baik resiko bagi pihak bank maupun pihak penerima kredit, maka dalam rangka pengamanan terhadap kredit yang disalurkan diperlukan adanya suatu aktifitas pengawasan kredit.

Muljono (1993:462) menjelaskan bahwa "Pengawasan kredit adalah suatu fungsi manajemen dalam usahanya untuk penjagaan dan pengamanan dalam pengelolaan kekayaan bank dalam bentuk perkreditan yang lebih baik dan efisien, guna menghindarkan terjadinya penyimpangan-penyimpangan dengan cara mendorong dipatuhinya kebijaksanaan-kebijaksanaan perkreditan yang telah ditetapkan serta mengusahakan penyusunan administrasi perkreditan yang benar".

Dari pengertian pengawasan kredit tersebut dapat dilihat bahwa kegiatan pengawasan dalam perkreditan mempunyai arti yang sangat penting karena kegiatan pengawasan merupakan penjagaan dan pengamanan terhadap kekayaan bank yang disalurkan atau diinvestasikan dibidang perkreditan. Kegiatan ini menjadi lebih penting lagi jika diingat bahwa kredit merupakan harta bank yang mengandung resiko bagi bank, karena harta tersebut dikuasai oleh pihak luar bank yaitu oleh nasabah.

2. Pelaksanaan Pengawasan Kredit

Pengawasan kredit dapat dilakukan dengan dua cara, yaitu pengawasan secara preventif dan pengawasan secara represif.

Menurut Suhardjono (2003:233) "Pengawasan preventif dimaksudkan untuk mencegah terjadinya masalah dalam perkreditan yang dapat dilakukan dengan penerapan prinsip kehati-hatian pada setiap tahapan proses pemberian kredit sejak permohonan sampai dengan pencairan kredit, sedangkan pengawasan represif adalah pengawasan yang dilakukan setelah kredit berjalan. Pengawasan represif dimaksudkan untuk memperbaiki masalah yang terjadi dalam bidang perkreditan yang dapat dilakukan dengan berbagai macam cara setelah kredit direalisasi dan digunakan oleh debitur sampai dengan kredit lunas".

3. Tujuan Pengawasan Kredit

Salah satu fungsi manajemen yang penting dalam setiap kegiatan usaha yaitu tahap "Pengawasan", begitu juga di dalam perkreditan, karena kegiatan pengawasan

merupakan penjagaan dan pengamanan terhadap kekayaan bank yang disalurkan dibidang perkreditan. Pada dasarnya tujuan atau sasaran yang ingin dicapai dari pengawasan kredit itu sendiri adalah sejalan dengan batasan atau pengertian dari pengertian pengawasan kredit tersebut di atas.

Menurut Muljono (1993:462-463) secara lengkap tujuan pengawasan kredit tersebut diuraikan sebagai berikut :

- a. Agar penjagaan atau pengawasan dalam pengelolaan kekayaan bank, dibidang perkreditan dapat dilakukan dengan lebih baik untuk menghindarkan penyelewengan-penyelewengan baik dari oknum-oknum *ekstern* maupun *intern* bank.
- b. Untuk memastikan ketelitian dan kebenaran data administratif dibidang perkreditan serta penyusunan dokumentasi perkreditan yang lebih baik.
- c. Untuk memajukan efisiensi di dalam pengelolaan dan tata laksana usaha dibidang perkreditan dan mendorong tercapainya rencana yang ada.
- d. Untuk memajukan agar kebijaksanaan yang telah ditetapkan seperti tersebut di atas manual perkreditan surat-surat edaran yang dapat dipatuhi dan dilaksanakan dengan baik.

Dari tujuan pengawasan kredit tersebut dapat disimpulkan bahwa pelaksanaan pengawasan perkreditan tersebut mempunyai ruang lingkup yang sangat luas tidak semata-mata mencari atau menemukan adanya penyimpangan atau penyelewengan saja dan karena aktifitas kredit mengandung unsur resiko bagi bank maka, pengawasan kredit yang lemah perlu ditingkatkan.

4. Kolektibilitas Kredit

Suhardjono (2003:252-256) pengertian kredit bermasalah adalah “suatu keadaan dimana nasabah sudah tidak sanggup membayar sebagian atau seluruh kewajibannya kepada bank seperti yang telah diperjanjikan dalam perjanjian kredit.”

Kredit bermasalah menurut ketentuan Bank Indonesia merupakan kredit yang digolongkan ke dalam kolektibilitas Kurang Lancar (KL), Diragukan (D), dan Macet (M). penilaian atau penggolongan suatu kredit ke dalam tingkat kolektibilitas kredit tertentu didasarkan pada kriteria kuantitatif dan kualitatif. Kriteria penilaian kolektibilitas secara kualitatif didasarkan pada prospek usaha debitur dan kondisi keuangan debitur. Kriteria penilaian kolektibilitas secara kuantitatif didasarkan pada keadaan pembayaran kredit oleh nasabah yang tercermin dalam catatan pembukuan bank, yaitu mencakup ketepatan membayar/angsuran pokok, bunga maupun kewajiban lainnya. Penggolongan kolektibilitas berdasarkan kemampuan membayar antara lain:

a. Lancar

Kredit yang digolongkan lancar apabila memenuhi kriteria sebagai berikut:

- 1) Pembayaran tepat waktu, perkembangan rekening baik dan tidak ada tunggakan serta sesuai dengan persyaratan kredit.
- 2) Hubungan debitur dengan bank baik dan debitur selalu menyampaikan informasi keuangan secara teratur dan akurat.
- 3) Dokumentasi kredit lengkap dan pengikatan agunan kuat.

b. Dalam Perhatian Khusus (DPK)

Kredit yang digolongkan DPK apabila memenuhi kriteria sebagai berikut:

- 1) Terdapat tunggakan pembayaran pokok dan/atau bunga sampai 90 hari.
- 2) Hubungan debitur dengan bank baik dan debitur selalu menyampaikan informasi keuangan secara teratur dan masih akurat.
- 3) Dokumentasi kredit lengkap dan pengikatan agunan kuat
- 4) Pelanggaran perjanjian kredit yang tidak prinsipil.
- 5) Jarang mengalami cerukan/*overdraft*.

c. Kurang Lancar

Kredit yang digolongkan kurang lancar apabila memenuhi kriteria sebagai berikut:

- 1) Terdapat tunggakan pembayaran pokok dan/atau bunga yang telah melampaui 90 hari sampai dengan 180 hari.
- 2) Terdapat cerukan/*overdraft* yang berulang kali khususnya untuk menutupi kerugian operasional dan kekurangan arus kas.
- 3) Hubungan debitur dengan bank memburuk dan informasi keuangan debitur tidak dapat dipercaya.

- 4) Dokumentasi kredit kurang lengkap dan pengikatan agunan yang lemah.
- 5) Pelanggaran terhadap persyaratan pokok kredit.
- 6) Perpanjangan kredit untuk menyembunyikan kesulitan keuangan.
- d. Diragukan
Kredit yang digolongkan diragukan apabila memenuhi kriteria sebagai berikut:
 - 1) Terdapat tunggakan pembayaran pokok dan/bunga yang telah melampaui 180 hari sampai dengan 270 hari.
 - 2) Terjadi cerukan/*overdraft* yang bersifat permanen khususnya untuk menutupi kerugian operasional dan kekurangan arus kas.
 - 3) Hubungan debitur dengan bank memburuk dan informasi keuangan debitur tidak dapat dipercaya atau tidak tersedia.
 - 4) Dokumentasi kredit kurang lengkap dan pengikatan agunan yang lemah.
 - 5) Pelanggaran terhadap persyaratan pokok dalam perjanjian kredit.
- e. Macet
Kredit yang digolongkan macet apabila memenuhi kriteria sebagai berikut:
 - 1) Terdapat tunggakan pembayaran pokok dan/bunga yang telah melampaui 270 hari.
 - 2) Dokumentasi kredit dan /atau pengikatan agunan tidak ada.

C. Tunggakan Kredit

1. Pengertian Tunggakan Kredit

Menurut Tjiptoadinugroho (1994:153) pengertian tunggakan kredit adalah: “Jika pada waktu jatuhnya tangga perjanjian, pelunasan atau angsuran pinjaman sudah menyalahi janji dan dalam administrasi dimasukkan sebagai tunggakan”. Masalah tunggakan ini mempunyai banyak segi, sebab-sebabnya saja sudah memberi beberapa pertimbangan yang patut diperhatikan.

2. Perhitungan Tunggakan Kredit

Cara perhitungan suatu tunggakan kredit atau kredit bermasalah (NPL) adalah sebagai berikut :

$$NPL = \frac{KL + DRG + M}{TO} \times 100$$

Keterangan : NPL = Non Performing Loan (kredit bermasalah)
KL = Kurang lancar
DRG = Diragukan
M = Macet
TO = Total Outstanding

Sumber PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Malang

Hasil rumus tersebut selanjutnya adakan dianalisis dengan menggunakan analisis trend. *Analisis Trend* merupakan suatu metode atau teknik analisis untuk mengetahui kecenderungan, apakah tetap naik atau bahkan turun.

3. Penyebab Timbulnya Tunggakan Kredit

Bank dalam mengelola kredit akan selalu mengupayakan langkah-langkah pencegahan agar kredit tidak menjadi bermasalah. Pada umumnya penyebab kredit bermasalah atau terjadi tunggakan kredit adalah kegagalan bisnis/usaha nasabah, namun tidak semua kredit bermasalah muncul dikarenakan dari pihak nasabah saja tetapi dari pihak bank juga.

Kemacetan suatu fasilitas kredit disebabkan oleh 2 faktor menurut Kasmir (2002:102) yaitu:

- 1) Dari pihak perbankan
Dalam hal ini pihak analisis kredit kurang teliti baik dalam mengecek kebenaran dan keaslian dokumen maupun salah dalam melakukan perhitungan dengan rasio-rasio yang ada. Akibatnya apa yang seharusnya terjadi, tidak diprediksi sebelumnya. Kemacetan suatu kredit dapat pula terjadi akibat kolusi dari pihak analisis kredit dengan pihak debitur sehingga dalam analisisnya dilakukan secara tidak obyektif.
- 2) Dari pihak nasabah
Kemacetan kredit yang disebabkan oleh nasabah diakibatkan 2 hal yaitu:
 - a. Adanya unsur kesengajaan. Artinya nasabah sengaja tidak mau membayar kewajibannya kepada bank sehingga kredit yang diberikan dengan sendiri macet.
 - b. Adanya unsur tidak sengaja. Artinya nasabah memiliki kemauan untuk membayar akan tetapi tidak mampu dikarenakan usaha dibiayai terkena musibah misalnya kebakaran atau banjir.

4. Tindakan Penyelamatan Kredit Bermasalah

Untuk mengatasi kredit macet pihak bank perlu melakukan penyelamatan, sehingga tidak akan menimbulkan kerugian. Penyelamatan terhadap kredit macet dapat dilakukan dengan beberapa metode menurut Suyatno (2003:115-117) yaitu:

a. *Rescheduling*

Kebijakan ini berkaitan dengan jangka waktu kredit sehingga keringanan yang dapat diberikan adalah:

- 1) Memeperpanjang jangka waktu kredit.
- 2) Memeperpanjang jarak waktu angsuran, misalnya semula angsuran ditetapkan setiap 3 bulan menjadi 6 bulan.
- 3) Penurunan jumlah untuk setiap angsuran yang mengakibatkan perpanjangan jangka waktu kredit.

b. *Reconditioning*

Dalam hal ini, bantuan yang diberikan adalah berupa keringanan atau perubahan persyaratan kredit, antara lain:

- 1) Kapitalisasi bunga, yaitu bunga dijadikan utang pokok sehingga nasabah untuk waktu tertentu tidak perlu membayar bunga, tetapi nanti utang pokoknya dapat melebihi plafon yang disetujui.
- 2) Penundaaan pembayaran bunga, yaitu bunga tetap dihitung, tetapi penagihan atau pembebanannya kepada nasabah tidak dilaksanakan sampai nasabah mempunyai kesanggupan.
- 3) Pemebebasan bunga, yaitu dalam hal nasabah memang dinilai tidak sanggup membayar bunga. Pembebasan bunga dapat dilakukan untuk sementara, selamanya, ataupun seluruh utang bunga.
- 4) Pengkonversian kredit jangka pendek menjadi kredit jangka panjang dengan syarat yang lebih ringan.

c. *Restructuring*

Jika kesulitan usaha nasabah disebabkan oleh faktor modal, maka penyelamatannya adalah dengan meninjau kembali dan situasi dan kondisi permodalan, baik modal dalam arti dana untuk keperluan modal kerja maupun modal berupa barang-barang modal. Tindakan yan dapat diambil di dalam rangka *restructuring* adalah:

1) Tambahan kredit

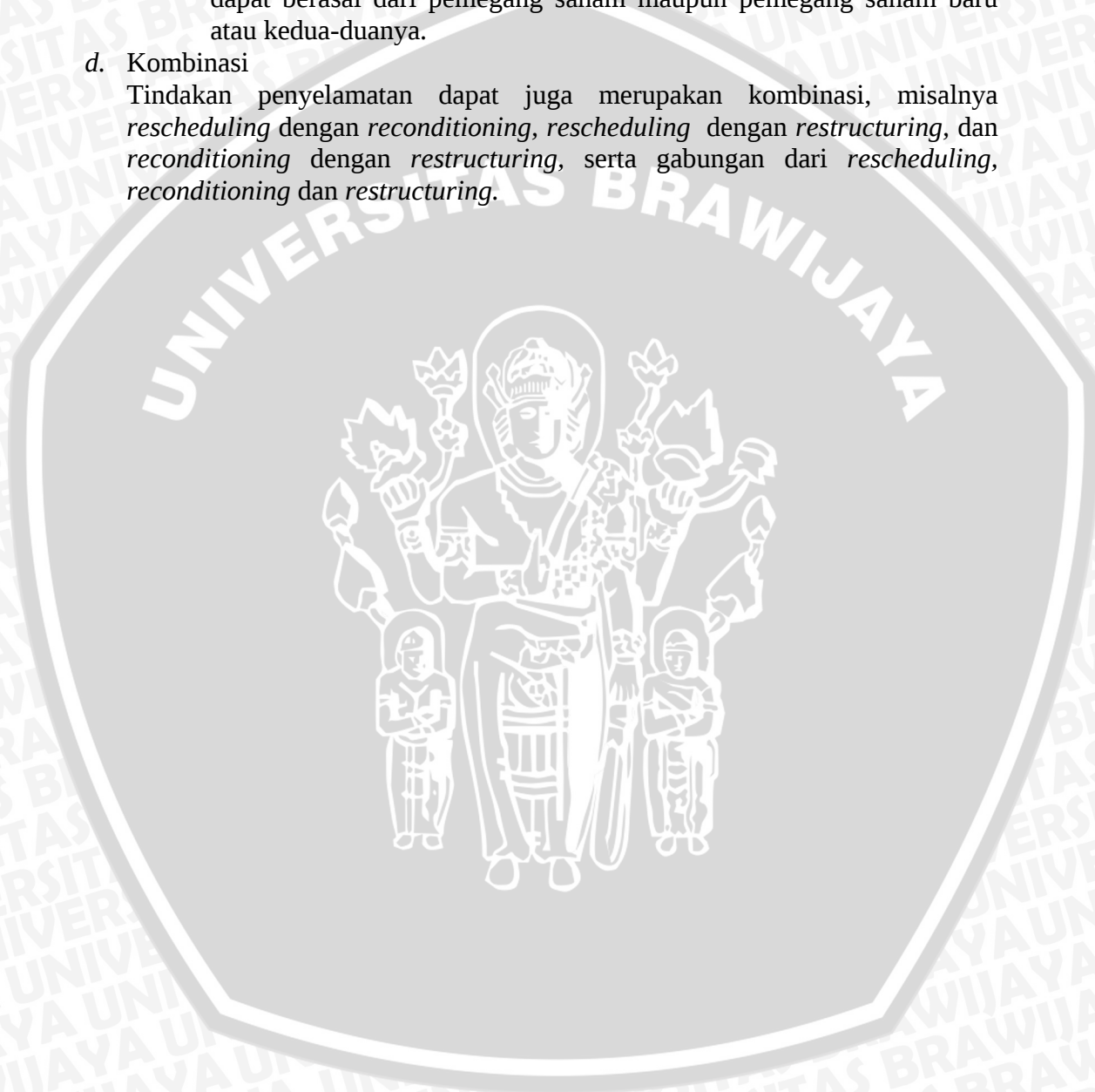
Apabila nasabah kekurangan modal kerja, maka perlu dipertimbangkan penanaman modal kerja, demikian juga dalam hal investasi, baik perluasan maupun tambahan investasi.

2) Tambahan *Equity*

a) Tambahan modal dari pihak bank dengan cara:

- 1) Penambahan/penyetoran uang (*fresh money*)

- 2) Konversi utang nasbah, baik utang bunga, utang pokok atau keduanya.
- b) Tambahan dari pemilik
Kalau bentuk perusahaannya adalah PT, maka tambahan modal ini dapat berasal dari pemegang saham maupun pemegang saham baru atau kedua-duanya.
- d. Kombinasi
Tindakan penyelamatan dapat juga merupakan kombinasi, misalnya *rescheduling* dengan *reconditioning*, *rescheduling* dengan *restructuring*, dan *reconditioning* dengan *restructuring*, serta gabungan dari *rescheduling*, *reconditioning* dan *restructuring*.



BAB III

METODE PENELITIAN

A. Jenis Penelitian

Ditinjau dari jenis masalah yang diselidiki, teknik yang digunakan serta tempat dan waktu penelitian maka, penelitian ini menggunakan penelitian deskriptif dengan pendekatan deskriptif kuantitatif. Menurut Nazir (1999:63) “metode deskriptif adalah suatu metode dalam meneliti status kelompok manusia, suatu objek, suatu kondisi, suatu sistem pemikiran ataupun suatu kelas peristiwa pada masa sekarang”. Pengertian penelitian deskriptif yang digunakan dalam skripsi ini adalah penelitian terhadap suatu obyek berupa fakta-fakta yang terjadi saat ini dari suatu populasi dimana penelitian ini dilakukan disuatu perusahaan, tujuan dari penelitian deskriptif ini adalah untuk membuat deskripsi, gambaran secara sistematis, faktual dan akurat mengenai fakta-fakta, sifat-sifat serta hubungan antar fenomena yang diteliti.

Menurut Margono (1997:105-106), penelitian kuantitatif adalah suatu proses menemukan pengetahuan yang menggunakan data berupa angka sebagai alat menemukan keterangan mengenai apa yang ingin kita ketahui..

B. Fokus Penelitian

Fokus penelitian digunakan untuk membatasi studi dalam penelitian sehingga obyek yang akan diteliti tidak terlalu luas. Berdasarkan hal tersebut, maka fokus penelitian dalam skripsi ini adalah:

1) Pelaksanaan Pemberian Kredit Pemilikan Rumah

Penelitian ini digunakan untuk mengetahui pelaksanaan pemberian kredit pemilikan rumah (KPR) oleh bank.

2) Cara Mengantisipasi Terjadinya Tunggakan Kredit

Penelitian ini digunakan untuk mengetahui cara mengantisipasi terjadinya tunggakan kredit kepemilikan rumah oleh bank.

C. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian yang dipilih untuk tempat penelitian adalah PT.BTN (Persero) cabang Malang, yang terletak di Jalan Ade Irma Suryani No.2-4 Malang. Pemilihan lokasi penelitian ini didasari bahwa bank tersebut adalah bank pemerintah yang berorientasi untuk mendorong pembangunan dengan memberikan Kredit Pemilikan Rumah pada masyarakat banyak. Oleh karena itu penelitian ini dilakukan pada bagian kredit PT.BTN (persero) Cabang Malang.

D. Sumber Data

Dalam penelitian ini sumber data yang dipakai adalah sebagai berikut :

1) Data Primer

Merupakan data dari orang pertama (subjek penelitian), yang diperoleh melalui observasi dan wawancara langsung dengan pihak yang bersangkutan.

2) Data Sekunder

Merupakan data primer yang kemudian diolah lebih lanjut dan disajikan oleh pihak pengumpul data primer, yang dapat berupa dokumen-dokumen penelitian yaitu formulir, buku catatan, laporan, buku-buku, literatur-literatur, dan data-data lain yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti.

E. Metode Pengumpulan Data

Kegiatan pengumpulan data merupakan salah satu kegiatan yang penting dalam penelitian, karena kegiatan ini akan diperoleh dari data yang akan disajikan sebagai hasil penelitian, yang selanjutnya data tersebut akan dianalisa lebih lanjut. Dalam penyusunan skripsi ini data yang dikumpulkan dengan metode sebagai berikut:

1) Interview (Wawancara)

Merupakan suatu cara yang dilakukan untuk memperoleh suatu data atau informasi yang diinginkan dengan jalan mengadakan komunikasi langsung dengan pihak responden yang terkait dengan objek penelitian. Hal-hal mengenai data-data yang diperlukan dalam wawancara ini adalah sejarah perusahaan atau

gambaran umum dari PT.BTN (Persero) cabang Malang, serta pelaksanaan dalam pemberian kredit.

2) Dokumentasi

Suatu cara pengumpulan data dengan cara mempelajari dokumen-dokumen, laporan-laporan dan catatan-catatan bank pada masa lalu yang berhubungan dengan data yang diperlukan untuk diteliti lebih lanjut. Adapun data-data yang diperlukan adalah laporan data debitur yang menggunakan kredit, laporan data keuangan debitur yang mengajukan kredit.

F. Instrumen Penelitian

Instrumen penelitian adalah suatu alat yang digunakan mengukur fenomena alam maupun sosial yang diamati. Sesuai dengan metode pengumpulan data, maka instrumen penelitian yang digunakan adalah:

1) Pedoman Wawancara

Pedoman wawancara yang digunakan oleh penulis dalam penelitian ini adalah menggunakan alat bantu berupa tape recorder atau kertas sebagai catatan bagi peneliti.

2) Pedoman Observasi

Pedoman observasi yang dilakukan dalam penelitian ini adalah serangkaian pengamatan baik secara langsung maupun tidak langsung, yang berada di lapangan untuk dicatat atau ditulis sebagai suatu bahan penulis untuk kemudian dianalisis.

G. Analisis Data

Dalam analisis data, data yang telah dikumpulkan oleh peneliti akan dianalisis lebih lanjut untuk menjadi suatu informasi yang berguna. Tujuan analisis data di dalam penelitian ini adalah membatasi penemuan-penemuan hingga menjadi suatu data yang teratur, tersusun dan lebih berarti di dalam menerapkan suatu prosedur pemberian kredit, pengawasan dan tunggakan kredit.

Proses analisis data merupakan usaha untuk menemukan jawaban yang ingin diperoleh selama melakukan penelitian. Dengan demikian analisis data merupakan bagian yang sangat penting dalam penelitian, karena dalam melakukan analisis tersebut dapat memecahkan sebagian atau seluruh masalah penelitian.

Adapun langkah-langkah dalam analisis data penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Menghitung jumlah tunggakan kredit dari tahun ke tahun.
2. menganalisis apakah jumlah tunggakan kredit dari tahun ke tahun mengalami kenaikan atau penurunan.

Untuk menganalisis langkah terakhir maka, akan digunakan *Analisis Trend*.

BAB IV

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum

1. Sejarah Singkat PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Malang

1.1 Sejarah Berdirinya BTN

Tabungan Negara dalam perkembangannya telah melalui beberapa tahapan yang diawali sejak masa pemerintahan Hindia Belanda. Pada tahun 1897 ditegaskan bahwa Hindia Belanda didirikan Postpaarbank yang berkedudukan di Batavia (Jakarta) yang mulai berlaku pada tanggal 1 Juli 1898. adapun tujuan dari berdirinya Postpaarbank adalah mendidik rakyat guna menabung dan sekaligus memperkenalkan lembaga perbankan. Pada saat Jepang mengambil alih kekuasaan pada tanggal 1 April 1942, Postpaarbank diubah namanya menjadi Tyokin Kyoku. Setelah Jepang menyerah kepada Sekutu dan kekuasaan sepenuhnya diambil oleh pemerintahan Republik Indonesia maka Tyokin Kyoku diganti menjadi “Bank Tabungan Pos”, namun aktivitasnya sempat berhenti pada tanggal 19 Desember 1948 dikarenakan adanya Agresi Militer Belanda. Bulan Juni 1949 aktivitas Kantor Tabungan Pos dilanjutkan kembali di Yogyakarta dengan nama “Bank Tabungan Pos Republik Indonesia” namun hanya berlangsung sampai akhir tahun 1949 dikarenakan adanya penyerahan kedaulatan atas Hindia Belanda kepada RI pada tanggal 27 Desember 1949. pada saat itu ditetapkan Bapak S.Darmosesanto sebagai orang

pribumi pertama dan merupakan suatu titik baru bangkitnya kelompok pribumi dalam dunia perbankan di Indonesia. Atas pertimbangan tersebut serta berdasarkan Undang-Undang Darurat Lembaran Negara Nomor 12 Tahun 1950, maka tanggal 9 Februari 1950 sebagai hari Bank Tabungan Negara dan dibuat atau disusun Undang-Undang No.36 Tahun 1953 yang isinya mencabut Postpaarkbank Ordonante dan Undang-Undang No.04 Tahun 1963.

Sesuai dengan KEPRES RI No.08 Tahun 1965 tentang pembentukan suatu Bank tunggal sebagai satu-satunya bank milik Negara yang berfungsi menjalankan Bank Sirkulasi, Bank Sentral dan Bank Umum. Kemudian pada tahun itu juga dikeluarkan Penetapan Presiden RI No.176 Tahun 1965 Tentang pendirian Bank Milik Negara yang diberi nama Bank Negara Indonesia (BNI). Semua bank milik negara antara lain Bank Koperasi Tani dan Nelayan, Bank Umum Negara, Bank Tabungan Negara, sedangkan Bank Dagang Negara dan Bank Pembangunan Indonesia tidak diintegrasikan.

Memasuki Orde Baru pembangunan dibidang ekonomi berangsur-angsur diperbaiki. Demikian juga halnya dibidang moneter dan perbankan diadakan penilaian dan penetapan dengan menetapkan Undang-Undang No.14 Tahun 1967 Tentang Ketentuan-Ketentuan Pokok Perbankan atau disebut “Undang-Undang Perbankan Tahun 1967”. Berdasarkan ketentuan-ketentuan yang ada dalam Undang-Undang Pokok Perbankan ini bank-bank dikembalikan lagi pada struktur baru dengan Undang-Undang No.20 Tahun 1968 didirikan Bank Tabungan Negara

sehingga dapat meningkatkan pengedaran dana-dana dari masyarakat, khususnya dalam hal tabungan guna perbaikan ekonomi rakyat dan juga pembangunan.

Pada tahun 1974 pemerintahan menetapkan kebijakan mengenai pembangunan perumahan untuk masyarakat menengah ke bawah. Untuk mendukung keberhasilan kebijakan tersebut Bank Tabungan Negara ditunjuk sebagai wadah pembiayaan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR). Berdasarkan surat keputusan Menteri Keuangan RI No.B-40/MK/IV/I/1974 tanggal 29 Januari 1974 Bank Tabungan Negara mengemban tugas baru sebagai pemberi kredit. Pada tanggal 29 April 1989 Bank Tabungan Negara oleh pemerintah ditingkatkan statusnya menjadi Bank Umum dengan diijinkannya Bank Tabungan Negara melaksanakan kegiatan penerimaan simpanan dalam bentuk giro dan keikutsertaannya dalam melakukan kliring.

Memasuki tahun 1992 perubahan mendasar dalam bentuk hukum BTN sebagai rentetan diberlakukannya Undang-Undang No.7 Tahun 1992 Tentang Perbankan, bentuk hukum Bank Tabungan Negara berubah menjadi Perusahaan Perseroan atau yang lebih dikenal dengan sebutan PT. Bank Tabungan Negara (Persero). Pendirian PT. Bank Tabungan Negara (Persero) didasarkan pada Akta Pendirian No.136 tanggal 31 Juli 1992, yang dibuat oleh Muhani Salim, SH Notaris Jakarta. Perubahan menjadi PT. Bank Tabungan Negara (Persero) dirasa lebih leluasa. Jika sebelumnya lebih ditekankan sebagai Bank Tabungan Negara dan sebagai lembaga pembayaran perumahan, maka sejak tanggal 1 Agustus 1992 bidang kegiatannya diperluas menjadi Bank Umum.

Di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) terbagi dalam (dua), yaitu Kantor Pusat dan Kantor Cabang. Kantor Cabang PT. Bank Tabungan Negara (Persero) dibagi menjadi 4 kelas, yaitu:

- Kantor Cabang Kelas Utama
- Kantor Cabang Kelas I (satu)
- Kantor Cabang Kelas II (dua)
- Kantor Cabang Kelas III (tiga)

PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Malang termasuk dalam Kantor Cabang Kelas I (satu). Kantor Cabang merupakan suatu unit kerja yang melakukan fungsi tugas di daerah. Pada tahun 2000 ini di BTN sudah dilakukan rekapitulasi oleh pemerintah, BTN memiliki 38 Kantor Cabang Pembantu dan 94 Kantor Kas yang tersebar di seluruh Indonesia.

1.2 Sejarah Berdirinya Kantor Cabang Malang

Kantor Cabang Malang berdiri sejak 1986 dengan asset yang dikelola sebesar 274 miliar rupiah lebih, meliputi produk dana pihak ketiga dan kredit, serta saat ini mengelola 40.000 debitur di Malang, Pasuruan, Probolinggo dan Lumajang. Dengan demikian dapat diartikan bahwa sampai saat ini BTN Cabang Malang telah membiayai kredit perumahan kurang lebih 70.000 unit rumah serta mengelola nasabah kreditur (giro, deposito dan tabungan) sebanyak lebih dari 200.000 nasabah. Potensi lain yang dimiliki BTN Cabang Malang dalam memberikan pelayanan yaitu

memiliki 4 buah Kantor Kas, yaitu Kantor Kas sawojajar, kantor Kas Unibraw, Kantor Kas UNM Malang dan kantor Kas Dinoyo.

Keunggulan lain yang juga dimiliki yaitu adanya suatu kerjasama yang telah terjalin sejak kelahiran bank BTN dengan Kantor Pos. Di wilayah kerja BTN Malang terdapat 5 kantor pos Pemeriksa (KPRK) dan 85 kantor Pos Pembantu (KPP/KPTB) yang siap menerima angsuran KPR dan Tabungan Batara.

2. Visi dan Misi PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Malang

VISI BTN :

Menjadi bank yang terkemuka dan menguntungkan dalam pembiayaan perumahan.

MISI BTN :

- a. Memberikan pelayanan yang unggul dalam pembiayaan perumahan dan industri kepada lapisan masyarakat menengah ke bawah serta menyediakan produk dan jasa perbankan lainnya.
- b. Menyiapkan dan mengembangkan Sumber Daya manusia yang berkualitas dan Profesional serta memiliki integritas yang tinggi.
- c. Memenuhi komitmen kepada pemegang saham yang menghasilkan laba dan pendapatan per saham yang tinggi serta ikut mendukung program perumahan nasional.
- d. Mempedulikan kepentingan masyarakat dan lingkungannya.

3. Lokasi kantor PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Malang

PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Malang berlokasi di jalan Ade Irma Suryani No.2-4 Malang 65119. lokasi PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Malang sangat strategis, karena berada pada pusat kota yang lalu lintasnya cukup padat sehingga masyarakat mudah untuk mengenal dan mengetahui keberadaan PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Malang. Dengan melihat lokasi yang cukup strategis tersebut, mendorong PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Malang untuk meningkatkan usaha khususnya di bidang pelayanan nasabah. Hal ini mengakibatkan jumlah nasabah yang ingin bergabung semakin berkembang dari hari ke hari, hal ini menimbulkan dampak positif bagi PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Malang yakni dengan semakin diterimanya kehadiran Bank tersebut di tengah-tengah masyarakat.

4. Motto dari PT. Bank Tabungan Negara (Persero)

Motto dari Bank Tabungan Negara adalah PARAS, Pelanggan Adalah Raja Selalu. Melihat dari motto tersebut menunjukkan bahwasannya Bank BTN ingin menunjukkan bahwa dirinya merupakan bank yang professional dalam melayani nasabahnya.

5. Job Description PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Malang

Berikut ini adalah uraian dari job description pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Malang :

1. Kepala cabang (*Branch Manager*)

Tugas dan tanggung jawabnya adalah :

- a. Menciptakan, memastikan dan meningkatkan keuntungan usaha kantor Cabang.
- b. Menjamin kualitas pelayanan nasabah dan kualitas Sumber Daya Manusia di kantor Cabang Malang
- c. Menjamin kualitas dan pertumbuhan cabang baik dalam *asset*, laba, kredit serta dana pihak ketiga.
- d. Mengelola bisnis, kualitas dan pertumbuhan cabang sesuai peraturan yang ditetapkan oleh Kantor Pusat dan ketentuan pemerintah yang berlaku.
- e. Melakukan monitor atas kinerja cabang dan mengambil tindakan untuk peningkatan kerja.

2. Sekretaris

Tugas dan tanggung jawabnya adalah:

- a. Mengatur segala aktivitas manajemen dalam administrasi bagi kepentingan manajemen cabang.
- b. Membantu manajemen dalam berkomunikasi dengan semua pihak termasuk dengan pihak ekstern cabang.

3. Kepala Seksi Layanan Ritel (*Retail Service Section Head*)

Tugas dan tanggung jawabnya adalah :

- a. Merencanakan, mengorganisasikan, melakukan, mendelegasikan dan mengontrol semua aktivitas bidang retail yang efisien dan efektif sehingga terwujud pertumbuhan asset dan keuntungan yang optimal.
- b. Mengkoordinasikan aktivitas *Retail Service* yang terdiri dari Layanan Nasabah (*Customer Service*), Layanan Teller (*Teller Service*), Layanan Kredit (*Loan Service*).
- c. Memastikan efisiensi dan efektifitas pemrosesan transaksi di Layanan Retail (*Retail Service*).

Sub-sub bagian yang ada dibawahnya adalah sebagai berikut :

Layanan Retail (*Retail Service*) terdiri atas :

- a. Layanan Nasabah (*Customer Service*) / penyelia Customer Service mempunyai tugas yaitu :

Memastikan seluruh nasabah memperoleh pelayanan yang berkualitas dan memastikan efektivitas dan efisiensi pelayanan nasabah (pelayanan informasi, pembukaan nasabah baru dan penutupan rekening atau kiriman uang, penjualan produk).

- Memastikan efektivitas dan efisiensi pelayanan nasabah
- Memastikan bahwa CSO mempunyai pengetahuan dan kemampuan serta sikap pelayanan yang profesional.
- Memastikan bahwa nasabah memperoleh pelayanan yang berkualitas

- Memastikan CSO menguasai segala seluk beluk produk sehingga dapat mengerti kebutuhan nasabah.

b. Layanan Teller (*Teller Service*) / Penyelia Teller Service mempunyai tugas :

Memastikan efektifitas dan efisiensi proses di loket dan memastikan seluruh nasabah memperoleh layanan yang prima (penyetoran dan penarikan administrasi kas, proses tunai).

- Memastikan bahwa semua teller melakukan transaksi dengan benar
- Memastikan bahwa teller telah memberikan pelayanan yang terbaik kepada nasabah.
- Memastikan efektivitas dan efisiensi proses transaksi teller service.
- Memastikan bahwa jumlah kas selalu memadai untuk operasional dan sesuai dengan ketentuan yang ada.

Bagian ini terdiri dari :

1. *Cash Room*
2. Teller
3. Pesuruh

c. Layanan Kredit (*Loan Service*) / Penyelia Loan Service mempunyai tugas :

Memastikan dan melayani semua nasabah kredit dengan baik (permohonan kredit, wawancara terhadap pemohon kredit, wawancara terhadap pemohon kredit, analisa kredit, akad atau realisasi kredit, pelunasan kredit, klaim debitur, alih debitur).

- Memastikan bahwa Loan Service memberikan pelayanan dengan kualitas prima.
- Menjamin pencapaian target yang telah ditentukan dengan portofolio kredit yang baik.
- Memastikan bahwa semua wawancara dilakukan dengan baik dan benar.
- Memastikan bahwa semua klaim dapat diselesaikan dengan baik dan benar.
- Menjamin keakuratan dan kecepatan proses kredit.
- Memastikan bahwa semua akad kredit berjalan dengan baik.

Bagian ini terdiri dari :

1. Layanan Kredit
2. Analis Kredit Retail
3. Analis Kredit Umum
4. Section Head Kantor Kas

Tugas dan tanggung jawabnya adalah :

- a. Menjamin tingkat pelayanan yang prima kepada semua nasabah datang langsung ke loket BTN maupun melalui telepon.
- b. Memastikan bahwa semua keluhan/komplain dari nasabah dapat diselesaikan dengan baik.
- c. Memastikan efektivitas dan efisiensi pelayanan nasabah.
- d. Memastikan bahwa semua stafnya memahami semua produk dan jasa BTN serta prosedurnya dengan baik.

Bagian ini terdiri dari :

1. Teller
2. Petugas CS
3. Satpam
4. Penjaga Malam
5. Pesuruh
5. ABM Operation

Tugas dan tanggung jawabnya adalah :

- a. Menjamin standar kualitas yang tinggi dalam bidang operasional, pemrosesan transaksi, administrasi kredit dan administrasi cabang.
- b. Mengkoordinasikan dan mensupervisi aktivitas bidang operasional yaitu pemrosesan kredit, administrasi kredit, administrasi dana dan administrasi umum cabang dan melakukan koordinasi terhadap operasional agar sesuai dengan ketentuan.

ABM Operation membawahi :

1. Penyelia Loan Administration

Tugas-tugasnya adalah :

- (a) Memastikan kecepatan dan ketepatan proses kredit dan Bapetarum PNS sesuai kebijakan dan prosedur yang ada.
- (b) Melakukan analisa kredit korporasi
- (c) Memastikan bahwa semua dokumen yang disimpan adalah aman dan lengkap baik dokumen pokok maupun pendukungnya.

Bagian ini terdiri dari :

- (a) Petugas Administrasi Kredit (*Loan Administration Staff*)
- (b) Dokumen Kredit Staff (*Loan Document Staff*)

2. Penyelia Transaction Processing

Tugas-tugasnya adalah :

- (a) Memastikan standar kualitas dan aktivitas proses transaksi-transaksi sesuai dengan prosedur yang ada.
- (b) Mengatur dan menganalisa operasional proses transaksi sehari-hari dengan mengajukan usulan perbaikan ke kantor pusat.
- (c) Mengoptimalkan peningkatan efisiensi pada back office dan peningkatan kontrol.
- (d) Melindungi bank dari tindakan-tindakan penyelewengan dan kesalahan.

Bagian ini terdiri dari :

- (a) Petugas kliring
- (b) Petugas Pajak Pemrosesan
- (c) Petugas Administrasi dana
- (d) Petugas data entry KPR, Pemeliharaan Hard/Software
- (e) Petugas Pemindahbukuan.

3. Penyelia GBA

Tugas-tugasnya :

- (a) Menyelenggarakan semua masalah kepegawaian dan memastikan file kepegawaian diadministrasikan secara tertib.

- (b) Menyelenggarakan dan memantau semua, anggaran biaya dan belanja cabang serta menangani masalah logistik.
- (c) Bertanggung jawab atas pengembangan dan pengelolaan semua investasi cabang serta memastikan keamanan cabang.

Bagian ini terdiri dari :

- (a) Petugas Personalia
- (b) Petugas Logistik
- (c) Petugas KPA
- (d) Pengemudi
- (e) Pesuruh
- (f) Satpam
- (g) Panjaga Malam

6. *Accounting dan Control Section Head*

Tugas dan tanggung jawabnya adalah :

- a. Memastikan integritas dan ketepatan data keuangan cabang serta melakukan pengendalian intern cabang.
- b. Mengkoordinasi semua transaksi keuangan dan mengontrol operasional serta melakukan pemeriksaan intern dan ekstern
- c. Melindungi assat cabang dari tindakan penyelewengan
- d. Memastikan bahwa pengarsipan bukti-bukti transaksi dilakukan dengan tertib dan benar.
- e. Mengkoordinir tindak lanjut hasil pemeriksaan.

Bagian ini terdiri dari :

1. Petugas Reporting
 2. Petugas Buku Besar
 3. Internal Control
7. *Section Head Loan Recovery*

Tugas dan tanggung jawabnya adalah :

- a. Memastikan peningkatan nilai kualitas aktiva produktif cabang
- b. Menyelesaikan kredit yang bermasalah serta memastikan bahwa bank bebas dari masalah hukum yang merugikan
- c. Menekan kredit yang bermasalah sekecil mungkin

Bagian ini membawahi :

1. *Loan Account Supervisor (LAS)*

Tugasnya yaitu :

- (a) Mengupayakan agar semua debitur dapat memenuhi kewajibannya dan mengkoordinasikan penagihan.
- (b) Melakukan pemantauan dan supervisi kepada semua LAO.
- (c) Melakukan pembinaan debitur langsung ke lapangan dan melakukan evaluasi hasil penagihan.

2. *Loan Account Officer (LAO)*

Tugasnya yaitu :

Melakukan pembinaan dan penagihan dari semua debitur baik melalui kunjungan ke lokasi maupun tidak agar debitur dapat memenuhi kewajibannya.

8. Kepala Seksi Operasional (*Operasional Section head*)

Fungsi pokok :

Menjamin standar kualitas yang tinggi dalam bidang operasional, pemrosesan transaksi, administrasi kredit dan administrasi cabang.

Tugas pokok antara lain :

Mengkoordinasikan dan mensupervisi aktivitas bidang operasional yaitu pemrosesan kredit, administrasi kredit, administrasi dana dan administrasi umum cabang dan melakukan koordinasi terhadap operasional agar sesuai dengan ketentuan.

Operasional terdiri dari :

a. Pemrosesan Transaksi (*Transaction Processing*) yang mempunyai tugas yaitu :

Menjamin bahwa proses transaksi dilakukan dengan standar yang tinggi dan adanya keakuratan dan kecepatan semua proses transaksi (proses kliring, Entry data, administrasi dana, proses NPK/NPU, pemeliharaan hardware atau software).

- b. Administrasi Kredit (*Loan Administrasi*) mempunyai tugas yaitu :

Menjamin kualitas administrasi kredit, dokumentasi kredit, keakuratan dan kecepatan proses kredit serta pencapaian tugas kredit yang telah ditentukan (proses permohonan kredit umum, dokumentasi kredit, administrasi kredit).

- c. Administrasi Umum (*General Branch Administration/GBA*) mempunyai tugas:

Memantau administrasi personalia dan logistic, distribusi pegawai untuk peningkatan kualitas kerja, pengendalian biaya (manajemen kepegawaian logistik, manajemen arsip, administrasi ATK)

9. Kepala Seksi Accounting (*Accounting dan Control Section Head*)

Fungsi pokok :

Memastikan integritas dan ketepatan data keuangan cabang serta melakukan pengendalian intern cabang.

Tugas pokok antara lain :

Mengkoordinasikan operasional serta melakukan pemeriksaan intern dan ekstern.

Accounting (*Accounting & Control*) terdiri dari :

- a. Pembukaan dan control (*Bookkeeping and Control*) mempunyai tugas :

Entry dan mengelola *General Ledger* cabang, kontrol transaksi harian, mengelola bukti pembukuan dan rekening antar cabang.

b. Analisis dan Pelaporan (*Financial Reporting*) mempunyai tugas :

Menyiapkan anggaran laporan keuangan cabang kantor pusat dan BI, menganalisa laporan keuangan cabang, memonitor dan rekonsiliasi, sistem informasi cabang.

10. Pembinaan dan Penyelamatan Kredit (*Loan Recovery*)

Fungsi pokok :

Memastikan peningkatan nilai kualitas aktiva produktif cabang, menyelesaikan kredit yang bermasalah serta memastikan bahwa bank bebas dari masalah hukum yang merugikan.

Tugas pokok antara lain :

Memonitor kondisi kualitas aktiva produktif (KAP) dan mengidentifikasi kredit bermasalah, membina dan menyelesaikan kredit yang bermasalah.

6. Produk-Produk PT. Bank Tabungan Negara Cabang Malang

Produk yang ada di BTN dikelompokkan menjadi 3 bagian pokok yaitu produk dana, produk jasa dan produk kredit. Setiap produk mempunyai manfaat, prasyarat dan keuntungan sendiri-sendiri.

a. Produk Dana

Dalam produk dana ini terdapat 9 (sembilan) macam produk, antara lain :

1. Tabungan batara, yaitu tabungan multiguna yang aman untuk dana nasabah dengan berbagai kemudahan yang terus meningkat

2. Tabungan batara-pos, yaitu tabungan khusus yang disediakan melalui Kantor Pos di seluruh pelosok tanah air.
3. Tabungan haji nawaitu, yaitu tabungan yang diperuntukkan bagi calon jamaah haji dalam rangka persiapan biaya perjalanan ibadah haji.
4. Deposito berjangka rupiah, simpanan berjangka dalam mata uang rupiah yang menguntungkan.
5. Deposito berjangka valas, simpanan berjangka dalam matauang US \$ yang menguntungkan.
6. Sertifikat deposito, yaitu simpanan dalam bentuk deposito berjangka yang sertifikat bukti penyimpanannya dapat dipindahtangankan.
7. Giro rupiah, yaitu fasilitas kemudahan bertransaksi dengan fleksibilitas tinggi.
8. Giro dollar, yaitu suatu fasilitas kemudahan bertransaksi dengan fleksibilitas tinggi.
9. Tabungan batara prima, yaitu tabungan dengan fasilitas *point reward* yang dapat ditukar dengan hadiah langsung.

b. Produk Jasa

Produk jasa ini juga mempunyai berbagai macam jenis yaitu :

1. ATM batara, merupakan fasilitas kemudahan penarikan dana simpanan 24 jam di lebih dari 3000 ATM Bank Pemerintah (BTN, BRI, BNI, Bank Mandiri) berlogo.

2. Kiriman uang, merupakan fasilitas jasa pelayanan BTN untuk pengiriman uang dalam bentuk rupiah maupun mata uang asing yang ditujukan kepada pihak lain di suatu tempat (dala/luar negeri)
3. Inkaso, merupakan jasa pelayanan BTN untuk melakukan penagihan kepada pihak ketiga (tertagih/pihak yang wajib membayar tagihan) atas inkaso tanpa dokumen di tempat lain di dalam negeri. Warkat yang dapat diinkasokan adalah cek dan bilyet goro.
4. *Collection* (Inkaso Luar Negeri). Merupakan jasa bank untuk menagihkan pembayaran atas suatu warkat/dokumen berharga kepada pihak ketiga yang berada disuatu tempat lain atas permintaan nasabah (si penagih) dengan menggunakan jasa bank koresponden di luar negeri. *Collection* dapat dibedakan atas *Outward Collection* (Inkaso Keluar) dan *Inward Collection* (Inkaso Masuk).
5. *Safe DepositBox*, jasa pelayanan bank dalam bentuk penyewaan wadah/ *box* yang dirancang khusus untuk menyimpan barang berharga dan dokumen penting dalam jangka waktu dan ukuran tertentu.
6. *Money Changer*, merupakan pelayanan yang diberikan kepada masyarakat yang ingin menjual atau membeli mata uang asing tertentu, yang mempunyai catatan kurs pada Bank Indonesia.
7. *Penerimaan Biaya Perjalanan Ibadah Haji (BPIH)*, memberi kepastian keberangkatan ibadah haji berkat *system online* dan SISKOHAT.

8. *Garansi Bank*, merupakan pernyataan yang dikeluarkan oleh bank atas permintaan nasabah (pihak terjamin) untuk menjaminkan resiko tertentu (penggantian kerugian) yang timbul apabila pihak terjamin tidak dapat menjalankan kewajibannya dengan baik (wan prestasi) kepada pihak yang menerima jaminan.

9. *Payment point*, jasa layanan untuk penerimaan pembayaran tagihan-tagihan pihak ketiga di outlet-outlet BTN.

10. *Real Time Gross Settement (RTGS)*, merupakan sistem transfer dana on-line dalam mata uang rupiah yang penyelesaiannya dilakukan per transaksi secara individual.

c. Produk Kredit

Karena fokus utama dari BTN merupakan kredit maka produk yang ada di BTN pun sangat beragam. Ada perbedaan kredit, yaitu :

(a) Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

1) Kredit Griya Utama, diperuntukkan untuk perorangan yang telah memnuhi syarat guna membeli tanah dan rumah dengan standard bangunan minimal sama dengan ketentuan Rumah Sederhana (RS).

2) KPR Bersubsidi, diberikan kepada masyarakat yang berpenghasilan tetap dan tidak tetap dengan batas maksimum penghasilan kotor pemohon per bulan.

(b) Kredit Non KPR

- 1) Kredit Griya Multi, kredit yang diperuntukkan bagi pemohon yang telah memenuhi syarat untuk berbagai keperluan pembiayaan dengan agunan tanah dan bangunan berupa rumah tinggal atau rumah usaha/ruko.
- 2) Kredit Pemilikan Rumah Usaha (KP-RUHA), kredit yang diberikan kepada perorangan yang ingin membeli rumah usaha yaitu bangunan yang sekaligus digunakan sebagai rumah tinggal dan menjalankan usaha toko (RUKO)
- 3) Kredit Swa Griya (KSG), kredit yang diberikan untuk membiayai pembangunan rumah di atas tanah yang telah dimiliki oleh pemohon.
- 4) Kredit Griya Sembada (KGS), kredit yang diberikan untuk pembiayaan/pembelian atau pengadaan/pembangunan proyek perumahan tinggal guna disewakan.
- 5) Kredit Swadana, kredit yang diberikan kepada nasabah dengan jaminan berupa penahanan sebagian atau seluruh simpanan (baik berupa tabungan maupun deposito) yang disimpan di bank.

(c) *Real Cash*, fasilitas pinjaman yang dapat dicairkan sewaktu-waktu bila dibutuhkan (*stand-by loan*).

(d)Kredit Umum/Korporasi (Kredit Modal Kerja (KMK))

- 1) Kredit Yasa Griya/Kredit Konstruksi (KYG), kredit yang diberikan kepada developer untuk membantu modal kerja pembiayaan pembangunan proyek perumahan.KMK-Kontraktor, kredit yang diberikan kepada kontraktor atau pemborong untuk membantu modal kerja di dalam menyelesaikan pekerjaan borongan sesuai dengan kontrak kerja.
- 2) KMK-Industri terkait dengan perumahan, kredit yang diberikan dalam rangka pembiayaan kebutuhan modal kerja khususnya bagi sektor-sektor industri yang terkait dengan perumahan dan atau usaha-usaha yang dapat menunjang sektor-sektor tersebut.
- 3) Kredit Investasi-Industri terkait dengan perumahan, kredit investasi yang disediakan dalam rangka pembiayaan investasi khususnya bagi sektor-sektor industri yang terkait dengan perumahan dan atau usaha-usaha yang dapat menunjang sektor-sektor dimaksud.

7. Kebijakan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Pada PT. BTN Cabang Malang

Bank dalam melakukan pemberian kredit mengandung tingkat resiko (*degree of risk*) tertentu. Seperti diketahui bahwa setiap bank menginginkan adanya keamanan dari kredit yang diberikannya. Keamanan disini dimaksudkan agar uang pinjaman bank kepada debitur nantinya harus dibayar lunas, baik pokok pinjaman maupun

bunga yang harus dibayar sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati sebelumnya.

Setiap bank memiliki kebijaksanaan kredit yang berbeda antara bank yang satu dengan yang lainnya. Untuk mengetahui kebijaksanaan kredit yang berlaku pada PT. BTN, maka berikut ini akan diuraikan mengenai kebijaksanaan kredit secara umum dan prinsip kebijaksanaan pemberian kredit.

a. Kebijakan secara umum

Kebijaksanaan kredit yang telah dilaksanakan PT. BTN adalah sebagai berikut:

1) Syarat peminjam

Untuk menjadi debitur pada PT. BTN, calon debitur sudah cukup dewasa (minimal berumur 21 tahun) atau telah menikah dan berwenang melakukan tindakan hukum. Mempunyai sumber penghasilan yang cukup terjamin kelangsungannya, baik bersifat tetap maupun tidak tetap.

2) Jenis usaha

Dalam menyalurkan kreditnya, PT. BTN cabang Malang tidak hanya melakukan usaha pembiayaan di bidang perumahan, baik itu melalui KPR maupun kredit pembangunan perumahan bagi pihak pengembang/developer akan tetapi BTN juga ikut mengembangkan pelayanan dan membantu kesulitan akan modal kerja atau investasi di berbagai bidang usaha.

3) Jaminan dan agunan

Kriteria dari barang jaminan atau agunan yang diterima adalah :

(a) Merupakan jaminan yang pada umumnya diperlukan oleh masyarakat

- (b) Mudah untuk dijual/dilelang dengan harga semula minimal mendekati harga semula
- (c) Jaminan merupakan milik calon debitur yang bersangkutan
- (d) Jaminan dalam kekuasaan calon debitur sendiri, tidak berada dalam persengketaan orang lain
- (e) Memiliki bukti-bukti pemilikan/sertifikat atas nama nasabah yang bersangkutan

4) Batas tarik (*limit*) kredit yang diberikan

Limit kredit / *plafond* yang dapat diberikan oleh PT. BTN Cabang Malang ditentukan oleh hasil analisa kebutuhan dana berdasarkan perhitungan kalkulasi kredit dalam aspek finansial. Maksimum kredit ini sering juga disebut *line of credit*.

b. Prinsip kebijaksanaan pemberian kredit

Kebijaksanaan dalam pemberian kredit pada PT. BTN mempunyai beberapa prinsip, yaitu :

- 1) Aman, dalam hal ini kredit yang diberikan harus benar-benar terjamin sehingga tujuan pemberian kredit dapat mencapai sasaran serta diterima kembali pembayarannya secara tertib.
- 2) Selektif, kredit selalu dihadapkan kepada ketidakpastian sehingga diperlukan suatu penyeleksian yang baik sehingga dapat diperoleh suatu tingkat keamanan kredit yang sesuai dengan standar kredit .

- 3) Saling menguntungkan, apakah kredit yang telah diberikan itu dapat dimanfaatkan oleh debitur sehingga dapat memberikan hasil yang optimal bagi bank itu sendiri. Jadi disini tidak ada yang merasa dirugikan.

8. Produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR)-Griya Utama

Bank Tabungan Negara mempunyai berbagai produk KPR, dalam penelitian ini peneliti hanya meneliti produk KPR-Griya Utama.

1. Pengertian

KPR-Griya Utama, diperuntukkan untuk perorangan yang telah memenuhi syarat guna membeli tanah dan rumah dengan standart bangunan minimal sama dengan ketentuan Rumah Sederhana (RS).

2. Tujuan

Untuk meningkatkan motivasi pemohon atau calon nasabah untuk menggunakan dana KPR dan untuk membantu masyarakat dalam hal pembiayaan rumah baik untuk renovasi maupun untuk membangun di atas tanah sendiri.

3. Persyaratan Pemohon

- a. Warga Negara Indonesia (WNI)
- b. Telah berusia 21 tahun atau telah menikah
- c. Telah memiliki masa kerja atau telah menjalankan usaha minimal selama 1 (satu) tahun

d. Bagi pemohon yang masih menjadi debitur BTN, disyaratkan minimal selama 24 bulan terakhir memiliki performance yang baik dan tidak mempunyai tunggakan.

4. Maksimal kredit

Maksimal kredit yang dapat diberikan untuk KPR-Griya Utama adalah sebesar 80% dari harga jual setelah dikurangi diskon (jika ada) atau 80% dari harga wajar (appraisal). Antara harga jual dan harga pasar wajar (appraisal) diambil harga yang terendah.

5. Rumah yang dapat dijadikan obyek KPR-Griya Utama

Rumah yang dibangun atau dijual oleh developer atau developer perorangan atau rumah yang dibangun atau dijual oleh perorangan (non developer), termasuk rumah bekas dengan kriteria sebagai berikut :

- a. Luas bangunan : minimal sama dengan ketentuan rumah bersubsidi
- b. Konstruksi : konstruksi bangunan minimall sama dengan standar teknis rumah bersubsidi
- c. Luas tanah : bebas
- d. Lokasi : di wilayah pemukiman yang sudah dilengkapi dengan sarana dan prasarana lingkungan seta bebas banjir
- e. Fasilitas : dilengkapi fasilitas listrik dan air minum yang telah berfungsi dengan baik

f. Perizinan : ada IMB atau sekurang-kurangnya Surat Keterangan yang berisi tentang sahnya pendirian abngunan yang dikeluarkan oleh Dinas Tata Kota atau instansi lain yang berwenang

g. Status kepemilikan tanah :

Bangunan rumah : (i) SHM atau SHGB, (ii) tidak sedang diikat sebagai agunan atau beban-beban apapun untuk kepentingan pihak lain

Apartemen/Rusun : minimal hak pakai di atas tanah hak milik negara dengan ketentuan dapat dijadikan agunan.

6. Jangka waktu kredit

Maksimal jangka waktu yang dapat diberikan untuk KPR-Griya Utama adalah 15 (lima belas) tahun, dengan jangka waktu tidak boleh melebihi sisa jangka waktu hak atas tanah dan atau batas usia debitur 65 tahun.

7. Agunan kredit

Tanah dan rumah atau bangunan yang dibeli melalui fasilitas KPR-Griya Utama yang diikat dengan hak tanggungan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

8. Ketentuan-ketentuan lain

a. Pinjaman yang dapat diberikan : sampai dengan Rp. 1 Milyar untuk kantor pusat, sedangkan untuk kantor cabang Rp. 400.000.000

b. Sistem perhitungan bunga : anuitas tahunan

c. Bangunan rumah tinggal/apartemen/rumah susun yang akan digunakan terletak di areal yang menurut penilaian bank :

- 1) Memiliki kemudahan untuk dijual kembali
- 2) Memiliki kemudahan untuk dijangkau
- 3) Bagi rumah tinggal yang berada di luar kawasan perumahan, jalan lingkungan depan rumah yang dijadikan agunan minimal dapat dilalui kendaraan roda empat.

d. Bukti kepemilikan/hak atas tanah yang dibeli melalui fasilitas KPR-Griya Utama, pada saat akad/realisasi kredit dapat di atasnamakan istri/suami pemohon berdasarkan surat/buku nikah.

9. Suku bunga

Maksimal Kredit	Bunga
MK $\leq$ Rp. 50.000.000	17 %
Rp. 150.000.000 $\geq$ MK $>$ Rp. 50.000.000	16,50 %
MK $>$ Rp. 150.000.000	16 %

Sumber : Bagian Kredit Bank BTN Cabang Malang

B. Penyajian Data

1. Pelaksanaan Pemberian Kredit KPR-Griya Utama

Tahap prosedur permohonan kredit pada BTN mengharuskan calon debitur untuk membuka rekening tabungan ataupun giro terlebih dahulu, serta diharuskan mengisi kelengkapan form permohonan kredit yang sudah ditentukan. Untuk meneliti

kelengkapan data dilakukanlah pemeriksaan data berdasarkan form *check list* persyaratan KPR. Dalam pemeriksaan data petugas bank yaitu bagian LS (Loan Service) meneliti kelengkapan pengisian form-form permohonan kredit serta menyeleksi kelengkapan dan keabsahan dari data serta keterangan pendukung lainnya yang telah dilampirkan oleh calon debitur. Selanjutnya pada tahap pemeriksaan data ada 2 (dua) kesimpulan yaitu:

1. Lengkap, berarti tidak ada masalah dan bisa dilanjutkan ketahap selanjutnya.
2. Tidak lengkap, berarti harus dikembalikan kepada calon debitur/pemohon untuk segera melengkapi kekurangannya.

Apabila data tentang calon debitur sudah lengkap, maka dilakukan tahap wawancara untuk mengecek kebenaran data atau keterangan dari pemohon atau calon debitur untuk menggali sebanyak mungkin informasi mengenai kondisi debitur. Dari hasil wawancara tersebut dibuat salinannya oleh bagian LS dan dibawa ke RKPK(Rapat Komite Pemutus Kredit). Untuk mengecek kondisi obyektif sebenarnya dari calon debitur, dilakukan juga tahap pemeriksaan agunan bagi pemohon kredit *fixed income* atau berpenghasilan tetap, dan dilakukan *On The Spot* bagi pemohon kredit *Non Fixed Income* atau berpenghasilan tidak tetap yang dilakukan oleh bag LA (Loan Account) dan Appraisal Company yaitu PT. Solusi Optima Perdana. Namun bagi pemohon kredit *fixed income* hanya dilakukan pengecekan ke instansi tempat calon debitur bekerja melalui saluran telepon saja. Setelah seluruh dokumen, data-data dan informasi mengenai debitur telah lengkap, maka dilakukanlah tahapan analisa kredit oleh bagian bagian LS, dalam analisa

kredit penilaian kredit digunakan prinsip 3C dengan metode *Risk Scoring System*. Selanjutnya hasil dari analisis kredit yang berupa form analisa permohonan kredit dan keputusan permohonan dijadikan dasar pengambilan keputusan dalam RKPK.

Tahap pengambilan keputusan dalam RKPK ini minimal dihadiri oleh 3 orang pejabat bank yaitu Branch Manager/ Pimpinan Cabang, Deputy Branch Manager Junior, Kepala Unit LS, Kepala Unit LA dan Bagian LS (analisis kredit) RKPK dipimpin oleh Branch Manager, dalam hal Branch Manager berhalangan hadir, maka rapat dipimpin oleh Deputy Branch Manager Junior yang membidangi kredit. Keputusan RKPK berada pada kepala BTN/Cabang sesuai dengan batas-batas wewenang yang ada. Dalam RKPK tersebut hasil analisis kredit akan diuji dan dinilai kembali untuk mengetahui apakah pemohon/ calon debitur tersebut benar-benar layak untuk diberikan kredit. Dari hasil RKPK ini dapat diketahui apakah permohonan kredit disetujui atau ditolak dan diberitahukan melalui Surat Permohonan Ditolak kepada pemohon, apabila permohonan kredit tersebut disetujui, maka bagian LS membuat SP3K yang disetujui oleh Branch Manager, namun untuk efisiensi waktu dan biaya pihak BTN hanya memberitahukan bahwa permohonan kreditnya disetujui melalui saluran telepon.

Setelah ada keputusan persetujuan kredit pihak bank mempersiapkan tahapan realisasi kredit. Realisasi kredit dilakukan apabila pemohon telah memenuhi segala persyaratan yang wajib dipenuhi sebelum terjadinya realisasi kredit seperti legalitas jaminan, pemenuhan biaya-biaya proses.

Contoh penilaian prinsip 3C dengan menggunakan *risk scoring system* sebagai berikut:

Tabel 1

Risk Scoring System

PT. BANK TABUNGAN NEGARA BRANCH: 00012 MALANG	
PERHITUNGAN KELAYAKAN PERMOHONAN KREDIT	
NOMOR CIF	: XXXXXX
NAMA	: XXXXXX
NOMOR APLIKASI	: XXXXXX/XXXXXX/XXXXX
ANALISIS KREDIT	: XXXXXXXX
TANGGAL	: XXXXXXXX
KEMAMPUAN MEMBAYAR (ABILITY TO REPAY)	
Faktor	Keterangan
PEKERJAAN	PNS, DENGAN BISNIS YANG CUKUP BERHASIL
PENGALAMAN KREDIT	TIDAK ADA PENGALAMAN KREDIT
KEAMANAN BISNIS/ PEKERJAAN	POSISI BISNIS BAIK, TIDAK BERISIKO BANGKRUT
POTENSI PERTUMBUHAN INCOME	TERUS TUMBUH DENGAN PROSPEK YANG BAIK
PENGALAMAN KERJA	BIDANG TT SELAMA 10 TH, PRESTASI BAIK
PENDIDIKAN SARJANA, D3	
USIA 30 – 40 TAHUN	
SUMBER PENGHASILAN SELAMA JANGKA WAKTU KREDIT	SATU SUMBER(DEBITUR)
GAJI BERSIH= GAJI KOTOR-(BIAYA HIDUP+PINJAMAN KURANG DARI 2 X ANGSURAN)	
JUMLAH TANGGUNGAN KELUARGA	4 ORANG
SKOR : 3.4600 RISIKO SEDANG	
KEMAMPUAN MEMBAYAR KEMEBALI (KARAKTER)	
Faktor	Keterangan
TEMPAT BEKERJA	LUAR PULAU
KONSISTENSI	KONSISTEN & SANGAT BERSUNGGUH-SUNGGUH
KELENGKAPAN DAN VALIDITAS DATA	VALID DAN 80% LENGKAP
PEMBAYARAN KOLOKTIF	BERSEDIA DAN BELUM ADA KODE KOLEKTOR
PENGALAMAN DENGAN BANK	TIDAK ADA
MOTIVASI	RUMAH KEDUA DAN KEMUNGKINAN AKAN DIHUNI
REFRENSI	TIDAK ADA REFRENSI DARI BANK
SKOR : 2.900 RISIKO SEDANG	
KEHANDALAN AGUNAN (COLLATERAL)	
Faktor	Keterangan
MARKETABILITAS	DAYA TARIK PASAR RATA2, TERGANTUNG KONDISI PASAR
KONTRIBUSI UANG MUKA	ANTARA 20 – 30 % DARI NILAI ASSET
PERTUMBUHAN COLLATERAL	PROSPEK PERTUMBUHAN RATA-RATA
DAYA TARIK	PROPERTI
JANGKA WAKTU	ANTARA ANTARA 1 – 3 TAHUN
SKOR : 3.1500 RISIKO SEDANG	
TOTAL SKOR : 3.2425 RISIKO SEDANG	

Keterangan :

Skor 1.500 s/d 2.500 Risiko rendah
 2.501 s/d 3.500 Risiko sedang
 3.501 s/d 4.500 Risiko tinggi

Sumber : Bagian Kredit Bank BTN Cabang Malang

2. Pelaksanaan Pengawasan Kredit yang Dilakukan Dalam Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR)-Griya Utama

Pelaksanaan pengawasan kredit pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Malang secara continue dilaksanakan oleh LAO (Loan Account Officer). Pengawasan kredit yang dilakukan oleh LAO kepada nasabah ini bisa dikatakan sebagai konsultan untuk menggunakan kreditnya dengan sebaik-baiknya. Para petugas LAO ini lebih lanjut dipantau dan dibina oleh LAS (Loan Account Supervisor) untuk melaksanakan tugasnya.

Kegiatan pengawasan yang dilakukan oleh PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Malang dikelompokkan menjadi :

1) Pengawasan langsung.

Pihak bank melakukan pemeriksaan langsung ditempat perusahaan atau kegiatan usaha nasabah. Pemeriksaan ini sangat penting karena dengan jalan inilah maka bank dapat mengetahui keadaan yang sebenarnya dari usaha debitur yang dibiayai dengan dana kredit.

Adapun cara-cara pengawasan yang dilakukan oleh PT. BTN Cabang Malang kepada debitur atau nasabah sebagai berikut:

- a. Untuk mengetahui secara langsung kondisi dan keadaan nasabah LAO yang menangani portofolio kredit tersebut perlu melakukan pengecekan secara fisik ditempat nasabah.

- b. Memberikan saran-saran yang diperlukan yang menyangkut permasalahan nasabah dalam rangka pengembangan usaha yang bersangkutan atau pendekatan secara preventif maupun represif.
- c. Untuk mengetahui sampai sejauh mana kebenaran fasilitas kredit tersebut digunakan sebagaimana mestinya.
- d. Mengecek sampai seberapa jauh kondisi barang yang dijaminkan.
- e. Telephone call dilaksanakan untuk menciptakan hubungan lebih akrab dengan debitur.

2) Pengawasan tidak langsung.

Petugas bank melakukan pengawasan hanya dengan jalan minta laporan berkala yang sewaktu-waktu diperlukan oleh bank.

Adapun cara-cara pengawasan yang dilakukan oleh PT. BTN Cabang Malang kepada debitur atau nasabah sebagai berikut:

- a. Memonitoring terhadap rekening nasabah yang bersangkutan.
- b. Mengikuti perkembangan usaha nasabah melalui laporan-laporan yang disampaikan.
- c. Mencari informasi dari sumber lain tentang segala sesuatu
- d. Mengadakan review terhadap file-file kredit secara periodik.
- e. Mengikuti perkembangan debitur dalam membayar bunga pinjaman dan mengingatkan debitur pada waktu jatuh tempo pinjaman.

Berikut secara lengkap pengawasan kredit yang dilaksanakan oleh PT. Bank Tabungan Negara (PERSERO) Cabang Malang sebagai berikut :

Tabel. 2
PELAKSANAAN PENGAWASAN KREDIT
Pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Malang

	JENIS PENGAWASAN	DILAKUKAN OLEH	KETERANGAN
1	PENGAWASAN LANGSUNG		
a	Inspeksi on the spot		3 Bulan Sekali
	- Rutin	LAO	
	- Insenditil	ABM dan LR	
b	Telephone Call	LAO	Insenditil
c	Pemantauan terhadap kondisi jaminan		
	- pemantauan posisi agunan terhadap posisi lingkungan	LAO	Insenditil
	- pemantauan sarana administratif berupa kelancaran premi dan perpanjangan asuransi	LS	Insenditil
d	Pembinaan nasabah berupa pemberian sarana-sarana yang menyangkut permasalahan yang dihadapi	LAS dan LAO	Bila diperlukan
2	PENGAWASAN TIDAK LANGSUNG		
a	Monitoring rekening nasabah	LAS dan LAO	1 Bulan sekali
b	Monitoring laporan keuangan yang disampaikan nasabah	ABM dan LAS	3 Bulan sekali
c	Mencari informasi dari sumber lain tentang segala sesuatu yang menyangkut nasabah	LAO	Insenditil
d	Review terhadap file-file kredit	LR	3 Bulan sekali

Sumber : Bagian Kredit Bank BTN Cabang Malang

3. Tunggakan Kredit yang Terjadi pada Kredit Pemilikan Rumah (KPR)- Griya Utama Pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Malang

Berikut ini adalah data KPR Griya Utama yang disalurkan antara tahun 2003-2005 dan telah dikelompokkan berdasarkan kolektibilitas kredit yang ditetapkan oleh Bank Indonesia yaitu lancar, dalam perhatian khusus, kurang lancar, diragukan dan macet. Pada bank BTN Cabang Malang yang dimasukkan dalam tunggakan kredit adalah kurang lancar, diragukan dan macet.

Tabel. 3
Kredit KPR-Griya Utama yang disalurkan

Tahun	KPR	
	Debitur	Rupiah
2003	2,923	86,934,174,271
2004	3,733	96,618,454,029
2005	4,216	116,920,360,631

Sumber : Bagian Kredit Bank BTN Cabang Malang

Tabel. 4
Kolektibilitas KPR-Griya Utama

Kolektibilitas	Tahun 2003		Tahun 2004		Tahun 2005	
	Debitur	Rupiah	Debitur	Rupiah	Debitur	Rupiah
Lancar	2,754	74,391,149,475	3,214	81,873,085,941	3,601	99,174,875,060
DPK	167	12,431,348,232	518	14,537,711,431	607	17,531,200,271
Kurang Lancar	-	-	1	207,656,657	1	26,471,199
Diragukan	2	111,676,564	-	-	7	187,814,101
Macet	-	-	-	-	-	-
Total	2,923	86,934,174,271	3,733	96,618,454,029	4,216	116,920,360,631

Sumber : Bagian Kredit Bank BTN Cabang Malang

Tabel .5
Tunggakan Kredit KPR-Griya Utama

Tahun	Tunggakan Kredit	
	Debitur	Rupiah
2003	2	111,676,564
2004	1	207,656,657
2005	8	214,285,300

C. Analisis Data

1. Analisis Pelaksanaan Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR)-Griya Utama

Prosedur pemberian KPR oleh BTN sudah bagus, namun dalam proses pemberian KPR kepada calon debitur masih mempunyai kelemahan, yaitu pada analisis kreditnya. Analisis kredit digunakan untuk menilai dari calon debitur, yaitu menggunakan prinsip dasar 3C diantaranya adalah *Character*, *Capacity* dan *Collateral*, dan kesemua prinsip itu dinilai dengan menggunakan metode *Risk Scoring System*, yang menjadi kelemahan dari analisis kredit ini ada pada prinsipnya bukan pada metode *risk scoring system*nya. Metode risk scoring ini sudah baik jd tidak perlu adanya perubahan. Standar analisis kredit menggunakan prinsip dasar 5C, namun pada BTN hanya menggunakan prinsip 3C saja, dengan prinsip 3C itulah dirasa peneliti masih kurang akurat dalam analisis kredit, tetapi menurut pihak BTN dengan 3C saja sudah cukup untuk menilai calon debitur, 3C tersebut diantaranya adalah:

Character, pihak bank menilai watak dari calon debitur, apakah calon debitur itu seorang yang rajin, malas, tingkat emosional dan perilakunya. Watak ini diperoleh pada saat proses wawancara dan untuk lebih akuratnya maka dicocokkan berdasarkan informasi-informasi yang didapat dari tetangga calon debitur.

Capacity, dengan prinsip ini pihak bank mampu menilai tingkat kemampuan mengembalikan kredit, seperti dianalisis dari gaji perbulan atau pendapatan usaha per minggu dan perbulan jika calon debitur itu seorang wiraswasta, dan apakah sebelumnya calon debitur pernah berhubungan dengan kredit baik di bank atau lembaga keuangan lainnya.

Collateral, pihak bank menilai besarnya jaminan atau agunan yang digunakan calon debitur sebagai alat pengaman bagi bank, kemudian baru ditentukan nilai jaminan berdasarkan nilai pasar wajar (nilai ekonomisnya pada saat dijual), yang dijadikan sebagai jaminan adalah rumah dan tanah yang akan dikreditkan.

Tentu saja ketiga prinsip itu dinilai dengan metode *Risk Scoring System*, dengan sistem ini bank bisa menilai apakah calon debitur tersebut layak untuk diberikan kredit atau tidak berdasarkan tinggi rendahnya risiko yang akan muncul dimasa yang akan datang. Jika hasil dari risk scoring tersebut adalah tinggi, maka permohonan kredit akan ditolak, dan sebaliknya jika hasil menunjukkan tingkat risiko rendah maka permohonan disetujui, namun jika hasil menunjukkan risiko sedang, maka pihak bank masih akan dirundingkan lagi dan kebanyakan permohonan kreditnya disetujui.

2. Analisis Pelaksanaan Pengawasan Kredit pada Kredit Pemilikan Rumah (KPR)-Griya Utama

Kegiatan pengawasan ini dilakukan setelah realisasi sampai dengan kredit tersebut lunas. Jadi kegiatan-kegiatan pengawasan yang dilakukan sebelum realisasi kredit itu mempunyai fungsi yang sangat penting, karena apa yang dikerjakan selama proses pemberian kredit, secara langsung akan mempengaruhi kelancaran kredit itu. Dalam hal ini petugas kredit dituntut untuk melakukan analisis atau evaluasi yang akurat, sehingga data calon debitur terbukti kebenarannya. Tahap pengawasan ini juga merupakan fungsi pengamanan kredit. Pengawasan yang ada pada bank harus dilakukan secara terpadu dan menyeluruh baik secara langsung maupun tidak langsung, mulai dari pengawasan keberadaan debitur sampai pada pengawasan usahanya. Dengan dilaksanakan pengawasan itu memungkinkan bank untuk segera mengetahui dimana tunggakan kredit terjadi, siapa-siapa saja yang menunggak, dan dengan pengawasan itu pula pihak bank bisa mengetahui secepatnya debitur mana yang akan menunggak dan segera diatasi sebelum terjadi tunggakan kredit. Pengawasan yang dilakukan oleh pihak bank BTN sudah sesuai dengan prosedur yang berlaku, bisa dilihat dari efektifnya pelaksanaan pengawasan dalam mengantisipasi atau menekan terjadinya tunggakan kredit.

Banyaknya jumlah nasabah yang harus diawasi tidak diimbangi dengan jumlah petugas pengawasan kredit sehingga tidak memungkinkan bagi petugas yang melaksanakan pengawasan kepada seluruh nasabah. Pelaksanaan inspeksi

on the spot terhadap nasabah masih belum terlaksana dengan baik dikarenakan tenaga pengawas yang jumlahnya terbatas sehingga pelaksanaan pengawasannya hanya bersifat insidental. Jumlah petugas pengawas yang tidak sebanding dengan jumlah nasabah menyebabkan pelaksanaan inspeksi *on the spot* tidak bisa dilaksanakan secara rutin namun hanya dilakukan sewaktu-waktu bila dibutuhkan.

3. Analisis Tunggakan Kredit

Dari data yang diperoleh dalam penelitian berdasarkan jumlah kredit pemilikan rumah (KPR) yang diberikan oleh PT. BTN Cabang Malang kepada debitur dan jumlah tunggakan kredit tersebut, maka langkah pertama dalam melakukan analisis terhadap data yang ada adalah dengan menghitung prosentase jumlah tunggakan kredit terhadap jumlah kredit yang disalurkan dengan menggunakan rumus NPL sebagai berikut:

$$NPL = \frac{KL + DRG + M}{TO} \times 100$$

Tahun 2003

$$NPL = \frac{Rp.0 + Rp.11,676,564 + Rp.0}{Rp.86,934,174,271} \times 100$$

$$= \frac{Rp.11,676,564}{Rp.86,934,174,271} \times 100$$

$$NPL = 0.128 \%$$

Tahun 2004

$$NPL = \frac{Rp.207,656,657 + Rp.0 + Rp.0}{Rp.96,618,454,029} \times 100$$

$$= \frac{Rp.207,656,657}{Rp.96,618,454,029} \times 100$$

$$NPL = 0.215 \%$$

Tahun 2005

$$NPL = \frac{Rp.26,471,199 + Rp.187,814,101 + Rp.0}{Rp.116,920,360,631} \times 100$$

$$= \frac{Rp.214,285,300}{Rp.116,920,360,631} \times 100$$

$$NPL = 0.183 \%$$

Tabel 6

Perbandingan jumlah tunggakan kredit yang disalurkan terhadap jumlah kredit KPR

Tahun	Jumlah Kredit	Tunggakan Kredit	Prosentase (%)
2003	86,934,174,271	111,676,564	0.128
2004	96,618,454,029	200,656,657	0.215
2005	116,920,360,631	214,285,300	0.183

D. Interpretasi Data

1. Interpretasi Pelaksanaan Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR)-Griya Utama

Menurut penulis sebaiknya penilaian kredit yang digunakan tidak hanya 3C saja tetapi 5C yaitu *Character*, *Capacity*, *Collateral*, *Condition* dan *Capital* dan metode penilaian *risk scoring system* tetap digunakan.

Dengan *condition*, dengan analisis kondisi/prospek ini dapat menilai atau mengetahui prospektif atau tidaknya suatu usaha pembangunan yang dibiayai, dengan rumah yang akan dibiayai tersebut apakah prospeknya bagus dilihat dari segi lokasi rumah apakah di daerah perkotaan atau pinggiran kemudian fasilitas rumah apakah ada fasilitas layanan telepon, PDAM, listrik dan keamanan, kemudian struktur bangunan rumah apakah rumah bertingkat, type rumah dan pondasi rumah yang kesemuanya akan mempengaruhi nilai jual kembali rumah apabila debitur tidak mampu menyelesaikan kewajibannya.

Dengan *capital*, dengan analisis modal ini bertujuan untuk mengukur kemampuan pemohon dalam menyediakan modal sendiri untuk mendukung pembiayaan usaha, semakin besar kemampuan pemohon dalam penyediaan modal sendiri semakin kecil juga porsi pembiayaan yang dilakukan bank dan semakin kecil juga resiko kredit tak terbayarkan. Contohnya seseorang ingin membeli dengan kredit rumah seharga Rp.300 juta, tetapi orang tersebut mempunyai uang tunai Rp.100 juta dan yang dikreditkan sebesar Rp.200 juta ini lebih baik daripada dari Rp. 300 juta berasal dari kredit semua.

Diharapkan dengan prinsip 5C ini bisa digunakan sebagai pengantisipasi terjadinya tunggakan kredit.

2. Interpretasi Pelaksanaan Pengawasan Kredit pada Kredit Pemilikan

Rumah (KPR)-Griya Utama

Pada pengawasan langsung, dilaksanakannya inspeksi *on the spot* secara insidentil memungkinkan terjadinya tunggakan kredit bahkan bisa menambah tunggakan yang sudah terjadi menjadi meningkat. Sebaiknya inspeksi *on the spot* harus dlebih aktifkan pelaksanaannya, misalnya 2 bulan sekali atau jika bisa setiap 1 bulan sekali dilakukan inspeksi *on the spot* yang sebelumnya oleh pihak bank hanya melaksanakan pengawasannya setiap 3 bulan sekali. Dengan meningkatkan pengawasan perlu juga diimbangi dengan penambahan jumlah petugas, karena jika hanya dilakukan peningkatan jangka waktu pengawasan tanpa adanya penambahan jumlah petugas pengawas akan juga tetap tidak dapat mengantisipasi terjadinya tunggakan kredit.

Untuk pengawasan tidak langsung, Monitoring rekening nasabah, monitoring laporan keuangan yang disampaikan nasabah dan review terhadap file-file kredit hendaknya dilakukan secara insidentil juga.

Berikut secara lengkap pengawasan kredit yang disarankan oleh penulis untuk PT.

Bank Tabungan Negara (PERSERO) Cabang Malang sebagai berikut :

Tabel. 7
PELAKSANAAN PENGAWASAN KREDIT
(yang disarankan)

	JENIS PENGAWASAN	DILAKUKAN OLEH	KETERANGAN
1	PENGAWASAN LANGSUNG		
a	Inspeksi on the spot		2 Bulan Sekali
	- Rutin	LAO	
	- Insidentil	ABM dan LR	
b	Telephone Call	LAO	Insidentil
c	Pemantauan terhadap kondisi jaminan		
	- pemantauan posisi agunan terhadap posisi lingkungan	LAO	Insidentil
	- pemantauan sarana administratif berupa kelancaran premi dan perpanjangan asuransi	LS	Insidentil
d	Pembinaan nasabah berupa pemberian sarana-sarana yang menyangkut permasalahan yang dihadapi	LAS dan LAO	Insidentil
2	PENGAWASAN TIDAK LANGSUNG		
a	Monitoring rekening nasabah	LAS dan LAO	1 Bulan sekali dan Insidentil
b	Monitoring laporan keuangan yang disampaikan nasabah	ABM dan LAS	3 Bulan sekali dan Insidentil
c	Mencari informasi dari sumber lain tentang segala sesuatu yang menyangkut nasabah	LAO	Insidentil
d	Review terhadap file-file kredit	LR	3 Bulan sekali

3. Interpretasi Tunggakan Kredit

Dari tabel 6 dapat dilihat pada tahun 2003 jumlah KPR sebesar Rp. 86,934,174,271 yang disalurkan kepada 2,923 debitur. Pada tahun 2004 selanjutnya meningkat sebesar Rp. 96,618,454,029 dengan disertai peningkatan jumlah debitur menjadi 3,733 debitur. Dan pada tahun berikutnya meningkat lagi menjadi sebesar Rp. 116,920,360,631 yang disalurkan kepada 4,216 debitur.

Pada tabel 4 dapat dilihat bahwa kolektibilitas KPR pada PT. BTN Cabang Malang terdiri dari kolektibilitas lancar, dalam pengawasan khusus, kurang lancar, diragukan dan macet. Tunggakan kredit pada PT. BTN Cabang Malang tergolong dalam kolektibilitas kurang lancar, diragukan dan macet. Dari tahun 2003 sampai dengan tahun 2005 jumlah terbesar dalam tunggakan kredit dapat dilihat dari nominal dan jumlah debitur yang menunggak adalah pada kolektibilitas kredit diragukan. Secara teoritis keadaan ini tidak terlalu membahayakan usaha bank karena pada dasarnya permasalahan yang dihadapi debitur dalam kolektibilitas kurang lancar dan diragukan tidak seberat permasalahan yang dihadapi oleh debitur dalam kolektibilitas macet.

Meskipun komposisi tunggakan pada PT. BTN Cabang Malang sebagian besar merupakan kredit dengan kategori diragukan, bukan berarti bank akan merasa puas, karena bila tunggakan kredit dalam kelompok ini tidak mendapat perhatian tidak menutup kemungkinan klasifikasinya turun menjadi kredit dengan kolektibilitas macet. Untuk itu peran pengawasan kredit yang lebih intensif perlu untuk membuat tunggakan kredit yang terjadi dapat ditekan serendah mungkin sehingga semakin

banyak kredit yang tergolong dalam kolektibilitas lancar dan memperkecil kredit yang tergolong dalam kolektibilitas kurang lancar, diragukan, maupun macet, dan secara umum dapat dikatakan bahwa KPR yang selama ini telah dikururkan dapat berjalan dengan baik, ini berarti kebijakan kredit yang diterapkan pada PT. BTN Cabang Malang dilaksanakan dengan baik.

Dari tabel 3 di atas dapat diketahui bahwa jumlah KPR yang disalurkan oleh PT. BTN Cabang Malang dari tahun ke tahun selalu mengalami kenaikan begitu juga dengan debitur yang mendapat kredit, akan tetapi kenaikan jumlah kredit yang ada tidak selalu diikuti oleh kenaikan tunggakan kredit. Prosentase tunggakan KPR tahun 2004 mengalami penurunan bila dibandingkan dengan jumlah tunggakan kredit tahun 2003, namun pada tahun 2005 tunggakan kredit mengalami kenaikan walaupun masih dalam batas kewajaran dan tidak mempengaruhi tingkat kesehatan PT. BTN Cabang Malang.

Dari data yang ada dapat dilihat bahwa pada tahun 2003 jumlah KPR yang diberikan oleh PT. BTN Cabang Malang kepada 2.923 debitur adalah sebesar Rp. 86.934.174.271 dan tunggakan kredit yang terjadi sebesar Rp. 111.676.564 atau sebesar 0,128 %. Pada tahun 2004 jumlah KPR yang diberikan 3.733 debitur semakin meningkat yaitu sebesar Rp. 96.618.454.029, namun kenaikan kredit tersebut tidak diikuti dengan penurunan tunggakan kredit, tetapi kenaikan tunggakan kredit menjadi Rp. 207.656.657 atau sebesar 0,215 %. Pada tahun 2005 jumlah kredit yang disalurkan kepada 4.216 debitur mengalami peningkatan lagi sebesar Rp.

116.920.360.631 peningkatan ini juga disertai dengan penurunan tunggakan kredit sebesar Rp. 214.245.300 atau sebesar 0,183 % .

Dari analisa di atas dapat disimpulkan bahwa kenaikan jumlah kredit tidak selalu disertai dengan kenaikan jumlah debitor dan meskipun jumlah kredit yang diberikan semakin besar terkadang jumlah tunggakan kredit yang terjadi meningkat dari tahun sebelumnya.

Prosentase tunggakan kredit atau kredit bermasalah (NPL) terhadap jumlah tunggakan adalah kredit yang disalurkan yang terjadi di PT. BTN Cabang Malang perlu dibandingkan dengan *Non Performing Loan* (NPL) yang ditetapkan oleh Bank Indonesia. Pada tabel 6 diketahui bahwa prosentase tunggakan yang terjadi pada tahun 2003 sampai dengan tahun 2005 sebesar 0,128 %, 0,215 % dan 0,183 % bagi PT. BTN Cabang Malang, jumlah tersebut sangat kecil dan masih dalam batas kewajaran karena tidak melebihi tingkat NPL yang ditetapkan oleh Bank Indonesia yaitu sebesar 5 %. Namun alangkah baiknya bila prosentase penunggakan kredit tersebut mendekati atau mencapai 0 %, karena semakin kecil angka tunggakan kredit maka penilaian terhadap tingkat kesehatan bank akan semakin baik. Tidak bisa dipungkiri bahwa dari data yang ada, dapat dilihat bahwa pengawasan kredit yang dilaksanakan oleh PT. BTN Cabang Malang sudah baik dan harus dipertahankan. Selama ini tunggakan kredit yang terjadi di PT. BTN Cabang Malang sangat kecil, masih di bawah NPL yang ditetapkan Bank Indonesia. Baru-baru ini pemerintah merundingkan dengan beberapa pakar ekonomi perbankan yang membahas tentang tingkat NPL yang sebelumnya 5% akan dirubah menjadi 10%, yang mana tujuannya

adalah untuk meningkatkan gairah masyarakat untuk meningkatkan pertumbuhan ekonomi. Selain itu juga mampu meningkatkan tingkat likwiditas, solvabilitas dan rentabilitas bank.

Faktor-faktor penyebab tunggakan kredit pada PT. BTN Cabang Malang adalah :

1. Faktor Intern

- a. Kurangnya informasi mengenai debitur, dengan tidak adanya pendekatan yang baik meskipun telah dilaksanakan pengawasan langsung, yang mana akan membahayakan keselamatan kredit yang tidak terpenuhi.
- b. Kurangnya pengawasan langsung oleh petugas bank. pengawasan langsung ini adalah peninjauan langsung tempat usaha debitur yang tidak dilakukan secara rutin, namun hanya dilakukan jika terjadi sesuatu terkadang hanya bersifat insidental.

2. Faktor debitur

- a. Kemauan membayar, berhubungan dengan karakter debitur itu sendiri. Karakter debitur yang berubah-ubah seperti malas atau bahkan cenderung tidak mau membayar angsuran mengakibatkan kreditnya menunggak
- b. Banyak kebutuhan hidup yang harus dipenuhi oleh seorang debitur terutama kebutuhan yang bersifat mendadak dan penting, seperti debitur menderita sakit, sehingga tidak mencukupi untuk membayar angsuran.

- c. Berhubungan dengan agunan yaitu rumah dan tanah. Debitur akan malas membayar apabila merasa tidak puas dengan rumah yang dibelinya.

3. Faktor ekstern

Terjadinya tunggakan yang disebabkan oleh faktor-faktor ekstern yaitu terjadinya sesuatu peristiwa yang diluar kemampuan debitur untuk menghindarinya, seperti bencana alam adalah sesuatu yang tidak diinginkan oleh siapapun karena itu bencana alam seperti kebakaran, gempa bumi, banjir dan lain-lain yang merupakan sesuatu yang sulit untuk dihindari.



BAB V

PENUTUP

A. KESIMPULAN

Pada bab terakhir ini penulis mengambil beberapa kesimpulan dari penelitian yang telah dilakukan pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Malang terhadap teori dan pembahasan dari permasalahan yang ada pada bab-bab sebelumnya. Selanjutnya dari beberapa kesimpulan tersebut dapat digunakan sebagai bahan pertimbangan bagi pihak manajemen bank dalam usahanya untuk mengantisipasi terjadinya tunggakan kredit.

Dari hasil analisis yang dilakukan maka ada beberapa kesimpulan, kesimpulan itu diantaranya sebagai berikut:

1. Pada proses pemberian kredit, khususnya pada saat analisis kredit prinsip penilaian yang digunakan oleh pihak BTN adalah prinsip dasar 3C yaitu *Character, Capacity, Collateral* dengan metode *Risk Scoring System*. Namun dengan penggunaan prinsip 3C ini masih kurang akurat dalam menilai layak tidaknya permohonan kredit, selain itu masih bisa menyebabkan terjadinya tunggakan kredit lagi. Penggunaan metode *Risk Scoring System* ini sudah bagus dalam menilai tingkat risiko yang akan dihadapi.
2. Dalam mengantisipasi terjadinya tunggakan kredit pihak BTN dalam pada saat proses pemberian kredit dilakukan dengan prinsip penilaian 3C, kemudian pada pengawasan pihak bank melaksanakan pengawasan-

pengawasan langsung yaitu inspeksi *on the spot* yang dilakukan setiap 3 bulan sekali dan insidentil. Pada pengawasan tidak langsung, pengawasan dengan monitoring dari rekening, laporan keuangan dan review terhadap file-file kredit hanya dilakukan 1 dan 3 bulan sekali.

B. SARAN

Berdasarkan kesimpulan di atas, maka penulis mencoba memberikan saran-saran untuk dapat digunakan sebagai bahan pertimbangan dan memperbaiki pelaksanaan pemberian kredit bagi PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Malang, adapun saran-saran tersebut adalah sebagai berikut:

1. Dalam proses penilaian kredit yang dilakukan oleh petugas LS adalah prinsip 3C, untuk lebih dalam pengamanannya lebih baik tidak menggunakan prinsip 3C saja tetapi 5C yaitu *Character, Capacity, Collateral, Condition of economic* dan *Capital* dengan metode *Risk Scoring system* untuk penilaian tingkat risiko kredit secara obyektif dan realistis yang menghasilkan skor risiko yang dapat dijadikan sebagai dasar untuk perhitungan kelayakan permohonan kredit. Karena tunggakan kredit berasal dari karakter atau orangnya, maka pada tahap analisis kredit *Character* untuk lebih diperketat lagi. Diharapkan dengan menggunakan prinsip dan memperketat analisis kredit tersebut dapat memungkinkan untuk mengantisipasi terjadinya tunggakan kredit yang sebelumnya masih terdapat tunggakan kredit menjadi berkurang atau bahkan nol.

2. Dalam mengantisipasi terjadinya tunggakan kredit pihak BTN pada saat pengawasan, pengawasan langsung yaitu inspeksi *on the spot* yang dilakukan setiap 3 bulan sekali dan insidentil sebaiknya dilakukan setiap 1 atau 2 bulan sekali dan insidentil dan disertai juga penambahan jumlah petugas pengawasan. Pada pengawasan tidak langsung, pengawasan dengan monitoring dari rekening, laporan keuangan dan review terhadap file-file kredit hanya dilakukan 1 dan 3 bulan sekali, sebaiknya dilakukan secara insidentil juga.



DAFTAR PUSTAKA

- Firdaus, Rahmat dan Maya Ariyanti. 2004. *Manajemen Perkreditan Bank Umum (Teori, Masalah, kebijakan dan Aplikasinya Lengkap dengan Analisis Kredit)*. Cetakan Pertama. Bandung : CV Alfabeta
- Ibrahim, Johannes. 2004. *Mengupas Tuntas Kredit Komersial dan Konsumtif dalam Perjanjian Kredit Bank*. Bandung : Mandar Maju
- Ikatan Akuntan Indonesia. 2002. *Standar Akuntansi Keuangan*. Jakarta : Salemba Empat
- Kasmir. 2002. *Manajemen Perbankan*. Cetakan Ketiga. Jakarta : PT RajaGrafindo Persada
- , 2003. *Dasar-Dasar Perbankan*. Cetakan Kedua. Jakarta : PT RajaGrafindo Persada
- , *Pemasaran Bank*. Edisi Pertama. Jakarta : Prenada Media
- Margono, S. 1997. *Metode Penelitian Pendidikan*. Cetakan I. Jakarta : PT Rineka Cipta
- Muljono, Teguh Pudjo. 1993. *Manajemen Perkreditan Bagi Bank Komersial*. Edisi Ketiga Cetakan Pertama. Yogyakarta : BPFE UGM
- Nazir, Moh. 1999. *Metode Penelitian*. Cetakan keempat. Jakarta : Ghalia Indonesia
- Suhardjono. 2003. *Manajemen Perkreditan (Usaha Kecil dan Menengah)*. Yogyakarta : UPP AMP YKPN
- Suyatno, Thomas. 2003. *Dasar-Dasar Perkreditan*. Edisi Keempat. Jakarta : PT Gramedia Pustaka Utama
- Suyatno, Thomas dkk. 2001. *Kelembagaan Perbankan*. Edisi Ketiga. Jakarta : PT Gramedia Pustaka Utama
- Tjiptoadinugroho, R. *Perbankan Masalah Perkreditan (Penghayatan, Analisis dan Penuntun)*. Cetakan Keenam. Jakarta : PT Pradnya Paramita