

**PENERAPAN PASAL 6 PERATURAN BANK INDONESIA NOMOR: 18/16/PBI/2016
TENTANG RASIO *LOAN TO VALUE* TERHADAP
NON PERFORMING LOAN PADA KREDIT
PROPERTI RUMAH TOKO
(Studi di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Pusat Jakarta)**

SKRIPSI

Diajukan Untuk Memenuhi Sebagian Syarat-Syarat
Untuk Memperoleh Gelar Kesarjanaan Dalam Ilmu Hukum

Oleh:

**ACHMAD LUTFI
NIM. 145010107111125**



**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI, DAN PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS BRAWIJAYA
FAKULTAS HUKUM
MALANG
2018**

HALAMAN PENGESAHAN

SKRIPSI

**PENERAPAN PASAL 6 PERATURAN BANK INDONESIA NOMOR: 18/16/PBI/2016
TENTANG RASIO *LOAN TO VALUE* TERHADAP
NON PERFORMING LOAN PADA KREDIT
PROPERTI RUMAH TOKO**

(Studi di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Pusat Jakarta)

**ACHMAD LUTFI
NIM : 145010107111125**

Skripsi ini telah dipertahankan di hadapan Majelis Penguji pada tanggal 7 Juni 2018 dan disahkan pada tanggal

Pembimbing Utama

Pembimbing Pendamping

Dr. Reka Dewantara, S.H., M.H.
NIP. 198305022008121003

Shanti Riskawati, S.H., M.Kn.
NIP. 196910241995031003

Dekan Fakultas Hukum

Mengetahui,

Ketua Bagian
Hukum Perdata

Dr. Rachmad Safa'at, S.H., M.Si.
NIP. 196208051988021001

Dr. Budi Santoso, S.H., L.L.M.
NIP. 197206222005011002

IDENTITAS TIM PENGUJI

Amelia Sri Kusuma Dewi, S.H., M.Kn	NIP. 198112142008012010
Mohammad Hamidi Masykur S.H., M.Kn	NIP. 198004192008121002
Dr. Reka Dewantara, S.H., M.H	NIP. 198305022008121003
Shanti Riskawati, S.H., M.Kn	NIP. 9907147051





**KEMENTERIAN RISET TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS BRAWIJAYA
FAKULTAS HUKUM**

Jalan MT. Haryono No. 169, Malang 65145, Indonesia
Telp. +62-341-553898; Fax. +62-341-566505
E-mail : hukum@ub.ac.id http://hukum.ub.ac.id

SURAT KETERANGAN DETEKSI PLAGIASI

Nomor: 482/Plagiasi/FH/2018

Dengan ini diterangkan bahwa Skripsi yang ditulis oleh:

Nama : ACHMAD LUTFI
NIM : 145010107111125
Judul : PENERAPAN PASAL 6 PERATURAN BANK INDONESIA NOMOR :
18/16/PBI/2016 TENTANG RASIO LOAN TO VALUE TERHADAP NON
PERFORMING LOAN PADA KREDIT PROPERTI RUMAH TOKO
(Studi di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Pusat Jakarta)

Berdasarkan hasil deteksi menggunakan piranti lunak plagiarism-detector, menunjukkan tingkat kesamaan dibawah 5% dan memenuhi syarat untuk tahapan selanjutnya sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Demikian surat ini dibuat untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Malang, 23 Mei 2018

Ketua Deteksi Plagiasi,

ISSUED
PLAGIASI FH UB



[Signature]
Dr. Prija Djatmika, S.H., M.S.
NIP. 196111161986011001



**DAFTAR RIWAYAT HIDUP
CURRICULUM VITAE**



DATA PRIBADI

NAMA : ACHMAD LUTFI
 TEMPAT, TANGGAL LAHIR : JEPARA, 11 JANUARI 1995
 JENIS KELAMIN : LAKI-LAKI
 AGAMA : ISLAM
 STATUS : BELUM MENIKAH
 ALAMAT : TAHUNAN RT 01 RW 05 JEPARA JAWA TENGAH
 NO. HP : 085725323374
 E-MAIL : Achmadlutfi1995@gmail.com

DATA PENDIDIKAN

SEKOLAH DASAR : SD NEGERI TAHUNAN 5 JEPARA
 SEKOLAH MENENGAH PERTAMA : SMP NEGERI 1 TAHUNAN
 SEKOLAH MENENGAH ATAS : SMA NEGERI 1 TAHUNAN
 PERGURUAN TINGGI : FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS
 BRAWIJAYA

PENGALAMAN ORGANISASI DAN KEPANTIAAN

- KETUA UMUM PARTA MAHASISWA PINGGIRAN 2017-SEKARANG
- KETUA UMUM LEMBAGA SEMI OTONOM JUSTICIA FC 2015-2016
- KETUA UMUM LEMBAGA SEMI OTONOM JUSTICIA FC 2016-2017
- KETUA PELAKSANA DEKAN CUP FH-UB 2015
- ANGGOTA KOMISI KELEMBAGAAN DEWAN SENAT MAHASISWA 2014-2015
- MEMBER ASIAN LAW STUDENT ASSOCIATION LOCAL CHAPTER BRAWIJAYA
- STAFF PUBLIC RELATIONS ALSA LC UB 2014
- MEMBER LAW ENGLISH STUDY CLUB
- STAFF MUDA BEM FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS BRAWIJAYA 2014
- FINANCIAL TREASURER BUSINESS LAW COMMUNITY 2017
- ANGGOTA MONITORING EVALUASI PKKMABA FH-UB 2015
- STAFF DIVISI SPV PKKMABA FH-UB 2016
- DIVISI STRATEGI DAN TAKTIK PARTAI MAHASISWA PINGGIRAN 2016
- PANITIA BRAWIJAYA LAW FAIR V 2014
- PANITIA DEKAN CUP FH-UB 2014
- PANITIA BRAWIJAYA LAW FAIR VI 2015
- PANITIA SEMINAR "PENINGKATAN KUALITAS SDM DI DALAM KEHIDUPAN MAHASISWA" 2016

- OFFICIAL FUTSAL KONTINGEN FH-UB DALAM OLIMPIADE BRAWIJAYA 2016
- PANITIA MUSYAWARAH LEMBAGA EKSEKUTIF MAHASISWA HUKUM INDONESIA WILAYAH JAWA TIMUR 2016
- PESERTA SEMINAR NASIONAL “ HIDUP DAN MATI DI TANGAN HUKUM” 2015
- PESERTA SEMINAR KARTINI DAY “WOMEN IN ACTION” 2016
- PESERTA SEMINAR NASIONAL DI BEM FH UNIVERSITAS LAMPUNG 2016
- PESERTA SEMINAR BEASISWA 2016
- PESERTA DALAM PEMECAHAN REKOR MURI LUKIS TAS 2017

PRESTASI

- JUARA 1 FUTSAL ANTAR SMA/SEDERAJAT SE-JAWA TENGAH 2013
- JUARA 1 FUTSAL TINGKAT PELAJAR SMA/SMK/MA SE-KARESIDENAN PATI 2013
- JUARA 1 DIVISI SATU BRAWIJAYA FUTSAL LEAGUE 2015
- JUARA 3 LAW LYMPIC UNIVERSITAS PADJAJARAN 2015
- JUARA 3 LAW LYMPIC UNIVERSITAS PADJAJARAN 2016
- JUARA 3 PERFECT EAST JAVA FUTSAL UNIVERSITAS TRUNOJOYO 2016
- JUARA 1 SEPAK BOLA BRAWIJAYA CUP 2016
- JUARA 1 SEPAK BOLA NATIONAL JUSTITIADDE FH-UI 2017

KATA PENGANTAR

Segala puji penulis panjatkan hanya kehadirat Tuhan Yang Maha Kuasa yang telah memberikan rahmat dan karunia yang tiada henti hingga penulis dapat sampai pada tahap ini, khususnya dengan selesainya skripsi ini.

Terima kasih penulis sampaikan kepada:

1. Bapak H. Nur Faizin (Alm) yang turut serta membesarkan penulis sampai saat ini sehingga penulis bisa menyelesaikan studinya
2. Ibu Hj. Muassomah yang turut serta memberikan semangat serta motivasi kepada penulis dalam menyelesaikan penelitian ini
3. H. Mustaghfirin Amin (Alm), Hj. Uswatun Chasanah, Hj. Musbikhah, Abdul Rozak, dan semua keluarga penulis dalam memberikan biaya, semangat, kesabaran, masukan dan kritikan kepada penulis dalam menyelesaikan studinya.
4. Bapak Dr. Rachmad Safa'at, SH., M.Si. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Brawijaya
5. Bapak Dr. Budi Santoso, S.H., L.LM. Selaku Kepala Bagian Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Brawijaya
6. Bapak Dr. Reka Dewantara, S.H., M.H. Selaku Dosen Pembimbing Utama Skripsi yang telah memberikan kritik dan saran dengan penuh kesabaran dalam membimbing penulis
7. Ibu Shanti Riskawati, S.H., M.Kn. Selaku Dosen Pembimbing Pendamping Skripsi yang telah memberikan kritik dan saran dengan penuh kesabaran dalam membimbing penulis
8. Partai Mahasiswa Pinggiran yang selalu menjadi tempat belajar kepemimpinan, bertahan dalam keadaan apapun, selalu ingat dalam tanggung jawab dan menjadi keluarga di Fakultas Hukum Universitas Brawijaya
9. Justicia FC yang selalu menjadikan semangat dalam menyelesaikan kuliah ini dan memberikan pembelajaran yang sangat berharga.
10. Mas Imbang Sutrisno sebagai pendamping penelitian yang telah membantu penulis dalam memperoleh data untuk menyelesaikan penelitian ini.
11. Handayani Putri Syahril 13.09 yang selalu memberikan bantuan, semangat walaupun jauh dan selalu memantau perkembangan penulis

12. Seluruh orang yang ada di sekitar penulis yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu, mohon maaf sebesar-besarnya jika penulis selalu merepotkan kalian semua. Terimakasih.

Penulis yakin skripsi ini masih sangat jauh dari kata sempurna, sehingga masukan dan kritik akan selalu penulis harapkan untuk memperbaiki skripsi ini.

Akhir kata penulis mohon maaf yang sebesar-besarnya jika dalam proses pembuatan skripsi ini penulis melakukan kesalahan baik yang disengaja maupun tidak disengaja

Semoga Tuhan Yang Maha Esa mengampuni kesalahan kita dan berkenan menunjukkan jalan yang benar

Malang, 25 Juni 2018



ABSTRAK**PENERAPAN PASAL 6 PERATURAN BANK INDONESIA NOMOR: 18/16/PBI/2016
TENTANG RASIO *LOAN TO VALUE* TERHADAP
NON PERFORMING LOAN PADA KREDIT
PROPERTI RUMAH TOKO**

(Studi di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Pusat Jakarta)

Achmad Lutfi, Dr. Reka Dewantara, S.H., M.H., Shanti Riskawati, S.H., M.Kn.

Fakultas Hukum Universitas Brawijaya

Email: Achmadlutfi1995@gmail.com

Skripsi ini akan membahas mengenai penerapan pasal 6 peraturan bank Indonesia nomor: 18/16/PBI/2016 tentang rasio *Loan to Value* terhadap *non performing loan* pada kredit properti rumah toko oleh Bank Tabungan Negara Kantor Pusat Jakarta. Terkait penerapan tersebut, Bank Tabungan Negara Kantor Pusat Jakarta memberikan rasio LTV sesuai dengan peraturan yang ada. Dalam penerapannya terdapat beberapa hambatan yakni berkaitan dengan *developer* tidak bisa memberikan kepastian atau ketentuan harga jual properti, Nasabah atau debitur tidak bisa menyanggupi kredit, serta pihak bank kurang teliti dalam pelaksanaan kredit. Upaya dalam mengatasi hambatan-hambatan yang dialami oleh pihak bank ialah pihak bank melakukan perjanjian kredit dengan *developer* yang mana pihak bank mempunyai jaminan yang akan diberikan oleh *developer* yang dapat digunakan untuk menyelesaikan kewajiban *developer* apabila properti tidak dapat diselesaikan oleh *developer*.

Kata Kunci: Bank, *Loan to Value*, KPR, Kredit Bermasalah, Peraturan Bank Indonesia

ABSTRACT**The APPLICATION of ARTICLE 6 BANK INDONESIA REGULATION NUMBER:
18/16/PBI/2016 of the RATIO of LOAN TO VALUE AGAINST
THE NON PERFORMING LOAN ON CREDIT
HOME PROPERTY STORES**

(Studies in the State Bank Tabungan Negara, PT (Persero) Tbk., Jakarta head office)

Achmad Lutfi, Dr. Reka Dewantara, S.H., M.H., Shanti Riskawati, S.H., M.Kn.

Faculty of Law, Brawijaya University

Email: Achmadlutfi1995@gmail.com

This thesis will discuss about the application of article 6 of the bank Indonesia regulation number: 18/16/PBI/2016 of the ratio of Loan to Value against non-performing loan on House property store credit by the State Bank Tabungan Negara head office in Jakarta. The application of related, State Bank Tabungan Negara Head Office Jakarta provides LTV ratio in accordance with existing regulations. In its application, there are several barriers i.e., related to the developer could not give the certainty or the provisions of the sale price of the property, the customer or debtor can not credit undertakes, as well as the bank less scrupulous in implementing credit. Efforts in tackling the barriers experienced by the bank is the bank credit agreement with a developer to do that which the bank has a guarantee to be provided by a developer that can be used to settle the liability developers in the property could not be completed by the developer.

Keywords: Bank, Loan to Value, KPR, Non Performing Loan (NPL), Regulation of Bank
Indonesia

DAFTAR ISI

Halaman Pengesahan	i
Pernyataan Keaslian Skripsi	ii
Kata Pengantar	iii
Daftar Isi	v
Daftar Tabel	vii
Daftar Gambar	viii
Ringkasan.....	ix
Summary	x
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	10
C. Tujuan Penelitian.....	10
D. Manfaat Penelitian.....	11
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	13
A. Tinjauan Umum Tentang Perbankan.....	13
1.1 Fungsi Utama Bank.....	16
1.2 Peran Bank	17
1.3 Tugas Bank.....	18
B. Tinjauan Umum Tentang Kredit	19
2.1. Pemberian Kredit.....	20
2.2. Penanganan Kredit Bermasalah	24
C. Tinjauan Umum Tentang <i>Loan to Value</i>	29
3.1 Tujuan Pembatasan <i>Loan to Value</i> (LTV)	29
3.2 Ketentuan Besaran <i>Loan to Value</i>	29
BAB III METODE PENELITIAN	31
A. Jenis Penelitian.....	31
B. Pendekatan Penelitian.....	31
C. Lokasi Penelitian	32
D. Jenis dan Sumber Data	32
E. Teknik Memperoleh Data	33
F. Populasi dan Sampel	34
G. Teknik Analisis Data.....	35
H. Definisi Operasional.....	35
I. Sistematika Penulisan	35
BAB IV PEMBAHASAN	38
1. Gambaran Umum PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk.	38
1.1. Sejarah PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk.	38
1.2. Lokasi PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk.	43
1.3. Visi dan Misi PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk.	44

1.4. Produk Kredit PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk.	45
1.5. Unit-unit PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk.	47
1.6. Struktur Organisasi PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Pusat Jakarta.....	50
1.7. Tugas dan Wewenang di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Pusat Jakarta.....	51
2. Penerapan Pasal 6 Peraturan Bank Indonesia No. 18/16/PBI/2016 Tentang Rasio <i>Loan to Value</i> Terhadap <i>Non Performing Loan</i> pada Kredit Properti Rumah Toko di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Pusat Jakarta. 76	
2.1. Perkembangan Bisnis Properti dan Peranan Bank Tabungan Negara dalam Perkembangan Bisnis Properti	76
2.2. Analisa Penulis dari Teori dan Konsep Mengenai Deskripsi....	86
3. Hambatan dalam Penerapan Pasal 6 Peraturan Bank Indonesia No. 18/16/PBI/2016 tentang Rasio <i>Loan to Value</i> terhadap <i>Non Performing Loan</i> pada Kredit Properti Rumah Toko di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Pusat Jakarta	87
4. Upaya PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Pusat Jakarta dalam Mengatasi Hambatan pada Penerapan Pasal 6 Peraturan Bank Indonesia No. 18/16/PBI/2016 tentang Rasio <i>Loan to Value</i> terhadap <i>Non Performing Loan</i> pada Kredit Properti Rumah Toko di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Pusat Jakarta.....	96
4.1. Analisa Berdasarkan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan dan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Lembaga Alternatif Penyelesaian Sengketa.....	102
BAB V PENUTUP.....	105
A. KESIMPULAN	105
B. SARAN	107
DAFTAR PUSTAKA.....	109

DAFTAR TABEL

Tabel 1 Penelitian terdahulu	7
Tabel 2 Check List Dokumen KPR BTN Subsidi	80
Tabel 3 Check List KPR Platinum (Non subsidi).....	81
Tabel 4 Contoh Penetapan LTV KP Rumah Toko	86



DAFTAR GAMBAR

Gambar 1 Struktur Organisasi PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Pusat Jakarta50





BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pertumbuhan bisnis properti semakin pesat seiring kemajuan perekonomian Indonesia. pertumbuhan ini dibarengi dengan meningkatnya pertumbuhan kredit konsumsi masyarakat termasuk sektor properti. Banyak alasan dikemukakan perihal keunggulan berinvestasi di sektor properti, salah satunya adalah karena aset properti selalu meningkat nilainya seiring dengan perjalanan waktu. Akan tetapi, meskipun memiliki pertumbuhan yang tinggi dan memberikan kontribusi besar bagi pertumbuhan ekonomi di Indonesia, nilai properti di Indonesia sendiri telah melambung sangat tinggi hingga dikhawatirkan terus meningkat dan tidak mencerminkan harga yang sebenarnya. Saat ini masyarakat juga semakin leluasa membeli produk properti karena banyaknya fasilitas kredit yang ditawarkan oleh perbankan. Dengan jumlah penduduk yang sangat besar, Indonesia menjadi pasar potensial bagi pemasaran produk-produk properti.¹

Dalam rangka menjaga pertumbuhan perekonomian nasional agar tetap berada pada momentum yang positif maka diperlukan upaya untuk meningkatkan pembiayaan perekonomian dengan mendorong berjalannya fungsi intermediasi perbankan. Upaya tersebut dilakukan melalui penyesuaian terhadap kebijakan makroprudensial yang dilakukan secara proporsional dan terukur dengan memberikan pelonggaran dalam ketentuan perkreditan khususnya di sektor properti. Bank Indonesia dalam hal ini dirasa perlu dalam penetapan

¹Intan Wulandari, Muhammad saifi, Devi Farah Azizah, **Analisi Kebijakan Loan To Value Sebagai Usaha Meminimalisir Kredit Bermasalah dalam Penyaluran Kredit Pemilikan Rumah**, Jurnal Administrasi Bisnis (JAB), Volume 38, Fakultas Ilmu Administrasi, Malang, 2016, hlm. 116

dalam kaitannya dalam manajemen risiko guna mengantisipasi meningkatnya risiko kredit bagi bank terkait indeks kredit bermasalah kredit properti.

Pasal 3 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 menyebutkan bahwa fungsi utama perbankan Indonesia adalah sebagai penghimpun dan penyalur dana masyarakat. Dalam Pasal 4 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan disebutkan bahwa perbankan Indonesia bertujuan menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan pemerataan, pertumbuhan ekonomi, dan stabilitas nasional ke arah peningkatan kesejahteraan rakyat.²

Fungsi perbankan nasional tidak hanya sekedar sebagai wadah penghimpun dan penyalur dana masyarakat atau perantara penabung dan peminjam (investor), tetapi fungsinya akan diarahkan kepada peningkatan taraf hidup masyarakat, agar masyarakat menjadi lebih baik dan sejahtera daripada sebelumnya. Oleh karena itu dalam menjalankan fungsinya, perbankan nasional Indonesia seyogianya selalu mengacu pada tujuan perbankan Indonesia tersebut.³ Maka dalam menjalankan fungsi tersebut bank mempunyai berbagai upaya untuk peningkatan taraf hidup masyarakat, salah satu upaya tersebut ialah memberikan berbagai macam kredit.

Bentuk keringanan yang diberikan oleh Bank Indonesia yaitu dengan meningkatkan rasio *Loan To Value* (selanjutnya disebut LTV) untuk kredit property terhadap masyarakat menengah kebawah. *Loan To Value* merupakan rasio antara nilai kredit atau pembiayaan yang dapat diberikan bank terhadap nilai agunan berupa properti pada saat pemberian kredit. LTV diberlakukan untuk mengatur laju pertumbuhan kredit nasional yang sangat agresif. Di

²Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan

³Rachmadi Usman, **Rahasia Bank dalam Hubungan dengan Kredit Macet Perbankan**, Banjarmasin, 2001, hlm.62

sisi lain, Bank Indonesia menyadari bahwa keringanan yang diberikan tersebut juga berpotensi meningkatnya eksposur⁴ resiko kredit, Dengan perluasan pelonggaran kebijakan LTV tersebut, maka Bank Sentral tidak hanya melonggarkan uang muka KPR berdasarkan wilayah (LTV Spasial)⁵ saja.⁶ Oleh karena itu, sebagai langkah pencegahan agar pelonggaran rasio LTV tidak meningkatkan potensi risiko kredit perbankan, maka implementasi pelonggaran rasio LTV juga dikaitkan dengan pemenuhan rasio kredit bermasalah. Kredit bermasalah (*Non Performing Loan/NPL*) adalah kredit yang dikategorikan dengan kualitas kurang lancar, diragukan dan macet. NPL merupakan hal yang merugikan banyak pihak, baik pihak bank pemberi kredit ataupun nasabah penerima kredit. Jika tidak ditangani dengan serius maka dapat menghambat perkembangan sektor jasa keuangan. Melalui pasal 8 Peraturan Bank Indonesia 18/16/PBI/2016 menetapkan rasio kredit bermasalah dari total kredit atau rasio pembiayaan bermasalah dari total pembiayaan secara bersih (netto) kurang dari 5%,⁷ Sehingga apabila suatu lembaga keuangan memiliki rasio di atas 5% maka dapat dianggap bahwa terjadi kegagalan penerapan strategi pemberian kredit yang efektif dan efisien.

Kredit Pemilikan Rumah merupakan salah satu bagian dari fasilitas bank untuk membeli dan memiliki rumah dengan pendanaan kredit bank. Di Indonesia saat ini dikenal ada 2 jenis KPR, yakni KPR bersubsidi dan KPR non subsidi.

Pada tahun 1974, Bank BTN ditunjuk Pemerintah sebagai satu-satunya institusi yang menyalurkan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) bagi golongan masyarakat menengah ke

⁴ Eksposur adalah objek yang rentan terhadap resiko dan berdampak pada kinerja perusahaan apabila resiko yang diprediksikan benar-benar terjadi.

⁵ LTV spasial adalah penetapan kebijakan perhitungan rasio LTV berbeda di setiap wilayah yang mempunyai rasio kredit bermasalah yang berbeda-beda.

⁶ Rezkianna nisaputra, **BI Matangkan Pelonggaran LTV Berdasarkan Segmen**, <http://infobanknews.com/bi-matangkan-pelonggaran-ltv-berdasarkan-segmen/> (20 Maret 2018)

⁷ Pasal 8 Peraturan Bank Indonesia nomor 18/16/PBI/2016

bawah, sejalan dengan program Pemerintah yang tengah menggalakkan program perumahan untuk rakyat. Bank BTN mencatatkan saham perdana pada 17 Desember 2009 di Bursa Efek Indonesia, dan menjadi bank pertama di Indonesia yang melakukan sekuritisasi aset melalui pencatatan transaksi Kontrak Investasi Kolektif - Efek Beragun Aset (KIK-EBA). Sebagai Bank yang fokus pada pembiayaan perumahan, Bank BTN berkeinginan untuk membantu masyarakat Indonesia dalam mewujudkan impian mereka untuk memiliki rumah idaman. Keinginan ini ditunjukkan dengan konsistensi selama lebih dari enam dekade, dalam menyediakan beragam produk dan layanan di bidang perumahan, terutama melalui KPR, baik KPR Subsidi untuk segmen menengah ke bawah maupun KPR Non Subsidi untuk segmen menengah ke atas.⁸ Sebagai Bank yang fokus pada pembiayaan perumahan, Bank BTN juga sukses meningkatkan posisinya menjadi peringkat ke-10 bank terbesar di Indonesia dari segi aset serta penyaluran kredit. Dengan tujuan memberikan hasil terbaik kepada para pemangku kepentingan, Bank BTN senantiasa konsisten dalam menekankan fokusnya sebagai pemimpin pembiayaan perumahan, Bank BTN bercita-cita menjadi *The Leading Housing Bank in Indonesia with World Class Service*. Saat ini, Bank BTN fokus pada pembiayaan sektor perumahan melalui tiga produk utama, yakni perbankan consumer, perbankan komersial dan perbankan syariah. Pada tahun 2015 Bank BTN berperan penting dalam membantu program Pemerintah yaitu Sejuta Rumah Untuk Rakyat, Bank BTN telah ditunjuk sebagai salah satu Bank yang mendukung program pemerintah melalui pembiayaan KPR.⁹

⁸ Fikri Syaryadi, **PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Excellence in The National Housing Financing, Mega Capital Sekuritas**, 5 April 2017.

⁹ *Ibid*, **PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Excellence in The National Housing Financing, Mega Capital Sekuritas**, 5 April 2017.

Tahun 2017 perkembangan PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk dalam sector KPR mengalami peningkatan. Salah satu penyumbang kredit KPR BTN adalah dari program sejuta rumah. Sampai Oktober 2017 program sejuta rumah BTN mencapai realisasi sebesar 549.000 rumah. Akhir 2017 diharapkan target 660.000 rumah bisa tercapai. Selain KPR komersial, BTN juga akan mencoba ikut peruntungan membangun proyek apartemen dekat stasiun kereta api listrik di Jabodetabek.¹⁰

Menurut pasal 6 ayat (1) huruf b angka 6 dan pasal 6 ayat (1) huruf c angka 6 Peraturan Bank Indonesia Nomor: 18/16/PBI/2016 adalah sebagai berikut:

(b). Rasio LTV untuk KP dan Rasio FTV untuk PP berdasarkan Akad *Murabahah* dan Akad *Istishna'* untuk fasilitas kedua ditetapkan sebagai berikut:

(6). KP Ruko atau KP Rukan dan PP Ruko atau PP Rukan paling tinggi sebesar 85% (delapan puluh limapersen);

(c). Rasio LTV untuk KP dan Rasio FTV untuk PP berdasarkan Akad *Murabahah* dan Akad *Istishna'* untuk fasilitas ketiga dan seterusnya ditetapkan sebagai berikut:

(6). KP Ruko atau KP Rukan dan PP Ruko atau PP Rukan paling tinggi sebesar 80% (delapan puluh persen)¹¹

Kebijakan LTV yang saat ini dijalankan sebenarnya merupakan salah satu wujud dari kebijakan makroprudensial Pemerintah dalam menjaga stabilitas keuangan di Indonesia. Penerapan LTV yang baru ini adalah respons terhadap keluhan masyarakat terkait besarnya uang muka yang harus disiapkan sekaligus lesunya penyaluran kredit terhadap masyarakat. Ditambah lagi harga rumah yang semakin mahal dan susah dijangkau masyarakat.¹² Pendapat tersebut menjadi dasar bagaimana uang muka yang harus disiapkan adalah cukup

¹⁰ Galvan yudistira, . Tiga sektor ini pacu pertumbuhan kredit BTN 2017, .<http://keuangan.kontan.co.id/news/tiga-sektor-ini-pacu-pertumbuhan-kredit-btn-2017>, .(20 Maret 2018)

¹¹ Pasal 6 Peraturan Bank Indonesia nomor 18/16/PBI/2016

¹² Bobby Chandro Oktavianus, .Aturan LTV Kredit Terbaru dan Dampaknya untuk KPR, .<https://www.cermati.com/artikel/aturan-ltv-kredit-terbaru-dan-dampaknya-untuk-kpr> (20 Maret 2018)

besar, maka dapat memicu tingginya *Non Performing Loan* kredit bermasalah akan meningkat.

Berdasarkan latar belakang tersebut, maka dalam penelitian ini penulis mengangkat judul **“PENERAPAN PASAL 6 PBI No. 18/16/PBI/2016 TENTANG RASIO *LOAN TO VALUE* TERHADAP *NON PERFORMING LOAN* PADA KREDIT PROPERTI RUMAH TOKO (Studi Di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Pusat Jakarta)”**.

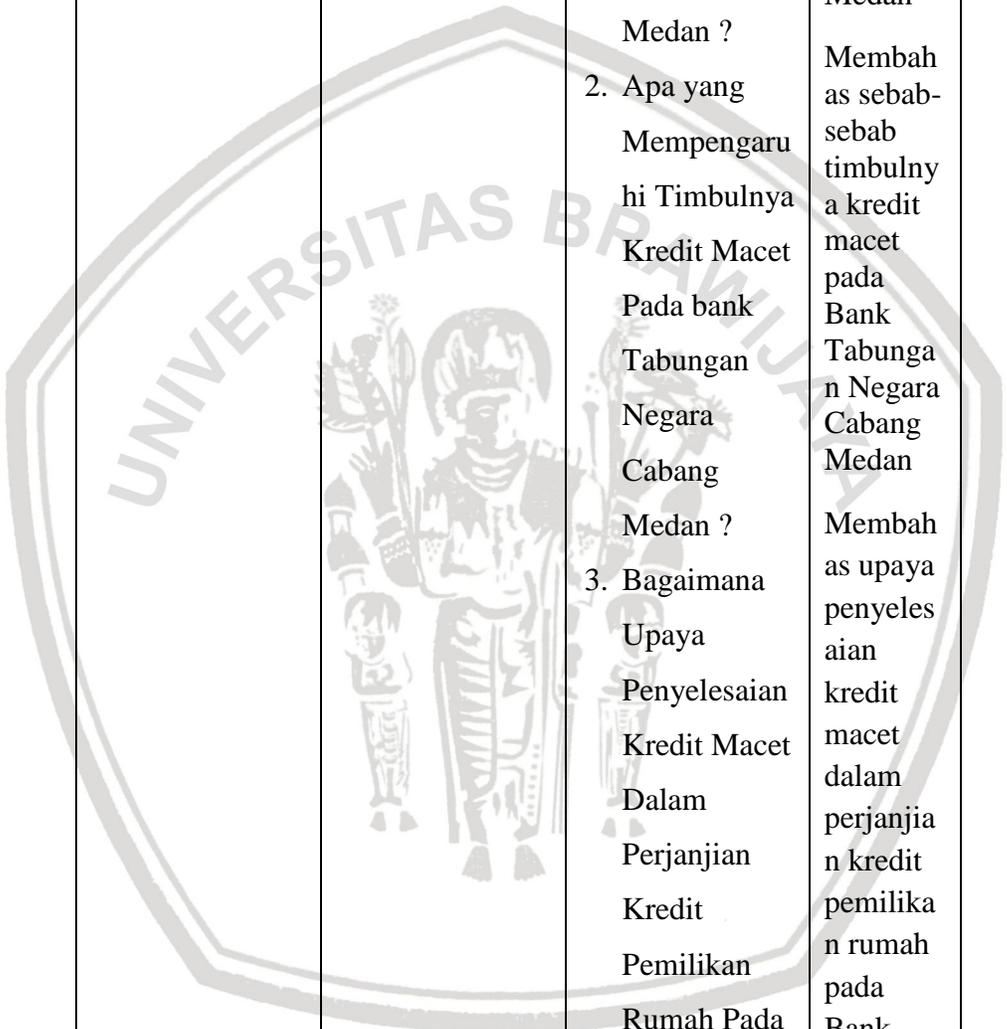
Berikut adalah daftar penulis terdahulu yang meneliti mengenai *loan to value*:

**Tabel 1
Penelitian Terdahulu**

No	Tahun Penelitian	Nama Peneliti dan asal instansi	Judul Penelitian	Rumusan Masalah	Keterangan
1	2015	Zahra Zathira (115010107111086) Universitas Brawijaya	HAMBATAN DALAM PELAKSANAAN PENGATURAN RASIO NILAI KREDIT (LOAN TO VALUE) DALAM KEPEMILIKAN RUMAH SEDERHANA (STUDI DI PT. BANK ARTHA	1. Apa saja hambatan dalam pelaksanaan pengaturan rasio nilai kredit (<i>loan to value</i>) dalam pemberian kredit pemilikan rumah sederhana di PT. Bank	Menguraikan mengenai hambatan dalam pelaksanaan pengaturan rasio nilai kredit dalam

			GRAHA INTERNASIONAL, TBK CABANG KENDARI DAN PT. ZARINDAH PERDANA CABANG KOTA KENDARI)	Artha Graha Internasional Tbk. Cabang Kendari ? 2. Bagaimana upaya yang telah dilakukan untuk mengatasi hambatan dalam pelaksanaan pengaturan rasio nilai kredit (loan to value) dalam pemberian kredit pemilikan rumah sederhana di PT. Bank Artha Graha Internasional, Tbk. Cabang Kendari ?	pemberian kredit pemilikan rumah sederhana dan mengenai upaya yang telah dilakukan untuk mengatasi hambatan dalam pelaksanaan pengaturan rasio nilai kredit dalam pemberian kredit pemilikan rumah sederhana di PT. Bank Artha Graha Internasional, Tbk. Cabang Kendari
2	2013	Saddam Yafizan Lubis (090200273)	PENYELESAIAN KREDIT MACET	1. Bagaimana Pelaksanaan	Membahas bagaimana

	Universitas Sumatra Utara	DALAM PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) PADA BANK TABUNGAN NEGARA CABANG MEDAN	<p>Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Pada Bank Tabungan Negara Cabang Medan ?</p> <p>2. Apa yang Mempengaruhi Timbulnya Kredit Macet Pada bank Tabungan Negara Cabang Medan ?</p> <p>3. Bagaimana Upaya Penyelesaian Kredit Macet Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Pada Bank Tabungan Negara Cabang</p>	<p>na pelaksanaan kredit Kepemilikan Rumah pada Bank Tabungan Negara Medan</p> <p>Membahas sebab-sebab timbulnya kredit macet pada Bank Tabungan Negara Cabang Medan</p> <p>Membahas upaya penyelesaian kredit macet dalam perjanjian kredit pemilikan rumah pada Bank Tabungan Negara Cabang Malang</p>
--	------------------------------	---	--	--



				Medan ?	
--	--	--	--	---------	--



B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas, maka dapat diambil rumusan masalah yang akan dibahas dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimana penerapan pasal 6 Peraturan Bank Indonesia No. 18/16/PBI/2016 tentang Rasio *Loan to Value* oleh PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. terhadap kredit properti rumah toko?
2. Apa faktor penghambat dalam penerapan pasal 6 Peraturan Bank Indonesia No. 18/16/PBI/2016 tentang Rasio *Loan to Value* oleh PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Pusat Jakarta?
3. Bagaimana upaya oleh PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Pusat Jakarta dalam mengatasi faktor penghambat pada penerapan pasal 6 Peraturan Bank Indonesia No. 18/16/PBI/2016 tentang Rasio *Loan to Value* oleh PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. terhadap kredit rumah toko?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan yang hendak dicapai Penulis dalam penelitian ini, yaitu:

1. Untuk mendeskripsikan dan menganalisis penerapan pasal 6 Peraturan Bank Indonesia No. 18/16/PBI/2016 tentang Rasio *Loan to Value* oleh PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. terhadap kredit properti rumah toko
2. Untuk mendeskripsikan dan menganalisis faktor penghambat dalam penerapan pasal 6 Peraturan Bank Indonesia No. 18/16/PBI/2016 tentang Rasio *Loan to Value* oleh PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Terhadap kredit properti rumah toko
3. Untuk mendeskripsikan dan menganalisis upaya PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. kantor pusat Jakarta dalam mengatasi faktor penghambat pada penerapan pasal 6

Peraturan Bank Indonesia No. 18/16/PBI/2016 tentang Rasio *Loan to Value* terhadap kredit properti rumah toko

D. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

- a. Penelitian ini diharapkan dapat dijadikan referensi ilmiah dan membantu kalangan akademik dalam penerapan Peraturan Bank Indonesia No. 18/16/PBI/2016
- b. Sebagai bahan studi yang dapat digunakan untuk mengetahui faktor penghambat dan upaya dalam penerapan Peraturan Bank Indonesia No. 18/16/PBI/2016 di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Pusat Jakarta

2. Manfaat Praktis

a. Bagi Otoritas Jasa Keuangan

Dengan adanya penelitian ini diharapkan Otoritas Jasa Keuangan menjadikan penelitian ini sebagai tolak ukur dalam pengawasan Otoritas Jasa Keuangan terhadap penerapan pasal 6 Peraturan Bank Indonesia No. 18/16/PBI/2016 tentang Rasio *Loan To Value* terhadap *Non Performing Loan* pada kredit properti rumah toko di seluruh jasa perbankan di Indonesia.

b. Bagi Bank Tabungan Negara

Sebagai bahan untuk meningkatkan kualitas penerapan pasal 6 Peraturan Bank Indonesia No. 18/16/PBI/2016 tentang Rasio *Loan To Value* terhadap *Non Performing Loan* pada kredit properti rumah toko di PT. Bank Tabungan Negara.

c. Bagi Pengusaha Bisnis Properti

Menambah wawasan khususnya untuk penyusun dan pembaca pada umumnya termasuk masukan bagi pemerintah, dan lembaga terkait dalam mengambil langkah-langkah kebijakan yang tepat dan efisien guna memberikan pelayanan yang layak terhadap masyarakat dalam menggunakan fasilitas perbankan yaitu kredit.

d. Bagi Nasabah dan Masyarakat

Diharapkan dengan adanya penelitian ini masyarakat atau nasabah dapat mengetahui rasio *loan to value* terhadap *non performing loan* pada kredit properti rumah toko



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

1. Tinjauan Umum Tentang Perbankan

Perkembangan Bank di Indonesia tidak terlepas dari zaman penjajahan Hindia Belanda. Pada masa itu *De Javasche Bank, NV* didirikan di Batavia pada tanggal 24 Januari 1828 kemudian menyusul *Nederlandsche Indische Escompto Maatschappij, NV* pada tahun 1918 sebagai pemegang monopoli pembelian hasil bumi dalam negeri dan penjualan ke luar negeri serta terdapat beberapa bank yang memegang peranan penting di Hindia Belanda.¹ Bank-bank yang ada itu antara lain *De Javasce NV, De Post Poar Bank, Hulp en Spaar Bank, De Algemeenvolks Crediet Bank, Nederland Handles Maatscappi (NHM), Nationale Handles Bank (NHB), De Escompto Bank NV, Nederlansche Indische Handelsbank*

Di samping itu, terdapat pula bank-bank milik orang Indonesia dan orang-orang asing seperti dari Tiongkok, Jepang, dan Eropa. Bank-bank tersebut antara lain adalah *NV. Nederlandsch Indische Spaar En Deposito Bank*, bank nasional Indonesia, bank Abuan Saudagar, *NV Bank Boemi, The Chartered Bank of India, Australia and China, Hongkong & Shanghai Banking Corporation, The Yokohama Species Bank, The Matsui Bank, The Bank of China dan Batavia Bank.*

Di zaman kemerdekaan, perbankan di Indonesia bertambah maju dan berkembang lagi. Beberapa bank Belanda dinasionalisir oleh pemerintah Indonesia. Bank-bank yang ada di zaman awal kemerdekaan antara lain² :

1. *NV. Nederlandsch Indische Spaar En Deposito Bank* (saat ini Bank OCBCNISP), didirikan 4 April 1941 dengan kantor pusat di Bandung.

¹Zainal Asikin, **Pengantar Hukum Perbankan Indonesia**, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2016, hlm 5

²*Ibid*, hlm 6

2. Bank Negara Indonesia, yang didirikan tanggal 5 Juli 1946 yang sekarang dikenal dengan BNI⁴⁶.
3. Bank Rakyat Indonesia yang didirikan tanggal 22 Februari 1946. Bank ini berasal dari *De Algemeenevolks Crediet Bank* atau *Syomin Ginko*.
4. Bank Surakarta Maskapai Adil Makmur (MAI) tahun 1945 di Solo.
5. Bank Indonesia di Palembang tahun 1946.
6. Bank Dagang Nasional Indonesia tahun 1946 di Medan.
7. *Indonesian Banking Corporation* tahun 1947 di Yogyakarta, kemudian menjadi Bank Amerta.
8. NV Bank Sulawesi di Manado tahun 1946.
9. Bank Dagang Indonesia NV di Samarinda tahun 1950 kemudian merger dengan Bank Pasifik.
10. Bank Timur NV di Semarang berganti nama menjadi Bank Gemari. Kemudian merger dengan Bank Central Asia (BCA) tahun 1949.³

Di Indonesia, praktik perbankan sudah tersebar sampai ke pelosok pedesaan. Lembaga keuangan berbentuk bank di Indonesia berupa Bank Umum, Bank Perkreditan Rakyat (BPR), Bank Umum Syariah, dan juga Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS).⁴

a. Bank Umum

Bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional dan atau berdasarkan prinsip syariah yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu

³*Ibid*, hlm 7

⁴*Ibid.*, hlm. 7

lintas pembayaran. Bank umum dalam praktik perbankan disebut juga bank konvensional.⁵

b. Bank Perkreditan Rakyat

Bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional dan atau berdasarkan prinsip syariah yang dalam kegiatannya tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.⁶

c. Bank Syariah

Bank syariah atau biasa dikenal dengan bank islam mempunyai sistem operasi di mana ia tidak mengandalkan pada bunga. Bank Islam atau biasa disebut dengan bank tanpa bunga ini, bisa dikatakan sebagai lembaga keuangan atau perbankan yang operasional dan produknya dikembangkan berlandaskan pada Al-Qur'an dan Hadist Nabi SAW. Atau dengan kata lain, bank Islam adalah lembaga keuangan yang usaha pokoknya memberikan pembiayaan dan jasa-jasa lainnya dalam lalu lintas pembayaran serta peredaran uang yang pengoperasiannya disesuaikan dengan prinsip syariat Islam.⁷

Menurut Kasmir,⁸ Bank dikenal sebagai lembaga keuangan yang kegiatan utamanya menerima simpanan giro, tabungan dan deposito. Menurut **B.N. Ajuha, Pengertian Bank** adalah suatu tempat untuk menyalurkan modal atau investasi dari mereka yang tidak dapat menggunakan modal tersebut secara menguntungkan kepada mereka yang dapat membuat modal tersebut lebih produktif untuk keuntungan masyarakat.

⁵ *Ibid*, hlm. 55

⁶ *Ibid*, hlm.37

⁷ Nurul Huda, **Pengertian Bank Syariah**, http://www.banksyariah.net/2012/07/pengertian-bank-syariah_19.html (7 Juni 2017)

⁸ Kasmir, **Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya**, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2002, hlm. 23.

Menurut Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, Pengertian Bank adalah suatu badan usaha yang menghimpun dananya dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk bentuk lainnya guna meningkatkan taraf hidup rakyat banyak. Demikian pula masyarakat luas juga harus mengetahui apa fungsi bank yang sebenarnya, fungsi bank dibagi menjadi 2 yaitu:

- a. Fungsi Bank secara luas yaitu sebagai alat pemerintah untuk menjaga kestabilan ekonomi moneter dan keuangan.
- b. Fungsi Bank secara sempit yaitu sebagai alat penarik uang kartal dan uang giral dari masyarakat dan menyalurkannya ke masyarakat.

1.1.Fungsi Utama Bank

- a) Bank berfungsi sebagai alat untuk menghimpun dan menyalurkan dana kepada masyarakat.
- b) Fungsi bank yaitu memobilisasi dana untuk pembangunan ekonomi suatu negara, dengan menghimpun dana dari masyarakat untuk berinvestasi terhadap pembangunan negara.
- c) Bank berfungsi sebagai lembaga yang memberikan pelayanan kepada masyarakat, yang berupa jasa pelayanan perbankan kepadamasyarakat agar masyarakat merasa nyaman dan aman di dalam menyimpan dananya tersebut.⁹

Bank sebagai lembaga keuangan tidak berdiri sendiri, akan tetapi dibina dan diawasi oleh bank sentral. Contohnya, apabila bank kekurangan dana maka dapat mengajukan kredit likuiditas ke bank sentral untuk memberikan pinjaman atau kredit kepada nasabahnya.

⁹www.informasiahli.com,.Pengertian Bank Fungsi dan Tugasnya, <http://www.informasiahli.com/2015/09/pengertian-bank-fungsi-peran-dan-tugasnya.html#> (5 Juni 2017)

1.2.Peran Bank

- a) Peran Bank dalam Hubungan Luar Negeri yaitu sebagai jembatan dengan dunia Internasional dalam lalu lintas devisa, moneter dan perdagangan, serta membantu terjadinya perdagangan ekspor-impor, pariwisata dan transfer uang.
- b) Peran Bank di Dalam Negeri yaitu untuk memenuhi kebutuhan ekonomi dalam bentuk penyediaan dan pengelolaan uang, yang antara lain meliputi administrasi keuangan, penggunaan uang, perdagangan dan pertukaran, perkreditan, kiriman uang dan pengawasannya. Peran Bank di Dalam Negeri dapat dijelaskan antara lain, bank berperan membimbing masyarakat untuk menabung dalam hal ini masyarakat diharapkan selalu berorientasi pada bank dan menggunakan jasa-jasa perbankan di dalam mengelolah uang dan usaha. Wujudnya dengan mendorong hasrat menabung dalam bentuk:

- 1) Deposito berjangka

Pengertian deposito berjangka adalah simpanan yang pengambilannya dapat dilakukan setelah jatuh tempo. Contohnya: 3 bulan, 6 bulan dan 12 bulan.

- 2) Rekening Giro

Pengertian Rekening Giro adalah simpanan yang pengambilannya dapat dilakukan setiap saat menggunakan cek atau bilyet giro. Manfaat menyimpan uang dalam bentuk rekening giro yaitu: (1) pencatatan dana perusahaan menjadi lebih teratur, pengeluaran dapat dilakukan dengan cek atau bilyet giro, (2) Pengelolaan uang tunai menjadi lebih mudah, keamanan uang perusahaan lebih terjamin karena terhindar dari bahaya pencurian, perampokan, penyalahgunaan, kebakaran dan lain-lain.

- c) Peran Bank Untuk Membimbing di dalam Proses Pengambilan Kredit. Dalam hal ini bank memberikan jasa konsultasi manajemen keuangan, pemasaran objektif, serta bantuan dan pertimbangan mengenai jumlah dana yang sebaiknya ditarik oleh nasabahnya.

1.3. Tugas Bank

Tugas Bank Indonesia ada 3, yaitu:

- a) Tugas Bank Indonesia yaitu untuk menetapkan dan melaksanakan kebijakan moneter, guna mencapai dan memelihara kestabilan nilai uang. Arah dari kebijakan tersebut berdasarkan pada sasaran laju inflasi yang ingin dicapai dan juga dengan memperhatikan berbagai sasaran ekonomi makro lainnya, baik itu dalam jangka pendek, menengah, maupun jangka panjang. Implementasi dari kebijakan moneter tersebut dilakukan dengan menetapkan suku bunga.
- b) Tugas Bank Indonesia yang berikutnya yaitu untuk mengatur dan menjaga kelancaran sistem pembayaran. Bank berwenang melaksanakan, memberi persetujuan maupun perizinan atas penyelenggaraan jasa sistem pembayaran, yang meliputi sistem transfer dana, baik yang bersifat real time, sistem kliring maupun sistem pembayaran lainnya. Contohnya: sistem pembayaran berbasis kartu.
- c) Tugas Bank Indonesia yang terakhir yaitu mengatur dan mengawasi bank lainnya untuk mendorong efektivitas dari kebijakan moneter. Perbankan selain menjalankan fungsi intermediasinya, berfungsi juga sebagai media transmisi dari kebijakan moneter serta pelayanan jasa sistem pembayaran.

2. Tinjauan Umum Tentang Kredit

Kata kredit berasal dari bahasa Yunani yaitu “*credere*” yang berarti kepercayaan. Jadi istilah kredit memiliki arti khusus yaitu meminjamkan uang (penundaan pembayaran) berdasarkan kepercayaan. Maksudnya pemberi kredit percaya kepada penerima kredit bahwa kredit yang disalurkan pasti akan dikembalikan sesuai perjanjian. Pada sisi penyaluran dana (*lending of fund*), kredit merupakan pembiayaan yang potensial menghasilkan pendapatan dibandingkan alternatif pendapatan lainnya. Sedangkan bagi penerima kredit berarti menerima kepercayaan sehingga mempunyai kewajiban untuk membayar kembali pinjaman tersebut sesuai dengan jangka waktunya.

Oleh karena itu, untuk meyakinkan bank bahwa si nasabah benar-benar dapat dipercaya maka sebelum kredit diberikan terlebih dahulu bank mengadakan analisis kredit. Analisis kredit meliputi latarbelakang nasabah atau perusahaan, prospek usahanya, jaminan yang diberikan serta faktor-faktor lainnya. Tujuan analisis ini adalah agar bank yakin bahwa kredit yang diberikan benar-benar aman.

Menurut Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perbankan, 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 melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.¹⁰

2.1 Pemberian Kredit

Dalam pemberian kredit yang sehat, dalam praktiknya setiap pemberian kredit bank wajib melakukan penilaian dari berbagai aspek, dengan menggunakan prinsip kehati-hatian yang dikenal *prudential banking principles* yang implementasinya dengan *The Five C's of*

¹⁰Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perbankan

Credit Analysis (prinsip 5C), berdasarkan penjelasan pasal 8 Undang–undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perbankan antara lain meliputi:

a) *Character* (Watak)

Karakter pemohon kredit dapat diperoleh dengan cara mengumpulkan informasi dari referensi nasabah dan bank-bank lain tentang perilaku, kejujuran, pergaulan, dan ketaatannya memenuhi pembayaran transaksi. Karakter yang baik jika ada keinginan untuk membayar kewajibannya. Debitur yang demikian mampu untuk mengembalikan kredit seperti yang diperjanjikan.¹¹

b) *Capacity* (Kemampuan)

Kemampuan calon Debitur perlu dianalisis apakah ia mampu memimpin perusahaan dengan baik dan benar. Kalau ia mampu memimpin perusahaan, ia akan dapat membayar pinjaman sesuai dengan perjanjian dan perusahaannya tetap berdiri. Sedangkan untuk calon Debitur perorangan, bank harus menganalisa apakah pemohon memiliki sumber-sumber penghasilan yang memadai untuk membayar kewajibannya sesuai jangka waktu yang telah disepakati.

c) *Capital* (Modal)

Modal dari calon Debitur harus dianalisis mengenai besar dan struktur modalnya yang terlihat dari neraca lajur perusahaan calon Debitur. dan pada umumnya bank tidak akan memberikan kredit 100% atau dengan kata lain bank tidak akan memberikan kredit jika calon Debitur tidak memiliki modal sendiri. Permodalan dan kemampuan keuangan dari Debitur akan mempunyai korelasi langsung dengan tingkat kemampuan membayar kredit.

¹¹Johanes Ibrahim, **Pengimpasan Pinjaman (Kompensasi) dan Asas Kebebasan Berkontrak dalam Perjanjian Kredit Bank**, Utomo, Bandung, 2003, hlm. 5.

d) Condition (Kondisi)

Analisis terhadap aspek ini meliputi analisis terhadap variabel makro yang melingkupi perusahaan baik variabel regional, nasional maupun internasional. Variabel yang diperhatikan terutama adalah variabel ekonomi. Kondisi ini dapat terpengaruhi oleh keadaan sosial, politik, dan ekonomi dari suatu periode tertentu dan perkiraan yang akan terjadi pada waktu mendatang.¹²

e) Collateral (Jaminan)

Penilaian ini meliputi penilaian terhadap jaminan yang diberikan sebagai pengaman kredit yang diberikan bank. Penilaian tersebut meliputi kecenderungan nilai jaminan dimasa depan dan tingkat kemudahan mengkonversikannya menjadi uang tunai (*Marketability*). Jaminan biasanya diartikan dengan harta benda milik Debitur yang dijadikan jaminan atas piutangnya.¹³

Disamping analisis 5C sebagai implementasi dari prinsip kehati-hatian dalam pemberian kredit dengan prinsip 7P, Meliputi:¹⁴

a) Personality

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

b) Party

Yaitu mengklasifikasikan nasabah ke dalam klasifikasi atau golongan-golongan

¹²Etty Mulyati, **Kredit Perbankan Aspek Hukum dan Pengembangan Usaha Mikro Kecil dalam Pembangunan Perekonomian Indonesia**, Refika Aditama, Bandung, 2016, hlm. 84

¹³*Ibid*, hlm. 84

¹⁴Kasmir, **Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya**, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2002, hlm 117.

tertentu berdasarkan modal, loyalitas, serta karakternya sehingga nasabah dapat digolongkan ke golongan tertentu dan akan mendapatkan fasilitas kredit yang berbeda pula dari bank.

c) ***Purpose***

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

d) ***Prospect***

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

e) ***Payment***

Merupakan ukuran bagaimana cara nasabah mengembalikan kredit yang telah diambil atau dari sumber mana saja dana untuk pengembalian kredit. Semakin banyak sumber penghasilan Debiturmaka akan semakin baik. Sehingga jika salah satu usahanya merugi akan dapat ditutupi oleh usaha lainnya.¹⁵

f) ***Profitability***

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

¹⁵ Kasmir, *Loc.cit*, hlm 117

g) *Protection*

Tujuannya adalah bagaimana menjaga agar kredit yang diberikan mendapatkan jaminan perlindungan, sehingga kredit yang diberikan benar-benar aman. Perlindungan yang diberikan oleh Debitur dapat berupa jaminan barang atau orang atau jaminan asuransi.¹⁶

Prinsip lainnya yang umum digunakan dalam pemberian kredit kepada pihak Debitur, yaitu Prinsip 3R meliputi:

a) *Return*

Yaitu penilaian atas hasil yang akan dicapai oleh perusahaan calon peminjam setelah mendapatkan kredit, apakah hasil tersebut cukup untuk menutup hasil pinjaman serta sekaligus memungkinkan pula usahanya untuk berkembang terus.

b) *Repayment*

Sebagai kelanjutan dari return diatas, yang kemudian diperhitungkan kemampuan, jadwal serta jangka waktu pengembalian kembali kredit.

c) *Risk Bearing Activity*

Yaitu sejauh mana ketahanan suatu perusahaan calon peminjam untuk menanggung resiko kegagalan andaikata terjadi suatu hal dikemudian hari yang tidak diinginkan.

2.2 Penanganan Kredit Bermasalah

Penanganan kredit bermasalah pada saat ini yang menjadi pro dan kontra di dalam masyarakat dan juga bank itu sendiri. Dalam pelaksanaannya banyak Debitur yang memenuhi prestasinya dan juga tidak sedikit pula debitur yang wanprestasi. Untuk itu dalam menangani kredit bermasalah harus ada cara tersendiri dan ada pengelompokan sendiri mengenai faktor – faktor yang mengakibatkan kredit tersebut bermasalah.

¹⁶Kasmir, *Loc.cit*, hlm 117

Kredit bermasalah atau *Non performing loan* merupakan risiko yang terkandung dalam setiap pemberian kredit oleh bank. Risiko tersebut berupa keadaan dimana kredit tidak dapat kembali tepat pada waktunya.

Kredit dikategorikan sebagai kredit bermasalah atau *non performing loan* (NPL) tersebut adalah apabila kualitas kredit tersebut tergolong pada tingkat kolektibilitas kurang lancar, diragukan atau macet.

Penjelasan Surat Edaran Bank Indonesia (SEBI) No. 23/12/BPPP tanggal 28 Februari 1991 dijumpai beberapa kebijakan dalam penyelamatan kredit macet, yaitu:

a) ***Rescheduling***

Rescheduling adalah upaya penyelamatan kredit dengan melakukan perubahan syarat-syarat perjanjian kredit yang berkenaan dengan jadwal pembayaran kembali kredit atau jangka waktu, termasuk *grace period* baik termasuk besarnya jumlah angsuran atau tidak.

b) ***Reconditioning***

Reconditioning ialah upaya penyelamatan kredit dengan cara melakukan perubahan atas sebagian atau seluruh syarat perjanjian kredit yang tidak terbatas hanya kepada perubahan jadwal angsuran atau jangka waktu kredit saja, namun perubahan tersebut tanpa memberikan tambahan kredit atau tanpa melakukan konversi atas seluruh atau sebagian dari kredit menjadi *equity* perusahaan.

c) ***Restructuring***

Restructuring ialah upaya penyelamatan dengan melakukan perubahan syarat-syarat perjanjian kredit atau melakukan konversi atas seluruh atau sebagian dari kredit menjadi

equity perusahaan dan *equity* bank yang dilakukan dengan atau tanpa *rescheduling* dan atau *reconditioning*.

Sumber-sumber penyebab terjadinya kegagalan pengembalian kredit oleh nasabah atau penyebab terjadinya kredit bermasalah pada bank dapat dikemukakan sebagai berikut:¹⁷

a) ***Self Dealing***

Self dealing terjadi karena adanya interest tertentu dari pejabat pemberi kredit terhadap permohonan yang diajukan nasabah, berupa pemberian kredit yang tidak layak atas dasar yang kurang sehat terhadap nasabahnya dengan harapan mendapatkan kompensasi berupa pemberian imbalan dari nasabah.

b) ***Anxiety for Income***

Pendapatan yang diperoleh melalui kegiatan perkreditan merupakan sumber pendapatan utama sebagian besar bank sehingga ambisi ataupun nafsu yang berlebihan untuk memperoleh laba bank melalui penerimaan bunga kredit sering menimbulkan pertimbangan yang tidak sehat dalam pemberian kredit.

c) ***Compromise of Credit Principles***

Pelanggaran prinsip-prinsip kredit oleh pimpinan bank yang menyetujui pemberian kredit yang mengandung risiko yang potensial menjadi kredit yang bermasalah.

d) ***Incomplete Credit Information***

¹⁷Zainal Asikin., *Loc.Cit.*, hlm. 194

Terbatasnya informasi seperti data keuangan dan laporan usaha, disamping informasi lainnya seperti penggunaan kredit, perencanaan, ataupun keterangan mengenai sumber pelunasan kembali kredit.¹⁸

e) ***Failure to Obtain or Enforce Liquidation Agreements***

Sikap ragu-ragu dalam menentukan tindakan terhadap suatu kewajiban yang telah diperjanjikan, meskipun nasabah mampu dan wajib membayarnya, juga merupakan penyebab timbulnya kredit-kredit yang tidak sehat dan mengakibatkan kredit bermasalah bagi bank.¹⁹

f) ***Complacency***

Sikap memudahkan suatu masalah dalam proses kredit akan mengakibatkan terjadinya kegagalan atas pelunasan kembali kredit yang diberikan

g) ***Lack of Supervising***

Karena kurangnya pengawasan yang efektif dan berkesinambungan setelah pemberian kredit, kondisi kredit berkembang menjadi kerugian karena nasabah tidak memenuhi kewajibannya dengan baik.

h) ***Technical Incompetence***

Tidak adanya kemampuan teknis dalam menganalisis permohonan kredit dari aspek keuangan maupun aspek lainnya akan berakibat kegagalan dalam operasi perkreditan suatu bank. Para pejabat kredit harus senantiasa meningkatkan pengetahuan dan kemampuan yang berkaitan dengan tugasnya dan jangan memberikan kredit kepada usaha atau sektor yang tidak dikenal dengan baik.

¹⁸Zainal Asikin, *Loc.Cit.*, hlm. 194

¹⁹*Ibid*, hlm.194-195

i) **Poor Selection of Risks**

Risiko tersebut dapat dijelaskan dibawah ini:

- 1) Pejabat kredit mampu mendeteksi kemampuan nasabah dalam membiayai usahanya, selain yang diperoleh dari bank.
- 2) Pejabat kredit harus mampu menghitung berapa kebutuhan nasabah yang sesungguhnya.
- 3) Pejabat kredit harus mampu menghitung nilai taksasi jaminan yang mengcover kredit yang diberikan.
- 4) Pejabat kredit harus mampu memperhitungkan kemungkinan risiko yang dihadapi dengan pemberian kredit dan mengetahui sumber pelunasan.
- 5) Pejabat kredit harus mampu mendeteksi risiko pemberian kredit yang mungkin secara kemampuan cukup baik, tetapi dari sisi moral kurang menguntungkan bagi bank.
- 6) Pejabat kredit harus mampu mendeteksi kualitas jaminan yang akan menimbulkan masalah di kemudian hari.²⁰

j) **Overlending**

Overlending adalah pemberian kredit yang besarnya melampaui batas kemampuan pelunasan kredit oleh nasabah.

k) **Competition**

Competition merupakan risiko persaingan yang kurang sehat antar bank yang memperebutkan nasabah yang berakibat pemberian kredit yang tidak sehat.

3. Tinjauan Umum tentang *Loan to Value*

²⁰ Zainal Asikin, *Op.Cit.*, hlm. 197

Rasio *Loan to Value* yang selanjutnya disebut Rasio LTV adalah angka rasio antara nilai Kredit yang dapat diberikan oleh Bank terhadap nilai agunan berupa properti pada saat pemberian Kredit berdasarkan hasil penilaian terkini.²¹

3.1 Tujuan Pembatasan *Loan To Value*(LTV)

Menjaga stabilitas sistem keuangan terutama di kredit properti, karena kenaikan permintaan properti dan kenaikan harga properti yang sudah sangat tinggi merupakan salah satu risiko yang perlu dicermati. Ketentuan Bank Indonesia yang memberikan hambatan kepada penggunaan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) untuk rumah tipe besar dan pihak-pihak yang memiliki fasilitas KPR lebih dari satu.

3.2 Ketentuan Besaran *Loan to Value*

Sebelum adanya aturan mengenai LTV ini, nasabah yang mengambil atau mengajukan KPR harus menyetor uang muka atau *Down Payment* lebih besar dengan pembelian rumah lebih kecil. Dengan adanya LTV ini menjaga stabilitas keuangan terutama di kredit property yang harganya selalu naik dan permintaan property yang tinggi. Rasio LTV untuk Kredit Properti dan Rasio FTV untuk Fasilitas ketiga adalah Kredit Properti Ruko atau Kredit Properti Rukan dan Pembiayaan Properti Ruko atau Pembiayaan Properti Rukan paling tinggi sebesar 80% (delapan puluh persen).²²

²¹ Peraturan Bank Indonesia Nomor: 18/16/PBI/2016

²² Pasal 6 Huruf (c) Angka (6), *Ibid*.

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis sosiologis, yaitu yang memandang hukum bukan saja sebagai perangkat kaidah yang bersifat empiris, akan tetapi juga melihat bagaimana hukum berinteraksi dengan masyarakat.¹ Dengan alasan itu maka penulis merasa bahwa penelitian empiris yang paling tepat untuk digunakan untuk menyusun skripsi ini, dalam hal ini untuk mengetahui bagaimana penerapan pasal 6 peraturan bank Indonesia nomor: 18/16/PBI/2016 terhadap kredit properti rumah toko sehingga nanti penulis dapat menjawab rumusan masalah yang ada.

B. Pendekatan Penelitian

Pendekatan yang digunakan penulis dalam mengerjakan skripsi ini adalah dengan menggunakan metode pendekatan yuridis sosiologis. Pendekatan yuridis sosiologis ini memudahkan penulis untuk mengamati reaksi maupun interaksi di masyarakat dalam penerapan suatu perundang-undangan karena Peneliti melakukan pengamatan dengan maksud untuk tercapainya tujuan tertentu dengan sebelumnya sudah mempersiapkan masalah dan konsepnya² tentang apa factor penghambat dalam penerapan peraturan bank Indonesia Nomor: 18/16/PBI/2016 di Bank Tabungan Negara dan bagaimana upaya Bank Tabungan Negara dalam mengatasi factor hambatan tersebut, sehingga dapat dikaji secara mendalam sesuai peraturan perundang-undangan.

C. Lokasi Penelitian

¹Soejono Soekanto dan Sri Mamudji, **Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat**, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2004, hlm 13

²Burhan Ashshofa, **Metode Penelitian Hukum**, PT Asdi Mahasatya, Jakarta, 2004, hlm 24

Berdasarkan ruang lingkup permasalahan dan hal-hal yang telah diuraikan peneliti di atas, maka lokasi penelitian penulis gunakan untuk menyusun skripsi ini adalah di Kantor Pusat Menara Bank Tabungan Negara Jalan Gajah Mada No.1 Jakarta Pusat. Tempat ini penulis pilih disebabkan karena Bank Tabungan Negara merupakan salah satu Bank yang saat ini mempunyai tugas membiayai dan menyalurkan kredit pemilikan rumah (KPR) nomor 1 di Indonesia karena menerapkan Peraturan Bank Indonesia mengenai LTV dan mendukung program pemerintah dalam kepemilikan rumah bagi masyarakat menengah kebawah serta adanya kredit bermasalah di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk.

D. Jenis dan Sumber Data

1) Jenis data dalam penelitian ini adalah :

a) Data Primer

Data primer yang digunakan peneliti diperoleh langsung dari penelitian di lapangan yang berupa hasil wawancara dengan karyawan Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Pusat Jakarta.

b) Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh dari dokumen-dokumen resmi, buku-buku yang berhubungan dengan objek penelitian, hasil laporan dalam bentuk laporan, skripsi, tesis, disertasi, dan peraturan perundang-undangan terkait dengan permasalahan yang dibahas.³ Data ini dapat diperoleh secara tidak langsung. Data sekunder ini juga dapat memperkuat atau mendukung dari data primer. Data sekunder yang penulis gunakan bersumber dari studi dokumen dan studi kepustakaan melalui data dan dokumen terkait serta peraturan perundang-undangan.

³Zainuddin Ali, **Metode Penelitian Hukum**, Sinar Grafika, Jakarta, 2011, hlm 106

2) Sumber Data dalam penelitian ini adalah :

a) Sumber Data Primer

Sumber Data Primer penulis dapatkan dari karyawan Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Pusat Jakarta.

b) Sumber Data Sekunder

Sumber Data sekunder dapat berupa dokumen resmi, buku-buku, literatur, berita-berita terkait, juga hasil penelitian maupun data atau dokumen yang diperoleh dari lokasi penelitian secara langsung

E. Teknik Memperoleh Data

Teknik memperoleh data dalam penelitian ini dilakukan dengan cara :

a) Teknik memperoleh Data Primer

Data Primer penulis peroleh dengan cara melakukan wawancara. Dalam penelitian ini, penulis menggunakan teknik wawancara langsung terhadap responden. Pendekatan wawancara yang dilakukan adalah dengan wawancara terpimpin atau wawancara terarah (*directive interview*)⁴ wawancara ini dilakukan dengan sistem terbuka, sehingga dimungkinkan untuk menanyakan pertanyaan yang belum dicantumkan di dalam daftar pertanyaan.

b) Teknik Memperoleh Data Sekunder

Pengumpulan data sekunder diperoleh dengan cara melakukan studi kepustakaan berupa buku literatur, pertauran perundang-undangan, studi dokumentasi dengan cara meringkas dokumen-dokumen serta memanfaatkan internet untuk mebcari materi yang berhubungan dengan penelitian ini.

F. Populasi dan Sampel

⁴Ronny Haninjito Soemitro, **Metodologi Penelitian dan Hukum Jurimetri**, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1999, hlm 57

1) Populasi

Populasi ialah seluruh obyek atau seluruh individu atau seluruh gejala atau seluruh kejadian atau seluruh unit yang diteliti⁵ populasi dalam penelitian ini adalah karyawan di Bank Tabungan Negara Kantor Pusat Jakarta.

2) Sampel

Sampel merupakan sebagian kecil dari keseluruhan populasi. Dalam penelitian ini sampel yang digunakan adalah Kepala Kantoran juga karyawan bidang penyaluran Kredit Pemilikan Rumah dalam Bank Tabungan Negara Kantor Pusat Jakarta.

Penelitian ini teknik sampling yang digunakan adalah *purposive sampling*⁶ Teknik pengambilan sampel yang digunakan dalam penelitian ini adalah *purposive sampling* yaitu pengambilan sampel dengan pertimbangan dan tujuan tertentu untuk sampel dari pegawai pada bagian *Loan Service* pada Bank Tabungan Negara yang dipilih secara random sampling (pemilihan secara acak). Sampel yang dimaksud disini ialah;

- a) Kepala PT. Bank Tabungan Negara Tbk. Kantor pusat Jakarta
- b) 3 Orang Bagian *Loan Service* dan/atau *Legal* PT. Bank Tabungan Negara Tbk. kantor pusat Jakarta
- c) 2 Pelaku bisnis properti
- d) 5 Nasabah PT. Bank Tabungan Negara Tbk. kantor pusat Jakarta

G. Teknik Analisis Data

Penelitian ini menggunakan teknik analisis data *deskriptif kualitatif*. Teknik analisis data *deskriptif kualitatif* ialah peneliti memaparkan data yang didasarkan pada kualitas yang relevan dengan masalah yang dibahas dalam penelitian ini dengan

⁵*Ibid*, hlm 24

⁶Burhan Ashshofa, **Metode Penelitian Hukum**, Rineka Cipta, Jakarta, 2002, hlm 91

menguraikan data secara bermutu dalam bentuk kalimat yang teratur, runtut, logis, tidak tumpang tindih, dan efektif, sehingga memudahkan dalam pemahaman dan interpretasi data⁷ dengan penggunaan teknik ini diharap bisa memaparkan secara jelas dan detil mengenai penerapan pasal 6 peraturan bank Indonesia nomor: 18/16/PBI/2016 pada Bank Tabungan Negara Kantor Pusat Jakarta.

H. Definisi Operasional

1) Penerapan

Penerapan merupakan sebuah tindakan yang dilakukan baik secara individu maupun kelompok dengan maksud untuk mencapai tujuan yang telah dirumuskan.

2) *Loan To Value*

Loan To Value merupakan rasio antara nilai kredit atau pembiayaan yang dapat diberikan bank terhadap nilai agunan berupa properti pada saat pemberian kredit.

3) *Non Performing Loan*

Non Performing Loan atau kredit bermasalah merupakan risiko yang terkandung dalam setiap pemberian kredit oleh bank.⁸

4) Kredit

Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat disamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

5) Properti

Properti adalah Rumah Tapak, Rumah Susun dan Rumah Toko atau Rumah Kantor.

⁷Muhammad Abdulkadir, **Hukum dan Penelitian Hukum**, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2004, hlm 172

⁸Hermansyah, **Hukum Perbankan Nasional Indonesia**, Prenada Media Group, Jakarta, hlm 75

6) Rumah Toko

Rumah Toko adalah sebutan bagi bangunan-bangunan di Indonesia yang umumnya bertingkat antara dua hingga lima lantai, di mana lantai-lantai bawahnya digunakan sebagai tempat berusaha ataupun semacam kantor sementara lantai atas dimanfaatkan sebagai tempat tinggal.

I. Sistematika Penulisan

Adapun Sistematika Penulisan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1) BAB 1 : PENDAHULUAN

Pada Bab ini memuat tentang Latar Belakang, Rumusan masalah, Tujuan Penelitian, manfaat penelitian, dan sistematika penulisan.

2) BAB 2 : TINJAUAN PUSTAKA

Pada bab ini memuat tinjauan pustaka berkaitan dengan kerangka teori terkait tentang "PENERAPAN PASAL 6 PBI No. 18/16/PBI/2016 TENTANG RASIO *LOAN TO VALUE* TERHADAP *NON PERFORMING LOAN* PADA KREDIT PROPERTI RUMAH TOKO (Studi Di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Pusat Jakarta)"

3) BAB 3 : METODE PENELITIAN

Pada bab ini memuat jenis penelitian, metode pendekatan, lokasi penelitian, jenis dan sumber data, populasi dan sampel, teknik pengumpulan data dan teknik analisis data.

4) BAB 4 : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Pada bab ini memuat hasil penelitian yang terkait tentang "PENERAPAN PASAL 6 PBI No. 18/16/PBI/2016 TENTANG RASIO *LOAN TO VALUE* TERHADAP

NON PERFORMING LOAN PADA KREDIT PROPERTI RUMAH TOKO (Studi Di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Pusat Jakarta)”

5) BAB 5 : PENUTUP

Pada bab ini akan menguraikan kesimpulan-kesimpulan yang diambil dari hasil penelitian dan saran-saran yang perlu disampaikan kepada pihak-pihak yang berwenang dalam hasil penelitian ini.



BAB IV

HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Gambaran Umum PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk.

1.1. Sejarah PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk.

Sejarah berdirinya Bank Tabungan Negara di mulai pada tanggal 18 Oktober 1897, hal ini didasari oleh adanya *koninklijk besluit* No. 27 di Hindia Belanda atau dalam istilah Indonesia ini lebih dikenal dengan nama surat keputusan yang menyatakan adanya pendirian *Postpaarbank*.

Postpaarbank kini berkedudukan di Batavia, yang saat ini lebih dikenal masyarakat dengan nama Jakarta sebagai ibu kota Indonesia. Pendirian *postpaarbank* tersebut mempunyai tujuan antara lain untuk mendidik masyarakat pada saat itu agar gemar untuk menabung. *Postpaarbank* merupakan nama pertama kali bagi Bank Tabungan Negara yang diberikan oleh pemerintah Hindia Belanda kepada Indonesia pada saat itu.

Hingga penghujung tahun 1931 peranan *postpaarbank* dalam penghimpunan dana masyarakat terus menunjukkan adanya peningkatan yang sangat baik. Hal ini terbukti dengan semakin banyaknya minat masyarakat pada saat itu untuk menaruh atau menyimpan uangnya di bank. Sampai dengan akhir tahun 1930,¹ *postpaarbank* telah berhasil menghimpun dana masyarakat sebesar Rp. 54 juta. Sebuah jumlah yang sangat besar pada saat tahun tersebut.²

¹ www.btn.co.id., Sejarah Lahirnya Bank BTN di masa Penjajahan., <http://www.btn.co.id/ContentPage/Berita/Sejarah-Lahirnya-Bank-BTN-di-Masa-Penjajahan-28-10>., (5 Juli 2017)

² www.btn.co.id., Sejarah Lahirnya Bank BTN di masa Penjajahan., *ibid.*, (5 Juli 2017)

Masuknya Jepang ke Indonesia pada tahun 1942 telah merubah semua bentuk pemerintahan dan segala aspek kehidupan masyarakat di Indonesia sesuai dengan kehendak Jepang yang berhasil mengusir Belanda pada saat itu dari wilayah Indonesia. Secara resmi pada tahun 1942 Jepang telah mengambil alih kekuasaan Belanda di Indonesia dan *Postpaarbank* yang merupakan bank karyakolonial Belanda dibekukan. Sebagai gantinya pemerintah Jepang mendirikan *Tyokin Kyoku*. Pada prinsipnya, misi *Tyokin Kyoku* bentukan Jepang tidaklah jauh dengan maksud dan tujuan *Postpaarbank* produk kolonial Belanda.

Namun, dalam perjalanannya ternyata misi *Tyokin Kyoku* tidak semulus apa yang pernah dilakukan *Postpaarbank* dalam menghimpun dana masyarakat melalui tabungan tersebut. Ironisnya, *Tyokin Kyoku* gagal dalam menjalankan misinya karena masyarakat menganggap bahwa manabung melalui *Tyokin Kyoku* itu dirasakan adanya paksaan. Sehingga dengan sendirinya masyarakat enggan untuk melakukan penabungan pada saat itu. Meskipun demikian, *Tyokin Kyoku* telah berhasil membuka cabangnya di Jogjakarta pada masa itu.

Setelah kemerdekaan berhasil diraih, *Tyokin Kyoku* diambilalih pemerintah Indonesia. Namanya diubah menjadi Kantor Tabungan Pos atau disingkat KTP. Pembentukan KTP pada saat itu diprakarsai oleh Darmosoetanto selaku direktur pertama KTP.

Sejarah telah mencatat bahwa pada masa pendudukan Jepang, peredaran uang yang ada saat itu ditarik dan diganti dengan uang Jepang. Maka begitu Indonesia merdeka, melalui KTP itulah uang Jepang yang masih beredar kemudian ditarik dan diganti dengan uang Indonesia. Peran yang sangat berarti pada saat itu adalah adanya tugas KTP dalam

pengerjaan penukaran uang Jepang dengan Oeang Republik Indonesia (ORI).Ketika Agresi Militer Belanda ke Indonesia, KTP tidak dapat bekerja dengan aman.Dengan adanya agresi Belanda itu, pada 19 Desember 1946 KTP dan kantor-kantor cabangnya yang telah tersebar di Indonesia resmi diduduki oleh Belanda.

Pada Juni 1949 pemerintah Republik Indonesia membuka kembali KTP tersebut sekaligus mengganti namanya menjadi Bank Tabungan Pos Republik Indonesia.Kemudian berganti menjadi Bank Tabungan Pos. Pada 9 Februari 1950, Bank Tabungan Pos dibekukan dan selanjutnya dibentuklah Bank Tabungan Negara (BTN).Selanjutnya, tanggal tersebut diperingati sebagai kelahiran Bank BTN. Perkembangannya terus melejit, sampai sekarang sudah memiliki 1.102 kantor di seluruh Indonesia.³

Sejarah BTN mulai diukir dengan ditunjuknya BTN oleh pemerintah Indonesia pada tanggal 29 Januari 1974 melalui Surat Menteri Keuangan RI Nomor B-49/MK/I/1974 sebagai pembiayaan proyek perumahan untuk rakyat. Sejalan dengan tugas tersebut, maka mulai 1976 mulailah realisasi KPR (Kredit Pemilikan Rumah) pertama kalinya oleh BTN di negeri ini. Waktu demi waktu akhirnya terus mengantarkan BTN sebagai satu-satunya bank yang mempunyai konsentrasi penuh dalam pengembangan bisnis perumahan di Indonesia melalui dukungan KPR BTN. Berkat KPR, BTN terus mencapai kesuksesan sebagai bank yang terpercaya, handal dan sehat.

Penunjukan BTN sebagai wadah pembiayaan rumah rakyat pada tahun 1974 oleh pemerintah memiliki alasan dimana BTN mempunyai misi melakukan tugas dan usaha di bidang perbankan dalam arti yang seluas-luasnya untuk menunjang pelaksanaan

³ www.btn.co.id., Sejarah Lahirnya Bank BTN di masa Penjajahan.,*ibid.*, (5 Juli 2017)

pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan pemerataan pertumbuhan ekonomi kearah kesejahteraan rakyat banyak dengan mengkhhususkan diri melaksanakan kegiatannya dalam bidang pembiayaan proyek pembangunan perumahan rakyat. Sejalan dengan kebijakan pemerintah dalam bidang pembangunan perumahan untuk masyarakat menengah kebawah itulah maka menghantarkan BTN saat itu sebagai lembaga keuangan dengan fungsi menyiapkan pendanaan pembiayaan pembangunan perumahan tersebut melalui fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

Pada tahun 1976 telah ditandai dengan sejarah realisasi KPR pertama kalinya di Indonesia. Realisasi KPR pertama tersebut adalah di kota Semarang dengan 9 unit rumah. Kemudian pada tahun yang sama menyusul di kota Surabaya dengan 8 unit rumah sehingga total KPR yang berhasil direalisasikan BTN pada tahun 1976 adalah sejumlah 17 unit rumah dengan nilai kredit pada saat itu sebesar Rp. 37 Juta. Realisasi KPR di Semarang dan Surabaya pada tahun 1976 tersebut kemudian diikuti realisasi KPR di kota-kota lain. Sukses realisasi KPR tahun 1976 inilah akhirnya membawa kesuksesan BTN dalam merealisasikan KPR pada tahun-tahun berikutnya.⁴

Sukses KPR dengan realisasi pertama di Semarang pada tahun 1976 tersebut telah membawa keyakinan manajemen BTN untuk menjadikan bisnis perumahan tersebut sebagai bisnis utama BTN. Hal ini tampak jelas pada misi BTN yaitu melakukan tugas dan usaha di bidang perbankan dalam arti yang seluas-luasnya untuk menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan pemerataan pertumbuhan ekonomi kearah kesejahteraan rakyat banyak dengan mengkhhususkan diri

⁴ www.btn.co.id., Sejarah Lahirnya Bank BTN di masa Penjajahan., *ibid.*, (5 Juli 2017)

melaksanakan kegiatannya dalam bidang pembiayaan proyek pembangunan perumahan rakyat.⁵

Akhirnya sejarah mencatat dengan sukses BTN dalam bisnis perumahan melalui fasilitas KPR tersebut telah membawa status BTN ini menjadi PT. Bank Tabungan Negara (Persero) pada tahun 1992. Status persero ini memungkinkan BTN bergerak lebih luas lagi dengan fungsinya sebagai bank umum. Dan memang untuk mendukung bisnis KPR tersebut, BTN mulai mengembangkan produk-produk layanan perbankan sebagaimana layaknya bank umum. BTN juga memiliki produk Tabungan, Giro, Deposito, ataupun layanan perbankan lainnya yang dimiliki oleh bank lain.

Sukses BTN dalam bisnis KPR juga telah meningkatkan status BTN sebagai bank umum menjadi Bank Devisa pada tahun 1994. Dengan status baru ini tidak membuat BTN lupa akan fungsi utamanya sebagai penyedia KPR untuk masyarakat menengah kebawah. Diakui memang bisnis perbankan yang semakin berkembang menuntut BTN untuk terjun sebagai pemenuhan dari statusnya sebagai bank umum dan bank devisa. Krisis ekonomi yang meluluh lantakkan sendi-sendi perekonomian Indonesia membuat keyakinan BTN untuk memutar kembali bisnis utamanya di bidang perumahan.

Tahun 1997 manajemen BTN menetapkan kebijakannya untuk mengembalikan BTN pada bisnis intinya, yaitu bisnis pembiayaan perumahan. Keputusan ini pada akhirnya banyak membantu BTN dalam proses rekapitalisasi atau penambahan modal oleh pemerintah bagi bank yang menderita sakit karena pengaruh krisis ekonomi. Dengan rekapitalisasi tersebut, manajemen BTN telah menetapkan paradigma baru untuk

⁵www.btn.co.id., *Sejarah Lahirnya Bank BTN di masa Penjajahan*., *ibid.*, (5 Juli 2017)

mendukung visi Bank BTN baru yaitu menjadi bank yang terkemuka dan menguntungkan dalam pembiayaan perumahan.⁶

1.2.Lokasi PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Pusat Jakarta

PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Pusat Jakarta berlokasi strategis di Jakarta Pusat, dapat dikatakan sedemikian karena terletak pada pusat Ibu Kota Negara Indonesia dengan fasilitas public seperti terdapatnya Halte Busway TransJakarta di depan lokasi PT. Bank Tabungan Negara Kantor Pusat Jakarta, dekat dengan Monumen Nasional, Plaza, kantor-kantor kementerian. PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Pusat Jakarta lebih tepatnya berlokasi di Menara Bank BTN Jalan Gajah Mada Nomor. 1 Petojo Utara, Gambir, Jakarta Pusat, Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta Indonesia.

1.3.Visi dan Misi PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk.

Visi PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk.

- a. Terdepan dan terpercaya dalam memfasilitasi sektor perumahan dan jasa layanan keuangan keluarga

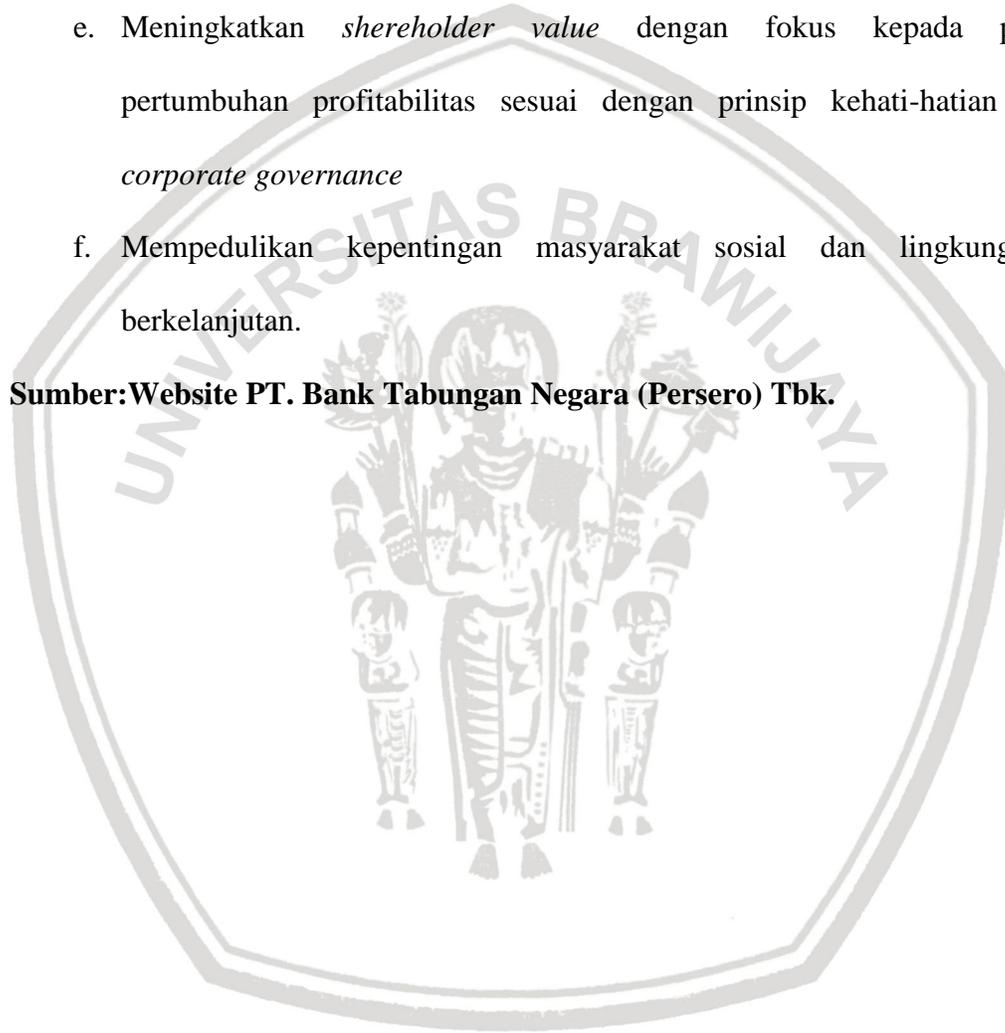
Misi PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk.

- a. Berperan aktif dalam mendukung sektor perumahan, baik dan sisi penawaran maupun dari sisi permintaan, yang terintegrasi dalam sektor perumahan di Indonesia.

⁶www.btn.co.id., *Sejarah Lahirnya Bank BTN di masa Penjajahan*.,*ibid.*, (5 Juli 2017)

- b. Memberikan layanan unggul dalam pembiayaan kepada sektor perumahan dan kebutuhan keuangan keluarga
- c. Meningkatkan keunggulan kompetitif melalui inovasi pengembangan produk, jasa, dan jaringan strategi berbasis digital
- d. Menyiapkan dan mengembangkan *human capital* yang berkualitas, profesional, dan memiliki banyak integritas tinggi
- e. Meningkatkan *shereholder value* dengan fokus kepada peningkatan pertumbuhan profitabilitas sesuai dengan prinsip kehati-hatian dan *good corporate governance*
- f. Mempedulikan kepentingan masyarakat sosial dan lingkungan secara berkelanjutan.

Sumber: Website PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk.



1.4. Produk Kredit PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk.

Bank Tabungan Negara memiliki dua jenis produk kredit, yaitu :

a. Kredit Konsumer, antara lain :

1. KPR BTN Subsidi

KPR BTN Subsidi adalah kredit pemilikan rumah program kerjasama dengan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat dengan suku bunga rendah dan cicilan ringan dan tetap sepanjang jangka waktu kredit, terdiri atas KPR untuk pembelian rumah tapak dan rumah susun.

2. KPR BTN Platinum

KPR BTN Platinum Adalah kredit pemilikan rumah dari Bank BTN untuk keperluan pembelian rumah dari *developer* ataupun *non developer*, baik untuk pembelian rumah baru atau *second*, pembelian rumah belum jadi (*indent*) maupun *take over* kredit dari Bank lain.

3. Kredit Pemilikan Apartemen (KPA) BTN

Kredit pemilikan apartemen (KPA) adalah kredit yang ditujukan untuk pembelian Apartemen atau Rumah susun baik apartemen baru, *take over* kredit, maupun apartemen bekas pakai.⁷

4. Kredit Agunan Rumah (KAR) BTN

Kredit Agunan Rumah BTN Adalah fasilitas kredit dari Bank BTN yang dapat digunakan untuk berbagai kebutuhan konsumtif dengan menjaminkan rumah tinggal/apartemen/ruko/rukan.

⁷Angka 3 butir 3.23. Surat Edaran Direksi PT. Bank Tabungan Negara (persero) Tbk. SE No. 52/DIR/NSLD/2017 tentang Petunjuk Pelaksanaan Penetapan *Loan to Value* (LTV) untuk Kredit Pemilikan Properti dan Kredit Konsumsi Beragunan Properti dan Pelaksanaan Pemberian Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah/Apartemen Inden.

5. Kredit Ringan BTN (Kring BTN)

Kring BTN adalah kredit dengan cicilan ringan untuk karyawan perusahaan/instansi tanpa agunan, hanya dengan mengajukan SK pegawai.

6. Kredit Ruko BTN

Kredit Ruko BTN Adalah kredit yang ditujukan untuk pembelian rumah toko (Ruko) atau Rumah Kantor (Rukan), baik Ruko/Rukan baru, take over kredit maupun ruko/rukan bekas pakai.⁸

7. Kredit Bangun Rumah (KBR) BTN

KBR BTN Adalah fasilitas kredit bagi yang ingin membangun rumah diatas tanah milik sendiri.

8. Kredit Swadana BTN

Kredit Swadana BTN Adalah fasilitas kredit yang diberikan kepada nasabah dengan jaminan berupa tabungan maupun deposito yang disimpan di Bank BTN.

9. PRR-KB BTN Jamsostek

PRR-KB BTN Adalah pinjaman yang diberikan PT. Jamsostek (Persero) melalui Bank BTN kepada anggotanya yang memenuhi syarat PRR-KB, untuk tujuan pengembangan/perbaikan rumah, dimana pinjaman ini diajukan disetujui, diberikan bersamaan dan beragunan secara paripasu dengan KAR (Kredit Agunan Rumah).

10. Bantuan Tabungan dan Uang Muka Perumahan Bagi PNS (TBUM BAPERTARUM)

11. Tambahan Sebagian Biaya Membangun PNS (TBM BAPERTARUM)

b. Kredit Komersial

⁸Angka 3 butir 3.28.*Ibid.*

1. Kredit Yasa Griya/ Kredit Konstruksi (KYG)
2. Kredit Modal Kerja-KONtraktor (KMK-KONTRAKTOR)
3. Kredit Modal Kerja (KMK)
4. Kredit Invetasi (KI)
5. Kredit Usaha Mikro dan Kecil (KUMK)
6. Kredit *LINKAGE*
7. *Non Cash Loan* : Garansi Bank

Sumber : Bagian *Loan Service* PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk.

Kantor Pusat Jakarta

1.5. Unit-unit PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk.

a. Kantor Cabang

Kantor Cabang di pimpin oleh *Branch Manager* dan Atasan Langsung *Director Supervisory*. Pada kantor Cabang ini bertujuan untuk mengembangkan bisnis dan jaringan dalam rangka mencapai tingkat pemberian laba yan optimal, penyelenggaraan operasional dan efisensi cabang secara keseluruhan berlangsung baik sesuai ketentuan.⁹

b. Kantor Cabang Pembantu (*Type A*)

Kantor Cabang Pembantu dipimpin oleh Sub *Branch Office Head (Type A)* dan Atasan Langsung *Branch Manager*. Kantor Cabang Pembantu ini mempunyai tujuan yaitu memberikan dukungan bisnis melalui pemenuhan standar layanan di *Branch*

⁹Surat Edaran Direksi Nomor: 36/DIR/SIPD/2015 tentang Perihal *Job Description* Struktur Organisasi Kantor Cabang dan Kantor Cabang Syariah

Office serta mengkoordinasikan seluruh aktivitas operasional dan penatausahaan di *Branch Office*.¹⁰

c. Kantor Cabang pembantu (Type B)

Kantor Cabang Pembantu dipimpin oleh Sub *Branch Office Head (Type B)* dan Atasan Langsung *Branch Manager*. Kantor Cabang Pembantu ini mempunyai tujuan yaitu memberikan dukungan bisnis melalui pemenuhan standar layanan di *Branch Office* serta mengkoordinasikan seluruh aktivitas operasional dan penatausahaan di *Branch Office*.¹¹

d. Kantor Cabang Syariah

Kantor cabang syariah dipimpin oleh *Branch Manager* dan Atasan Langsung *Director Supervisory*. Kantor Cabang Syariah ini mempunyai tujuan mengembangkan bisnis dan jaringan dalam rangka mencapai tingkat perolehan laba yang optimal,¹²

e. Kantor Cabang Syariah Pembantu (Type A)

Kantor Cabang Syariah Pembantu (Type A) dipimpin oleh *Sharia Sub Branch Office Head (Type A)* dan atasan langsung *Branch Manager*. Kantor cabang syariah pembantu (Type A) mempunyai tujuan yaitu memberikan dukungan bisnis melalui pemenuhan standar layanan di *Sharia Sub Branch Office* serta mengkoordinasikan seluruh aktivitas operasional dan penatausahaan di *Sharia Sub Branch Office*.¹³

f. Kantor Cabang Syariah Pembantu (Type B)

Kantor Cabang Syariah Pembantu (Type B) dipimpin oleh *Sharia Sub Branch Office Head (Type B)* dan atasan langsung *Branch Manager*. Kantor cabang syariah

¹⁰Surat Edaran Direksi Nomor: 36/DIR/SIPD/2015, *.Ibid.*

¹¹Surat Edaran Direksi Nomor: 36/DIR/SIPD/2015, *.Loc.cit.*

¹²Surat Edaran Direksi Nomor: 36/DIR/SIPD/2015, *.Ibid.*

¹³Surat Edaran Direksi Nomor: 36/DIR/SIPD/2015, *.Loc.cit.*

pembantu (*Type B*) mempunyai tujuan yaitu memberikan dukungan bisnis melalui pemenuhan standar layanan di *Sharia Sub Branch Office* serta mengkoordinasikan seluruh aktivitas operasional dan penatausahaan di *Sharia Sub Branch Office*.¹⁴

g. Kantor Kas Cabang Konvensional

Kantor Kas Cabang Konvensional dipimpin oleh *Cash Office Head* dan atasan langsung *Branch Manager*. Kantor Kas Cabang Konvensional mempunyai tujuan memberikan dukungan bisnis melalui pemenuhan standar layanan di *Cash Office* serta mengkoordinasikan seluruh aktifitas operasional dan penatausahaan di *Cash Office*.¹⁵

h. Kantor Kas Cabang Syariah

Kantor Kas Cabang Syariah dipimpin oleh *Sharia Cash Office Head* dan atasan langsung *Branch Manager*. Kantor Kas Cabang Syariah mempunyai tujuan memberikan dukungan bisnis melalui pemenuhan standar layanan di *Sharia Cash Office* serta mengkoordinasikan seluruh aktifitas operasional dan penatausahaan di *Sharia Cash Office*.¹⁶

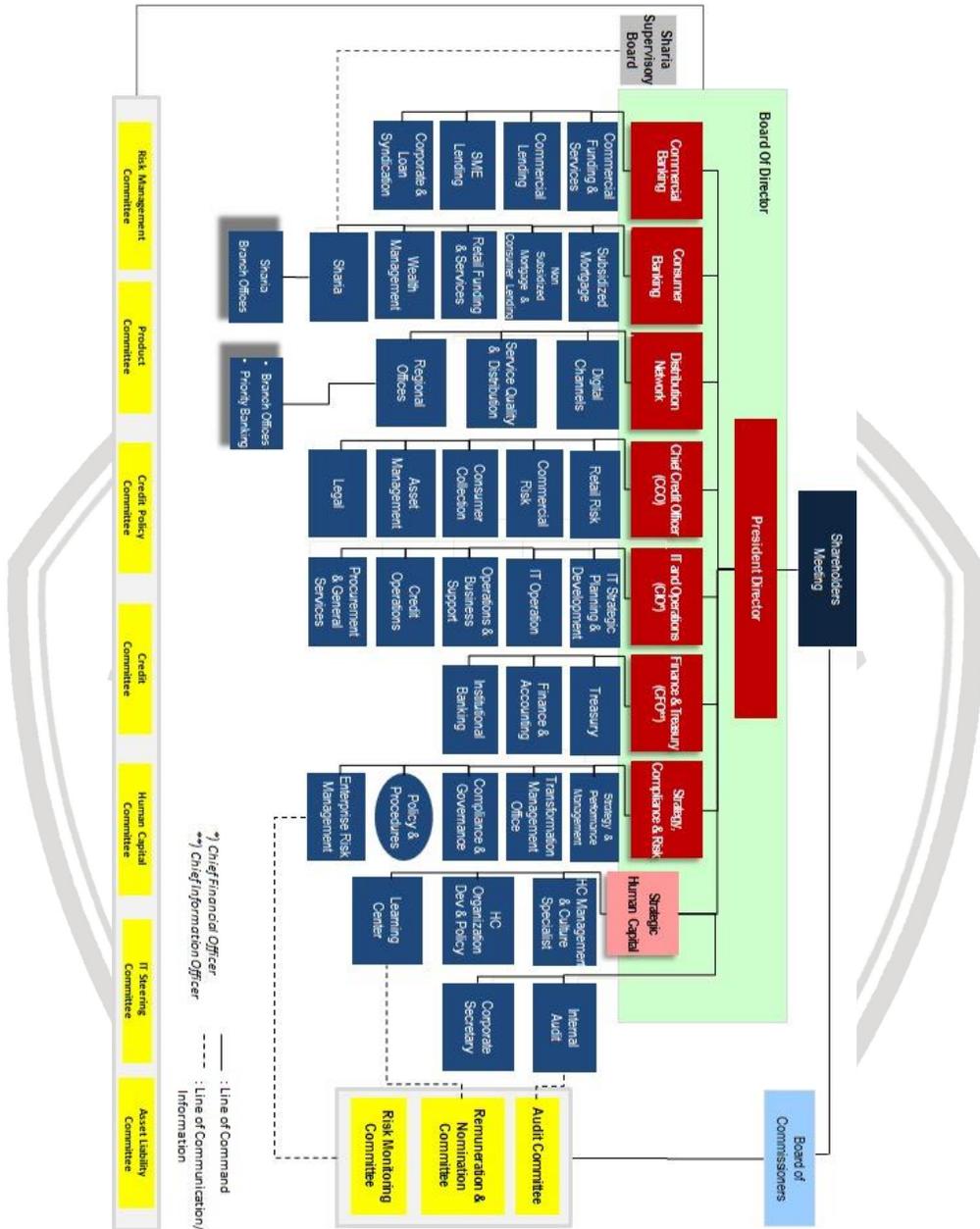
¹⁴Surat Edaran Direksi Nomor: 36/DIR/SIPD/2015,.*ibid*.

¹⁵Surat Edaran Direksi Nomor: 36/DIR/SIPD/2015,.*Loc.cit*.

¹⁶Surat Edaran Direksi Nomor: 36/DIR/SIPD/2015,.*ibid*.

1.6. Struktur Organisasi PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Pusat Jakarta

Gambar 1
Struktur Organisasi PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Pusat Jakarta¹⁷



¹⁷ Ketetapan Direksi Nomor: 03/KD/DIR?SIPD/2017

1.7. Tugas dan Wewenang di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Pusat Jakarta

Dalam penelitian ini, dapat dijabarkan tugas dan wewenang sesuai dengan struktur organisasi PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Pusat Jakarta:

1. *President Director*

- a. Melakukan supervisi terhadap MD *commercial banking*, MD *consumer banking*, MD *distribution network*, MD *credit officer*, MD *IT & operations*, MD *finance & treasury, compliance & risk* dan SEVP *strategic human capital*
- b. Melakukan supervisi terhadap internal audit *division* dan *corporate secretary division*

2. *Commercial Banking*

- a. *Commercial Funding and Service Division Head*
 - 1) *Commercial Banking* bertugas memastikan usaha optimalisasi bisnis BTN melalui pengembangan dan pemasaran produk-produk *Commercial Funding & Service* berjalan efektif dan efisien .
 - 2) Menetapkan usulan rencana kerja dan anggaran bidang kerjanya sesuai ketentuan yang berlaku
 - 3) Memastikan penyusunan Rencana Kerja dan SOP Internal
 - 4) Memastikan kegiatan-kegiatan pengelolaan anggaran untuk Divisi *Commercial Funding and Service*
 - 5) Memastikan pengawasan terhadap performance dan aktivitas divisi *Commercial Funding and Service*
 - 6) Memastikan pelaporan terkait kinerja Divisi *Commercial Funding and Service*

b. *Consumer Lending*

- 1) Bertujuan memaksimalkan bisnis Bank BTN di bidang *Commercial Lending* dengan menciptakan produk kredit yang mampu diserap oleh pasar serta mengoptimalkan proses kredit untuk mencapai portofolio kredit yang berkualitas
- 2) Menetapkan usulan rencana kerja dan anggaran bidang kerjanya sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- 3) Memastikan pelaksanaan aktivitas di kantor pusat yang bertujuan untuk membina hubungan dengan nasabah *Commercial Loan* berjalan sesuai dengan ketentuan yang ada.
- 4) Memastikan kelancaran segala aktivitas yang berhubungan dengan penyusunan, pengelolaan, dan sosialisasi program pemasaran dari penjualan divisi *Commercial Loan*
- 5) Menetapkan standar dalam pengelolaan proses permohonan kredit dan pengelolaan layanan kredit *Commercial Loan*.
- 6) Memastikan kegiatan monitoring usaha, kondisi keuangan dan agunan debitur untuk pendeteksian dini terhadap kelancaran pembayaran anggaran debitur.

c. *Small Medium Enterprise Lending*

- 1) Bertugas memaksimalkan bisnis Bank BTN di bidang *small & Medium Lending* dengan menciptakan produk kredit yang mampu diserap oleh pasar serta mengoptimalkan proses kredit untuk mencapai portofolio *small & Medium Lending* yang berkualitas.
- 2) Memberikan arahan berdasarkan hasil analisa kondisi eksternal untuk pengembangan bisnis *small & Medium Lending*.

- 3) Menetapkan usulan rencana kerja dan anggaran bidang kerjanya sesuai ketentuan yang berlaku.
- 4) Mengawasi pengembangan aliansi strategis dengan instansi.
- 5) Memastikan pengelolaan hubungan dengan lembaga penjamin kredit yang berkaitan.

d. *Corporate and Loan Syndication Division Head*

- 1) Bertujuan memaksimalkan bisnis Bank BTN di bidang *Corporate and Loan Syndication* dengan menciptakan produk kredit korporasi dan sindikasi yang mampu diserap oleh pasar, khususnya untuk proyek-proyek besar yang berkaitan dengan perumahan properti dan didukung oleh pemerintah serta mengoptimalkan proses kredit untuk mencapai portofolio kredit yang berkualitas.
- 2) Bertanggung Jawab menetapkan rencana kerja dan anggaran bidang kerjanya sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- 3) Memastikan pelaksanaan aktivitas di kantor pusat yang bertujuan untuk membina hubungan dengan nasabah *Corporate and Loan Syndication* berjalan sesuai dengan ketentuan yang ada.
- 4) Memastikan kelancaran segala aktivitas yang berhubungan dengan penyusunan, pengelolaan dan sosialisasi program pemasaran dan penjualan divisi *Corporate and Loan Syndication*.
- 5) Menetapkan standar dalam pengelolaan proses permohonan kredit dan pengelolaan layanan kredit *Corporate and Loan Syndication*.
- 6) Memastikan kegiatan analisa dan memutuskan kredit korporat sesuai dengan kewenangannya.

3. *Consumer Banking*

a. *Subsidized Mortgage Division Head*

- 1) Bertujuan untuk memaksimalkan bisnis Bank BTN di Bidang *Subsidized Mortgage* dengan menciptakan produk kredit yang mampu diserap oleh pasar serta mengoptimalkan proses kredit untuk mencapai portofolio *Subsidized Mortgage* yang berkualitas.
- 2) Bertanggung Jawab menetapkan usulan rencana kerja dan anggaran bidang kerjanya sesuai dengan ketentuan yang berlaku
- 3) Memberikan arahan berdasarkan hasil analisa kondisi eksternal untuk mengembangkan produk, promosi, strategi, dan aliansi strategi.
- 4) Memastikan hubungan dengan pihak pemerintahan berlangsung dengan baik terkait dengan penyaluran KPR bersubsidi.
- 5) Memastikan pemeliharaan hubungan, kerja sama dengan pengembang (*developer*).

b. *Non Subsidized Mortgage and Consumer Lending*

Adalah Divisi di Kantor Pusat Bank yang bertanggung jawab terhadap produk kredit konsumen non subsidi.

c. *Retail Funding & Service Division Head*

- 1) Bertujuan memaksimalkan bisnis Bank BTN di bidang *Retail Funding & Service* dengan menciptakan produk yang mampu diserap oleh pasar serta mengoptimalkan kegiatan pemasaran dan penjualan untuk mencapai portofolio *Retail Funding & Service* yang berkualitas.
- 2) Bertanggung Jawab menetapkan usulan rencana kerja dan anggaran bidang kerjanya sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

- 3) Mengawasi pengembangan aliansi strategis dengan instansi
- 4) Memastikan perancangan strategis marketing komunikasi serta program promosi untuk produk *Retail Funding & Service*.
- 5) Memastikan berjalannya implementasi dari strategi *marketing komunikasi* dan program-program promosi untuk produk *Retail Funding & Service*.
- 6) Memastikan kegiatan evaluasi akan efektivitas dari strategi *marketing komunikasi* dan program promosi untuk produk *Retail Funding & Service*
- 7) Memastikan pengelolaan anggaran marketing komunikasi dan program promosi untuk produk *Retail Funding & Service* secara efektif dan efisien.

d. *Wealth Management*

- 1) Bertujuan memaksimalkan bisnis Bank BTN di Bidang *Wealth Management*
- 2) Bertanggung Jawab menetapkan usulan rencana kerja dan anggaran bidang kerjanya sesuai ketentuan yang berlaku.
- 3) Memastikan proses perencanaan strategi pengembangan produk *Wealth Management*.
- 4) Memastikan proses kajian pengembangan produk *Wealth Management*.
- 5) Memastikan proses penyusunan ketentuan (SE Dir & SOP) atas pengembangan produk & fitur baru di unit kerjanya.

e. *Sharia*

- 1) Bertujuan mengoptimalkan bisnis di Unit Usaha Syariah BTN dengan melakukan aktivitas bisnis dan aktivitas pendukung secara efektif, efisien, dan sesuai dengan prinsip syariah

- 2) Bertanggung Jawab menetapkan usulan rencana kerja dan anggaran bidang kerjanya sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- 3) Memastikan proses perencanaan strategi untuk unit Usaha Syariah BTN
- 4) Memastikan pengelolaan jaringan yang berkaitan dengan kegiatan bisnis dalam Unit Usaha Syariah BTN
- 5) Memastikan penyusunan kebijakan terkait dengan Unit Usaha Syariah BTN.
- 6) Memastikan fungsi kesetiaian dari Dewan Pengawas Syariah.
- 7) Memastikan berjalannya operasional dan kinerja kantor cabang syariah.
- 8) Memastikan pengelolaan data kualitas pembayaran kredit di Unit Usaha Syariah BTN.

4. Distribution Network

a. Digital Channels

- 1) Bertujuan untuk memaksimalkan bisnis BTN melalui pengembangan
- 2) Bertanggung Jawab memastikan usulan rencana kerja serta anggaran bidang kerjanya sesuai dengan ketentuan yang berlaku
- 3) Memastikan perancangan arahan strategis untuk bisnis *Card & E-Banking*.
- 4) Memastikan kebijakan terkait bisnis *Card & E-Banking*
- 5) Memastikan pengembangan produk dan fitur *Card & E-Banking*
- 6) Memastikan penyusunan dan pengembangan ketentuan (SE Dir & SOP) atas aktivitas pada divisi *Card & E-Banking*

b. Service Quality

- 1) Bertujuan mengotimalkan pelayanan *Customer Care* bagi nasabah Bank BTN dengan memastikan penyelesaian klaim keluhan dari nasabah yang profesional,

akurat, dan solutif, pengelolaan layanan *Contact Center*, serta pengembangan dari pengelolaan *Service Quality*.

- 2) Bertujuan mengembangkan jaringan termasuk jaringan konvensional, jaringan syariah, jaringan *office channeling*, serta jaringan elektronik Bank BTN dalam melayani dan mengoptimalkan kepuasan nasabah melalui penerapan standarisasi dan rasionalisasi kantor cabang serta meningkatkan *fee-based income* melalui pengembangan bisnis *electronic banking* termasuk *acquisition dan combination* dengan pihak terkait untuk *debt card*.
- 3) Bertanggung Jawab menetapkan usulan rencana kerja dan anggaran bidang kerjanya sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

c. *Regional Office*

- 1) Bertujuan untuk mengembangkan bisnis dan jaringan yang berada dalam wewenang dalam rangka mencapai tingkat pemberian laba yang optimal penyelenggaraan operasional dan efisiensi kantorwilayah secara keseluruhan agar berlangsung baik dan sesuai dengan ketentuannya ada.
- 2) Membuat usulan rencana kerja serta anggaran bidang kerjanya sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- 3) Memberikan arahan berdasarkan pemetaan potensi bisnis yang telah dilakukan dan juga hasil analisa kondisi eksternal dalam ruang lingkup pekerjaannya.
- 4) Memastikan pencapaian target kualitas kredit konsumen yang ditetapkan kantor pusat dan secara periodik melakukan evaluasi.
- 5) Mengelola, mengevaluasi, dan memonitoring program pemasaran dan penjualan bisnis *Funding* (Giro Tabungan, Deposito) dan *Lending* (*Consumer &*

Commercial) serta jasa lainnya (*Fee Based*) yang ditetapkan kantor Pusat di wilayahnya agar berjalan secara efektif dan efisien.

5. *Chief Credit Officer (CCO)*

a. *Retail Risk*

- 1) Bertujuan mensupervisi aktiitas-aktivitas perkreditan, terutama kegiatan analisa dan mitigasi risiko kredit konsumen serta bertindak sebagai *counterpart* unit bisnis sebagai tindak lanjut pemasaran kredit konsumen dalam rangka memberikan keuntungan yang optimal bagi perusahaan sesuai dengan visi dan misi Bank BTN, menyusun kebijakan dan mensupervisi terhadap Unit Kerja di *Retail Risk Division* dengan prinsip kehati-hatian dan *good governance*
- 2) Bertanggung Jawab mengarahkan dan mengkoordinasikan usulan rencana kerja serta anggaran bidang kerjanya sesuai dengan ketentuan yang berlaku
- 3) Merumuskan dan merekomendasikan standar pengelolaan proses permohonan aplikasi kredit konsumen *Head Office, Regional Office dan Branch Office*.
- 4) Memastikan aktivitas perkreditan khususnya mengenai analisa risiko kredit konsumen dan mitigasinya *Segmen Head Office*.
- 5) Bertanggung Jawab sebagai pemutus kredit konsumen yang sesuai kewenangannya dan sebagai pengusul kredit konsumen untuk kredit diatas kewenangannya.

b. *Commercial Risk*

- 1) Bertujuan mensupervisi dan melaksanakan aktivitas-aktivitas perkreditan, terutama kegiatan analisa dan mitigasi risiko kredit serta bertindak sebagai *counterpart* unit bisnis sebagai tindak lanjut pemasaran kredit, dalam rangka memberikan keuntungan yang optimal bagi perusahaan sesuai dengan visi dan misi BTN.

Menyusun, kebijakan dan melaksanakan supervisi terhadap Unit kerja di *Commercial Risk Division*.

- 2) Bertanggung Jawab mengarahkan dan mengkoordinasikan usulan rencana kerja serta anggaran bidang kerjanya sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- 3) Merumuskan dan merekomendasikan standar pengelolaan proses permohonan aplikasi *Commercial Loan Head Office, Regional Office* dan *Branch Office*.
- 4) Memastikan aktivitas perkreditan khususnya mengenai analisa risiko kredit dan mitigasinya *Segmen Head Office*.
- 5) Bertanggung Jawab sebagai pemutus kredit yang sesuai kewenangannya dan sebagai pengusul kredit untuk kredit di atas kewenangan.
- 6) Memastikan proses analisa kredit dan analisa risiko telah di proses sesuai *Service Level Agreement (SLA)*.
- 7) Mengkoordinasikan penyusunan laporan yang berkaitan dengan kegiatan *Branch Commercial Risk Head* dan *Regional Commercial Risk Head*.
- 8) Melakukan pemantauan debitur dan perjalanan kredit debitur (*on desk*)
- 9) Mengelola dan mengendalikan risiko yang berada dalam lingkup kerjanya.

c. *Consumer Collection*

- 1) Bertujuan mengkoordinir dan mengawasi pelaksanaan semua yang berkaitan dengan Divisi *Consumer Collection & Remedial* yang efektif dan efisien guna mendukung terlaksananya target yang ditetapkan perusahaan dalam rangka mencapai visi dan misi perusahaan.
- 2) Bertanggung Jawab menetapkan usulan rencana kerja dan anggaran bidang kerjanya sesuai dengan ketentuan yang berlaku

- 3) Melakukan analisa portofolio untuk merumuskan strategi penanganan akun lancar dan debitor menunggak sesuai kewenangannya
- 4) Mengelola dan mengevaluasi pelaksanaan aktivitas penagihan restrukturisasi dan penyelesaian kredit yang menjadi kewenangannya.
- 5) Menginisiasi penyempurnaan/perbaikan kinerja pada unit yang dipimpinnya
- 6) Mengelola dan mengendalikan risiko yang berada dalam lingkup kerjanya.
- 7) Membina hubungan baik dengan pihak internal dan eksternal yang terkait dengan operasional dan bisnis bank

d. *Asset Management*

- 1) Merencanakan, mengkoordinir, dan mengawasi pelaksanaan semua kegiatan pengelolaan kredit bermasalah yang masuk dalam kewenangan *Asset Mangement* Unit agar efektif dan efisien guna mendukung terlaksananya target yang ditetapkan perusahaan dalam rangka mencapai visi dan misi perusahaan.
- 2) Menetapkan usulan rencana kerja dan anggaran bidang kerjanya sesuai ketentuan yang berlaku.
- 3) Menginisiasi penyempurnaan/ perbaikan kinerja pada unit yang dipimpinnya.
- 4) Melakukan koordinasi dan evaluasi untuk pelaksanaan aktivitas *Asset Management Division*

e. *Legal*

- 1) Memastikan efektifitas penyelesaian masalah-masalah hukum, mengoptimalkan peran legal dalam mendukung bisnis dan mengamankan kepentingan perusahaan serta mengelola pengadministrasian dokumen kredit untuk kepentingan perusahaan.

- 2) Memastikan pemberian bantuan hukum terhadap permasalahan litigasi yang diajukan oleh setiap unit kerja dalam rangka pelaksanaan operasional bank
- 3) Memastikan aktivitas kerjasama dengan konsultan hukum untuk kepentingan bank
- 4) Memastikan aktivitas mewakili bank dalam pelaksanaan beracara di pengadilan, kepolisian, kejaksaan, lembaga hukum lainnya, dan diluar pengadilan
- 5) Memastikan pelaksanaan pengkajian dan pengembangan aspek hukum dalam mendukung rencana pengembangan oleh unit bisnis
- 6) Memastikan berjalannya fungsi *legal watch* sesuai dengan ketentuan bank Indonesia
- 7) Memastikan aktivitas pemberian pendapat hukum (*legal opinion*) dan konsultasi hukum terhadap permasalahan hukum kepada pihak eksternal (BI, OJK, HIMBARA dsb)
- 8) Memastikan pelaksanaan *legal drafting* peraturan internal dan pembuatan dokumen hukum bank sesuai dengan bidang kerjanya
- 9) Memastikan pelaksanaan legal drafting atas MoU, perjanjian bank dan dokumen sejenisnya dengan pihak kedua

6. Information Technology and Operations

a. Information Technology Strategic Planning and Development

- 1) Membuat usulan rencana kerja serta anggaran bidang kerjanya sesuai ketentuan yang berlaku
- 2) Mensupervisi perancangan, pembuatan dan pengkinian kebijakan *information technology governance dan information technology risk* pada divisi ICTD serta memastikan pelaksanaannya oleh unit-unit yang berada di ICTD
- 3) Memastikan terlaksananya kegiatan *information technology quality assurance*

- 4) Memastikan pengembangan kebijakan *information technology security* guna menjaga keamanan data perusahaan

b. *Information Technology Operation*

- 1) Membuat usulan rencana kerja serta anggaran bidang kerjanya sesuai ketentuan yang berlaku
- 2) Memastikan perancangan pengembangan operasional berdasarkan kebijakan GCG dan resiko operasional pada divisi IOD serta memastikan pelaksanaannya oleh unit-unit yang berada di IOD
- 3) Memastikan penyelesaian insiden maupun permasalahan operasional IT pada kantor pusat maupun kantor cabang, serta *asset management IT*
- 4) Memastikan penerapan *IT security* guna menjaga keamanan data perusahaan

c. *Operations and Business Support*

- 1) Menetapkan usulan rencana kerja dan anggaran bidang kerjanya sesuai ketentuan yang berlaku
- 2) Memastikan pengkajian dan pengembangan kebijakan dan prosedur di *operation and business support division* serta mengembangkan, menyusun dan mengevaluasi kebijakan operasional yang berhubungan dengan lingkup pekerjaan pada kantor pusat dan kantor cabang
- 3) Memastikan kegiatan penyelesaian transaksi pemindah bukuan, kliring, dan RTGS terkait transaksi non SPM, serta transaksi *treasury*
- 4) Memastikan pengadministrasian dokumen serta perhitungan yang berhubungan dengan settlement serta penyelesaian tindak lanjut hasil pemeriksaan auditor

- 5) Memastikan kegiatan rekonsiliasi atas aktivitas transaksi yang tercatat GL *suspend* OBSD, serta proses settlement BI-RTGS dan SWIFT
 - 6) Memastikan pelaporan-pelaporan yang dibutuhkan pada unit kerjanya sesuai dengan peraturan internal maupun regulator
 - 7) Memastikan terlaksananya kegiatan kliring debit dan kliring kredit, serta rekonsiliasi atas kegiatan kliring tersebut
 - 8) Memastikan pengelolaan DHN pada bank sesuai dengan peraturan regulator
 - 9) Memastikan seluruh operasional *settlement* yang terkait dengan BI-RTGS, atas *transaksi treasury* dan kegiatan *remittance* secara optimal.
- d. *Credit Operations*
- 1) Menetapkan dan mengusulkan rencana kerja serta anggaran bidang kerjanya sesuai ketentuan yang berlaku
 - 2) Memastikan kesesuaian antara hasil putusan kredit yang telah diputus di kantor pusat dengan dokumen administrasi pendukungnya
 - 3) Memastikan kesesuaian antara hasil putusan restrukturisasi kredit yang telah diputus di kantor pusat dengan dokumen administrasi pendukungnya
 - 4) Memastikan kesesuaian antara hasil putusan novasi kredit yang telah diputus di kantor pusat dengan dokumen administrasi pendukungnya
 - 5) Memastikan pemenuhan aspek *legal* yang berkaitan dengan pelaksanaan hasil putusan kredit komersial yang menjadi kewenangan kantor pusat
 - 6) Memastikan proses taksasi agunan dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku sehingga agunan bersifat *clear* dan *clean* serta memastikan kehandalan agunan

- 7) Memastikan proses transaksi operasional yang terkait dengan administrasi kredit dan pengelolaan dokumen dilaksanakan sesuai ketentuan
- 8) Memastikan penatalaksanaan administrasi dokumen kredit *consumer* dan komersial pasca realisasi
- 9) Memastikan perbankan infrastruktur devaluasi secara periodik dalam rangka penyempurnaan operasional *credit operations* sesuai ketentuan bank
- 10) Memastikan ketersediaan data untuk kebutuhan *reporting* secara berkala untuk pihak eksternal (regulator) dan internal

e. *Procurement and General Services*

- 1) Menetapkan usulan rencana kerja dan anggaran bidang kerjanya sesuai ketentuan yang berlaku
- 2) Memastikan berjalannya seluruh fungsi-fungsi pengadaan aset, barang, atau jasa sesuai ketentuan, sistem dan prosedur yang berlaku secara efektif dan efisien
- 3) Memastikan berjalannya seluruh fungsi-fungsi pemeliharaan aset, layanan umum, dan penyimpanan logistik sesuai ketentuan, sistem dan prosedur yang berlaku secara efektif dan efisien
- 4) Memastikan penyusunan rencana kerja dan anggaran divisi *procurement and general services*
- 5) Memastikan pengelolaan anggaran pengeluaran divisi *procurement and general services*
- 6) Memastikan penyusunan laporan terkait dengan divisi *procurement and general services*
- 7) Memastikan *quality assurance* barang/jasa yang diperoleh dari vendor

- 8) Memastikan penyusunan kebijakan bidang *procurement and general services*
- 9) Memastikan penyusunan daftar referensi harga untuk pengadaan barang/jasa agar dapat digunakan oleh unit kerja lain, kantor wilayah, dan kantor cabang
- 10) Memastikan proses dan tata kelola fungsi pemanfaatan aset perusahaan dalam rangka memberikan kontribusi yang maksimal bagi perusahaan

7. *Finance and Treasury*

a. *Treasury*

- 1) Menetapkan usulan rencana kerja dan anggaran bidang kerjanya sesuai ketentuan yang berlaku
- 2) Pengelolaan likuiditas dan permodalan bank tabunan Negara
- 3) Membuat rekomendasi kepada ALCO dan direksi berdasarkan kebijakan-kebijakan dan strategi treasury, serta posisi modal
- 4) Pengelolaan risiko pasar dan risiko operasional
- 5) Memastikan bahwa transaksi dan aktivitas grup *trading* berjalan sesuai dengan arahan dan kebijakan dari *treasury* dan *collection director*
- 6) Menetapkan pemenuhan kebutuhan sarana dan prasarana dalam rangka menjamin aktivitas di bidang kerjanya sesuai dengan ketentuan yang berlaku
- 7) Merumuskan dan menetapkan kajian dan rencana kerja terhadap bentuk dan pelaksanaan kerjasama yang saling menguntungkan dengan pihak lain dalam rangka mendukung aktivitas bidang *treasury*
- 8) Membangun dan membina *network and relationship* dengan pihak-pihak yang potensial mendukung aktivitas bidang *treasury*

b. *Finance and Accounting*

- 1) Memastikan terselenggaranya penyusunan dan pencapaian serta evaluasi RKAP unit kerja *finance and accounting* sesuai dengan ketentuan yang telah ditetapkan
- 2) Memastikan perencanaan dan pengembangan sistem, kebijakan dan prosedur keuangan bank BTN sesuai ketentuan yang berlaku dari dan ke unit kerja yang terkait
- 3) Melakukan pengkajian ulang sistem, kebijakan dan prosedur keuangan bank BTN serta implementasinya
- 4) Memastikan tersedianya laporan keuangan dan laporan pendukung yang dihasilkan telah memenuhi kriteria standar akuntansi keuangan dan pelaporan yang berlaku untuk disampaikan kepada direksi, pihak-pihak internal lainnya serta pihak eksternal yang membutuhkan secara rutin maupun sewaktu-waktu
- 5) Memastikan terselenggaranya kepatuhan pihak bank dalam melaksanakan UU perpajakan maupun ketentuan dari pihak eksternal
- 6) Melakukan rekonsiliasi dan kontrol atas transaksi dan data keuangan yang ada, sehingga memenuhi standar akuntansi dan pelaporan yang berlaku
- 7) Memastikan terselenggaranya tindak lanjut hasil pemeriksaan internal dan eksternal
- 8) Memastikan terselenggaranya perencanaan, bimbingan dan pembinaan serta penilaian kepada pegawai yang disupervisi

c. *Institutional Banking*

- 1) Menetapkan usulan rencana kerja dan anggaran bidang kerjanya sesuai ketentuan yang berlaku

- 2) Memastikan berjalannya aktivitas bisnis yang terkait dengan kegiatan layanan pembiayaan valuta asing
- 3) Memastikan berjalannya aktivitas bisnis yang terkait dengan layanan *trade* dan *payment*
- 4) Memastikan berjalannya aktivitas pengembangan produk *trade*, *payment*, dan pembiayaan valuta asing yang dapat meningkatkan *fee based income* beserta kebijakannya
- 5) Memberikan arahan penetapan potensi bisnis dalam ruang lingkup pekerjaannya
- 6) Memonitor aktivitas penawaran produk dan penyediaan informasi mengenai bank BTN yang diperlukan oleh pihak *counterparty* dari bank koresponden
- 7) Memonitor aktivitas bisnis dan transaksi-transaksi yang berkaitan dengan pihak *counter party* dan bank koresponden

8. *Strategy, Compliance and Risk*

a. *Strategy and Performance Management*

- 1) Menetapkan usaha rencana kerja dan anggaran bidang kerjanya sesuai ketentuan berlaku
- 2) Memastikan perencanaan bisnis bank yang tertuang di dalam rencana kerja dan anggaran perusahaan (RKAP), rencana bisnis bank (RBB), dan rencana jangka panjang bank (RJP)
- 3) Memastikan pelaksanaan revisi perencanaan rencana kerja dan anggaran perusahaan (RKAP), rencana bisnis bank (RBB), dan rencana jangka panjang bank (RJP)

- 4) Memastikan proses analisa untuk mendukung proses perencanaan dan evaluasi bisnis jangka pendek, jangka menengah, dan jangka panjang bank
- 5) Memastikan kajian dan inisiasi atas pelaksanaan perencanaan bisnis bank
- 6) Memastikan *review* atas keselarasan model bisnis dengan strategi bank
- 7) Memastikan pengelolaan model *strategic performance management* bank (*balanced scorecard*) di tingkat korporat dan tingkat unit kerja
- 8) Memastikan perhitungan dan pelaporan profitabilitas unit kerja dan kinerja bank
- 9) Memastikan penyampaian realisasi rencana strategis bank baik yang jangka pendek, jangka menengah, maupun jangka panjang kepada pihak terkait

b. *Transformation Management Office*

- 1) Memastikan usulan kerja serta anggaran unit kerja TMO sesuai ketentuan yang berlaku
- 2) Memastikan terlaksananya pengawasan inisiatif perubahan, baik yang sedang direncanakan, maupun yang sedang berjalan, dan memastikan pelaksanaannya sesuai dengan rencana jangka panjang bank BTN
- 3) Merumuskan program kerja strategis di dalam RKAP dan RJP yang dipilih untuk dilaksanakan sebagai program *transformation management*
- 4) Memastikan persiapan rancangan konsep dan anggaran untuk proyek perubahan guna memenuhi kebutuhan rencana jangka panjang perusahaan
- 5) Memastikan koordinasi dan pendampingan dengan divisi yang berhubungan dengan proyek perubahan yang akan dijalankan untuk pelaksanaan proyek perubahan

- 6) Memastikan pelaksanaan proyek perubahan yang telah direncanakan dengan berkordinasi dengan divisi yang bersangkutan
- 7) Memastikan terlaksananya proses identifikasi, analisa dan mitigasi risiko yang dapat menghambat perubahan inisiatif strategis
- 8) Memastikan penyelenggaraan monitoring proyek yang dilaksanakan oleh divisi *transformation management office*
- 9) Memastikan penyelenggaraan evaluasi proyek yang dilaksanakan oleh divisi *transformation management office*
- 10) Memastikan koordinasi internal perusahaan, baik secara *horizontal* maupun *vertical*

c. *Compliance and Governance*

- 1) Menetapkan usulan rencana kerja dana anggaran bidang kerjanya sesuai ketentuan yang berlaku
- 2) Memastikan terpenuhinya aspek kepatuhan bank dalam melakukan kegiatan usaha
- 3) Memastikan terlaksananya komitmen bank dan pelaksanaan prinsip kehati-hatian serta berjalannya fungsi *supporting* di *compliance division*
- 4) Memastikan terlaksananya penerapan program APU PPT di bank telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku
- 5) Memastikan terlaksananya prinsip-prinsip *good corporate governance* di bank telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku
- 6) Melakukan kordinasi dengan pihak eksternal maupun internal
- 7) Membina hubungan baik dengan pihak internal dan eksternal yang terkait dengan implementasi kepatuhan bank

d. *Policy and Procedures*

- 1) Menetapkan usulan rencana kerja dan anggaran bidang kerjanya sesuai ketentuan yang berlaku
- 2) Memastikan aktivitas bisnis dan operasional bank telah dilengkapi dengan *policy and procedure* yang telah memenuhi prinsip-prinsip *governance, risk, and compliance*
- 3) Memastikan terlaksananya penerapan pedoman kebijakan tata kelola perusahaan (PKTKP) di bank
- 4) Memastikan pelaksanaan *business process re-engineering* guna mengoptimalkan bisnis bank

e. *Enterprise Risk Management*

- 1) Menetapkan usulan rencana kerja dan anggaran bidang kerjanya sesuai ketentuan yang berlaku
- 2) Membantu tugas-tugas direktur *strategic, compliance and risk* dalam melaksanakan dan memenuhi ketentuan bank Indonesia tentang penerapan manajemen risiko dan ERM bagi bank umum
- 3) Memastikan pelaksanaan (implementasi) strategi manajemen risiko dan ERM yang telah disetujui oleh direksi
- 4) Memastikan dilaksanakan pemantauan akan posisi/eksposur risiko secara keseluruhan (*composite*) per-jenis risiko (kredit, pasar, likuiditas, operasional, hukum, strategis, reputasi, dan kepatuhan) dan per-aktivitas fungsional (perkreditan, *treasury* dan investasi, operasional dan jasa, pembiayaan

perdagangan, pendanaan dan instrumen utang, TSI dan SIM dan pengelolaan SDM)

- 5) Memastikan dilaksanakannya pengembangan dan perancangan kebijakan dan prosedur serta perangkat/alat yang dibutuhkan dalam identifikasi, pengukuran, pemantauan, dan pengendalian risiko bank secara keseluruhan
- 6) Memastikan pelaksanaan *stress testing* risiko secara keseluruhan
- 7) Memastikan penyusunan rekomendasi besaran atau maksimum eksposur risiko yang wajib dipelihara bank kepada satuan kerja operasional dan atau komite manajemen risiko (KMR) secara berkala, sesuai dengan kewenangan yang dimiliki *risk management division*

9. *Strategic Human Capital*

a. *Human Capital Management and Culture Specialist*

- 1) Menetapkan usulan rencana kerja dan anggaran bidang kerjanya sesuai ketentuan yang berlaku
- 2) Mengkoordinasikan dan mengontrol pelaksanaan fungsi SDM di seluruh bank untuk memastikan semuanya sesuai dengan strategi, kebijakan, sistem dan rencana kerja yang telah disusun
- 3) Memastikan pengelolaan secara menyeluruh penyelenggara tenaga alih daya/*outsourcing* (vendor) dan monitoring tenaga *outsourcing* di bank
- 4) Memastikan proses perancangan jenjang karir (*career path*), *assessment* bagi pegawai sesuai dengan tingkat kebutuhan bank
- 5) Memastikan pengelolaan kegiatan operasional terkait kepegawaian yang mencakup pembayaran hak pegawai, pendokumentasian analisa pegawai, dan

dukungan administrasi untuk memastikan hak-hak dan kewajiban pegawai dan bank dapat dilaksanakan secara seimbang dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku

- 6) Memastikan pengelolaan hubungan industri di bank, baik dengan pihak eksternal seperti lembaga hukum dan serikat pekerja maupun dengan pegawai internal, sehingga mampu tercipta suasana kerja yang kondusif untuk mendukung bisnis bank
- 7) Memastikan proses penyusunan, *review*, dan implementasi nilai-nilai budaya agar kerja selaras dengan visi dan misi bank BTN

b. *Human Capital Organization Development and Policy*

- 1) Menetapkan usulan rencana kerja dan anggaran bidang kerjanya sesuai ketentuan yang berlaku
- 2) Memastikan proses pengkajian dan pengembangan seluruh kebijakan tentang pengembangan karir, remunerasi dan human capital planning
- 3) Mengelola kebijakan terkait *know your employee* (KYE)
- 4) Mengelola dan mengandalkan risiko yang berada dalam kelolaannya

c. *Learning Center*

- 1) Menetapkan usulan rencana kerja dan anggaran bidang kerjanya sesuai ketentuan yang berlaku
- 2) Menyusun rencana pendidikan dan pengembangan pegawai untuk menghasilkan pegawai yang memiliki kemampuan/kompetensi sesuai kebutuhan bank
- 3) Menyelenggarakan pendidikan dan pengembangan pegawai sesuai rencana yang telah disetujui BOD

- 4) Menyusun anggaran pendidikan dan pengembangan pegawai, dan memonitor realisasinya
- 5) Mendorong tumbuhnya perilaku *knowledge sharing* diantara pegawai, dan antara pegawai dengan bank

10. Internal audit

- a. Membuat usulan rencana kerja serta anggaran bidang kerjanya sesuai ketentuan yang berlaku
- b. Menjalankan tugas secara independen dan professional sesuai dengan kode etik, baik untuk dirinya sendiri maupun bawahannya
- c. *Mereview* dan menyusun rangkuman laporan hasil penilaian terhadap sistem pengendalian internal dalam penerapan manajemen risiko
- d. Memberikan masukan dalam penyusunan rencana kerja tahunan yang dilakukan berdasarkan ekspektasi manajemen, pengembangan bisnis bank dan pendekatan audit berbasis risiko (*risk based audit*) untuk area yang menjadi tanggung jawabnya, serta memastikan rencana kerja tahunan termasuk strategi divisi audit internal dapat dikembangkan dan dicapai sesuai dengan *business plan* yang telah ditetapkan

11. Corporate secretary

- a. Membuat usulan rencana kerja serta anggaran bidang kerjanya sesuai ketentuan yang berlaku
- b. Membuat strategi untuk program promosi dan komunikasi yang diselenggarakan bank BTN
- c. Membuat kebijakan yang berhubungan dengan standarisasi aktivitas promosi dan komunikasi yang diselenggarakan bank BTN

- d. Mengelola dan mengendalikan risiko yang berada dalam lingkup kerjanya
- e. Membina hubungan baik dengan pihak internal dan eksternal yang terkait dengan operasional dan bisnis bank sesuai lingkup kerja yang relevan

2. Penerapan Pasal 6 Peraturan Bank Indonesia No. 18/16/PBI/2016 Tentang Rasio *Loan to Value* Terhadap *Non Performing Loan* pada Kredit Properti Rumah Toko di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Pusat Jakarta.

1.1. Perkembangan Bisnis Properti dan Peranan Bank Tabungan Negara dalam Perkembangan Bisnis Properti

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah salah satu produk unggulan yang dimiliki oleh PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Selama dalam beberapa tahun belakangan ini, bank BTN mendapatkan prestasi dengan menyalurkan KPR subsidi nomor 1 di Indonesia mengalahkan Bank-bank lain. KPR subsidi adalah suatu kredit yang diperuntukan kepada masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah dalam rangka memenuhi kebutuhan perumahan atau perbaikan rumah yang telah dimiliki. Bentuk subsidi yang diberikan berupa Subsidi meringankan kredit dan subsidi menambah dana pembangunan atau perbaikan rumah. Kredit subsidi ini diatur tersendiri oleh pemerintah dalam peraturan menteri pekerjaan umum dan perumahan rakyat republik Indonesia nomor: 21/PRT/M/2016 tentang kemudahan dan/atau bantuan perolehan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Masyarakat yang berpenghasilan rendah disini menurut PERMEN PUPR No.21/PRT/M/2016 adalah masyarakat yang mempunyaidibatasannya daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh rumah.¹⁸

¹⁸Pasal 1 angka 12 Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor: 21/PRT/M/2016 tentang kemudahan dan/atau bantuan perolehan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah

Proses pemberian KPR nasabah terlebih dahulu melakukan kesepakatan atau perjanjian kredit antara pihak bank dan nasabah sebagai penerima kredit. Dalam proses pemberian kredit tersebut ada syarat-syarat dan dokumen yang harus dipenuhi oleh nasabah, kemudian akan dilakukan wawancara untuk memeriksa kelayakan nasabah atau debitur.¹⁹

Pemberian kredit kepemilikan rumah tersebut sangat berpengaruh atas belangsungnya perjanjian kredit, dan pihak Bank Tabungan Negara akan menganalisis terlebih dahulu terhadap calon debitur di antaranya dengan menggunakan alternatif sebagai berikut:²⁰

Adapun tahap-tahap pemberian kredit menurut Rachmat Firdaus adalah sebagai berikut :²¹

a. Persiapan kredit

Persiapan Kredit adalah kegiatan tahap permulaan dengan maksud untuk saling mengetahui informasi dasar antara calon debitur dengan bank. Biasanya dilakukan melalui wawancara. Informasi umum yang dikemukakan oleh bank antara lain tentang tatacara pengajuan kredit serta syarat-syarat untuk memperoleh fasilitas kredit. Dari pihak calon debitur diharapkan adanya informasi secara garis besar tentang keadaan usaha, surat-surat perusahaan, dan jaminan yang diberikan.

b. Tahap Analisis Kredit

Tahap Analisis Kredit ini diadakan penilaian yang mendalam tentang keadaan usaha atau proyek pemohon kredit. Penilaian tersebut meliputi berbagai aspek

¹⁹Hasil Wawancara dengan Bagian Loan Service PT. Bank Tabungan Negara Tbk. Kantor Pusat Jakarta, Senin 16 April 2018

²⁰ *Ibid*

²¹Rachmat Firdaus, *Manajemen Perkreditan*, Alfabeta, Bandung, 2004, hal 93.

pada umumnya terdiri dari aspek management dan organisasi, aspek pemasaran, aspek teknis, aspek yuridis/hukum, dan aspek sosial ekonomi.

c. Tahap Keputusan Kredit

Atas dasar laporan hasil analisis kredit maka pihak bank melalui pemutus kredit, memutuskan apakah permohonan kredit tersebut layak untuk diberi kredit atau tidak.

d. Tahap Pelaksanaan dan Administrasi/Tata Usaha Kredit

Setelah calon peminjam mempelajari dan menyetujui isi keputusan kredit serta bank telah menerima dan meneliti semua persyaratan kredit dari calon peminjam maka kedua belah pihak menandatangani perjanjian kredit serta syarat-syarat umum pemberian kredit.

KPR BTN Subsidi diperuntukkan oleh nasabah yang belum pernah menerima kredit pemilikan rumah, jadi nasabah tersebut untuk pertama kalinya sebagai pemohon kredit pemilikan rumah, tetapi dalam KPR BTN Subsidi developer harus bekerjasama dengan bank BTN karena merupakan program KPR yang bekerjasama dengan pemerintah. Untuk KPR BTN Platinum developer tidak harus bekerjasama dengan BTN atau bisa saja nasabah membeli rumah dari developer atau non-developer untuk rumah pertama atau kedua, atau rumah belum jadi atau indent.²²

Syarat-syarat untuk KPR BTN Subsidi yang harus dipenuhi oleh nasabah menurut bagian *Subsidized Mortgage Division* ialah:²³

1. WNI dan berdomisili di Indonesia

²²Hasil Wawancara dengan Bagian *Loan Service* PT. Bank Tabungan Negara Tbk. Kantor pusat Jakarta, Rabu 18 April 2018

²³*Ibid*

2. Telah berusia 21 tahun atau telah menikah
3. Pemohon maupun pasangan (suami/istri) belum memiliki rumah dan belum pernah menerima subsidi pemerintah untuk pemilikan rumah
4. Gaji / penghasilan pokok tidak melebihi Rp. 4 juta untuk Rumah Sejahtera Tapak, Rp. 7 juta untuk Rumah Sejahtera Susun Atau maksimal gaji/penghasilan pokok sesuai ketentuan pemerintah
5. Memiliki masa kerja atau usaha minimal 1 tahun
6. Memiliki NPWP dan SPT Tahunan PPh orang pribadi sesuai perundang-undangan yang berlaku
7. Menandatangani Surat Pernyataan diatas materai

Tabel 2

Check List Dokumen KPR BTN Subsidi

No.	Dokumen	Pegawai	Wiraswasta
1.	Form Aplikasi Kredit dilengkapi dengan Pasfoto terbaru Pemohon dan Pasangan	√	√
2.	Fotocopy KTP Pemohon dan Pasangan, Fotocopy Kartu Keluarga, Fotocopy Surat Nikah/Cerai	√	√
3.	Slip Gaji Terakhir/Surat Keterangan Penghasilan, Fotocopy SK Pengangkatan Pegawai Tetap/Surat Keterangan Kerja	√	
4.	SIUP, TDP & Surat Keterangan Domisili serta Laporan Keuangan 3 bulan terakhir		√
5.	Fotocopy NPWP	√	√
6.	Fotocopy Rekening Koran/Tabungan 3 bulan terakhir	√	√
7.	Surat Pernyataan belum memiliki rumah dari	√	√

	pemohon dan pasangan		
8.	Surat Pernyataan belum pernah menerima subsidi rumah dari pemerintah yang dibuat pemohon dan pasangan	√	√

Sumber: Data Sekunder, 2018

Berdasarkan data sekunder Bank Tabungan Negara, check list dokumen untuk KPR Subsidi yang membedakan nasabah yang bekerja sebagai pegawai atau wiraswasta adalah slip gaji atau surat keterangan penghasilan, dari slip gaji atau surat keterangan penghasilan dapat dilihat berapa jumlah gaji yang diterima oleh nasabah dan nantinya akan diperhitungkan berapa jumlah uang muka dan jumlah kredit yang akan diterima oleh nasabah sesuai dengan kemampuan nasabah. Dan surat pernyataan belum pernah menerima subsidi rumah dari pemerintah adalah surat atau dokumen yang sangat berpengaruh dalam berjalannya pembiayaan KPR Subsidi. Dokumen tersebut akan menyatakan bahwa nasabah belum pernah dan untuk pertama kalinya diberikan pembiayaan dalam KPR Subsidi yang merupakan program kerjasama dengan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat.

Tabel 3

Check List KPR Platinum (Non subsidi)

Dokumen	Pegawai/ karyawan	Wiraswasta/ Swasta/ Pemilik	Profesional
Form Aplikasi Kredit	√	√	√
Fotocopy KTP, Kartu Keluarga, Surat Nikah/Cerai	√	√	√
Pas Foto terbaru Pemohon & Pasangan	√	√	√
Asli slip gaji terakhir atau Surat Keterangan Penghasilan	√	-	-
Fotocopy SK Pengangkatan Pegawai Tetap	√	-	-

Fotocopy Tabungan/Giro di Bank BTN /Bank lain min. 3 (tiga) bulan terakhir	√	√	√
Fotocopy SPT Pph Ps.21 untuk kredit >Rp 50 juta s/d Rp 100 juta	√	√	√
Fotocopy NPWP untuk permohonan kredit > Rp 100 juta	√	√	√
Fotocopy Akta Pendirian Perusahaan berikut perubahannya, SIUP, TDP & SITU	-	√	-
Fotocopy Ijin-ijin praktek	-	-	√
Fotocopy SHM/SHGB/ dan IMB	√	√	√

Sumber: Data Sekunder, 2018

Check list dokumen diatas membedakan antara nasabah yang bekerja sebagai pegawai atau karyawan, wiraswasta/swasta/pemilik, dan professional adalah slip gaji atau surat keterangan penghasilan dan surat keterangan pengangkatan pegawai tetap, dokumen-dokumen tersebut yang akan dinilai untuk menentukan perhitungan kredit dan kemampuan nasabah untuk melakukan perjanjian kredit. Pegawai atau karyawan harus menyertakan surat keterangan pengangkatan pegawai tetap untuk menyatakan bahwa mereka mempunyai penghasilan tetap. Sedangkan untuk wiraswasta/swasta/pemilik dan pekerja professional tidak menyertakan slip gaji karena tidak memiliki jumlah pendapatan yang tetap setiap bulannya, tetapi bagi nasabah yang berkerja sebagai wiraswasta/swasta/pemilik dan pekerja professional harus menyertakan ijin prekerterk dan catatan hasil usaha minimal 3 bulan terakhir. Pihak bank mewajibkan nasabah menyertakan dokumen-dokumen diatas untuk menganalisis kelayakan nasabah yang akan diberikan KPR Platinum dan kesanggupan nasabah untuk membayar kredit melihat bahwa pembiayaan untuk KPR Platinum tidaklah sedikit.

Setelah syarat-syarat dan dokumen nasabah terpenuhi maka berkas nasabah tersebut akan diperiksa oleh pihak bank, kemudian akan dilakukakan wawancara untuk kelayakan debitur dalam terlaksananya kredit pemilikan rumah yang akan diberikan oleh pihak Bank Tabungan Negara. Dalam wawancara nasabah akan menentukan rumah baru atau second atau rumah indent yang akan diajukan kepada pihak bank.

Ketentuan besaran LTV, untuk fasilitas kredit rumah toko jika bank memenuhi persyaratan, maksimal menurut Surat Edaran Direksi PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Pusat Jakarta nomor 52/NSLD/2017 tahun 2017 adalah untuk fasilitas kredit pertama 70% (Tujuh Puluh Persen), untuk fasilitas kredit kedua 65% (Enam Puluh Lima Persen), dan fasilitas kredit ketiga 60% (Enam Puluh Persen).²⁴ Hal ini terdapat perbedaan antara peraturan bank Indonesia dan surat edaran yang dibuat oleh direksi bank tabungan Negara sendiri. Peraturan bank Indonesia nomor: 18/16/PBI/2016 tentang rasio *Loan to Value* untuk kredit properti, rasio *financing to value* untuk pembiayaan properti, dan uang muka untuk kredit atau pembiayaan kendaraan bermotor menerapkan rasio *loan to value* pada pasal 6 ayat (1) huruf (b) angka (6) menjelaskan tentang kredit pembiayaan ruko paling tinggi fasilitas kedua sebesar 85% (Delapan Puluh Lima persen).²⁵

Ketentuan besaran LTV untuk fasilitas kredit rumah toko jika bank tidak memenuhi persyaratan, maksimal menurut adalah untuk fasilitas kredit pertama, kedua dan ketiga 60% (Enam Puluh Persen).²⁶

²⁴ Butir 6.2.5.a Surat Edaran Direksi PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Nomor: 52/NSLD/2017

²⁵ pasal 6 ayat (1) huruf (b) angka (6) Peraturan Bank Indonesia Nomor: 18/16/PBI/2016

²⁶ Butir 6.2.5.d. Surat Edaran Direksi PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Nomor: 52/NSLD/2017

Syarat implementasi rasio LTV butir 6.2.5.a Surat edaran direksi PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Nomor: 52/DIR/NSLD/2017 adalah berlaku apabila Bank memenuhi persyaratan, diantaranya jika rasio kredit bermasalah dari total kredit secara bersih (*net*) kurang dari 5% (lima persen), dan jika rasio kredit properti (KP) bermasalah dari total KP secara bruto (*gross*) kurang dari 5% (lima persen).²⁷ Contoh apabila pada suatu periode Rasio *Non Performing Loan* Bank secara net tercatat sebesar 4% dan rasio NPL KP secara bruto sebesar 2,5% maka berlaku LTV sebagaimana tercantum di butir 6.2.5.a²⁸ Surat Edaran Direksi PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Nomor: 52/NSLD/2017, apabila pada suatu periode rasio NPL Bank secara net sebesar 6% dan rasio NPL KP secara bruto sebesar 3,5% maka berlaku ketentuan LTV sebagaimana tercantum pada butir 6.2.5.d²⁹ Surat Edaran Direksi PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Nomor: 52/NSLD/2017, dan apabila pada suatu periode rasio NPL bank secara *net* sebesar 4,5% dan rasio NPL bank secara *bruto* sebesar 6,5% maka berlaku ketentuan LTV sebagaimana tercantum pada butir 6.2.5.d³⁰ Surat Edaran Direksi PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Nomor: 52/NSLD/2017.

Perhitungan rasio kredit property bermasalah dari total kredit property dihitung secara bruto (*gross*) dilakukan dengan membagi hasil penjumlahan kredit property dengan kualitas kurang lancar (KL), diragukan (D), dan macet (M) terhadap total kredit property. Formula perhitungan rasio KP bermasalah adalah sebagai berikut:³¹

$$\frac{KP \text{ Kualitas } KL + KP \text{ Kualitas } D + KP \text{ Kualitas } M}{Total \text{ KP}} \times 100\%$$

²⁷Butir 6.2.5.c angka (1).*Ibid.*

²⁸Butir 6.2.5.c angka (2) huruf (a).*Ibid.*

²⁹Butir 6.2.5.c angka (2) huruf (b).*Ibid.*

³⁰Butir 6.2.5.c angka (2) huruf (c).*Ibid.*

³¹Butir 9.1.2.*Ibid.*

Berikut adalah contoh penerapan LTV KP ruko dengan asumsi kondisi NPL bank dan NPL kredit property bank dibawah 5% sesuai persyaratan bank Indonesia:

Contoh penerapan LTV KP ruko

Debitur A memperoleh fasilitas KP ruko untuk pembelian rumah toko W pada bulan Januari 2017. Pada saat KP ruko masih berjalan, pada bulan Februari debitur A kembali mengajukan KP ruko untuk pembelian rumah kantor X. selanjutnya pada bulan November 2017, debitur A mengajukan fasilitas KPA untuk pembelian apartemen Y dengan luas bangunan 60m² dan kredit untuk pembelian kios Z. maka, perhitungan LTV debitur A adalah sebagai berikut:



Tabel 4

Contoh Penetapan LTV KP Rumah Toko³²

Properti	Fasilitas Kredit	LTV
Rumah Toko W	Pertama	70%
Rumah Kantor X	Kedua	65%
Apartemen Y Luas bangunan 60m ²	Ketiga	80%

³² Lampiran II SE DIR No. 52 DIR/NSLD/2017

Kios Z (dengan asumsi kredit yang diberikan adalah kredit modal kerja/investasi)	-	Tidak dikenakan/mengikuti ketentuan Bank
--	---	--

Sumber: Lampiran II SE DIR No. 52 DIR/NSLD/2017

2.2 Analisa Penulis dari Teori dan Konsep Mengenai Deskripsi Diatas

Formula atau rumus perhitungan rasio nilai kredit property bermasalah untuk mengetahui jumlah besaran nilai kredit property yang sudah menyentuh atau berada pada kualitas kurang lancar (KL), diragukan (D), dan macet (M) terhadap total kredit property. Penetapan rasio LTV dalam tabel 3 diatas adalah dalam 3 bulan nasabah bisa mengajukan kredit property fasilitas pertama, kedua dan ketiga. Bulan pertama nasabah mengajukan kredit property dalam bentuk rumah toko fasilitas pertama maka nasabah akan mendapatkan pembiayaan sebesar 70%, pada bulan kedua nasabah mengajukan kembali kredit property rumah toko fasilitas kedua maka nasabah akan mendapatkan pembiayaan sebesar 65%, selanjutnya pada bulan-bulan selanjutnya dalam tahun yang sama nasabah mengajukan fasilitas KPA untuk pembelian apartemen dengan luas bangunan 60m² masuk ke fasilitas ketiga dengan mendapatkan pembiayaan sebesar 80%.

3. **Hambatan dalam Penerapan Pasal 6 Peraturan Bank Indonesia No. 18/16/PBI/2016 tentan Rasio *Loan to Value* terhadap *Non Performing Loan* pada Kredit Properti Rumah Toko di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Pusat Jakarta**
 - a. Faktor internal

Pihak bank menurut penulis dalam memilih nasabah yang akan mengajukan kredit KPR kurang hati-hati melakukan kesepakatan atau persetujuan realisasi kredit. Kurang hati-hati tersebut dapat menimbulkan bertambahnya atau meningkatnya rasio kredit bermasalah dalam PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk yang akan mengganggu kesehatan bank itu sendiri. Apabila pihak bank lebih hati-hati dan menjunjung tinggi prinsip kehati-hatian dalam menyetujui atau merealisasikan kredit yang akan diajukan maka kesehatan bank tidak akan terganggu dan akan mengurangi rasio kredit bermasalah di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk.

Perjanjian kerjasama dengan developer juga harus diwaspadai pihak PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, pada dasarnya banyak developer yang mogok atau tidak selesai proyeknya tetapi sudah kabur atau tidak menyelesaikan prestasinya, seperti misalnya yang terjadi di Banyuwangi ketika nasabah sebagian besar sudah lunas angsura KPRnya akan tetapi sertifikat rumah tersebut belum keluar. Menurut penulis hal tersebut dapat merusak reputasi bank dalam pemberian kredit dan kepercayaan masyarakat berkurang ke PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk

b. Faktor eksternal

Developer dalam melaksanakan perjanjian dengan pihak bank tidak bisa memberikan kepastian akan selesainya proyek tersebut yang diperjanjikan atau ketentuan harga jual propertinya yang akan dijual ke nasabah sesuai kebutuhan nasabah, hal seperti itu akan menghambat proses pemasaran kepada masyarakat dan calon nasabah serta nasabah yang akan mengajukan kredit serta menghambat penentuan penetapan nilai plafon kredit yang akan ditetapkan oleh PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk sesuai dengan Peraturan Bank Indonesia No.

18/16/PBI/2016 dan Surat Edaran Direksi PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk no. 52/DIR/NSLD/2017.

Perjanjian kredit yang sudah terjadi dan sudah di realisasikan kepada nasabah,seringkali nasabah atau debitur tidak menyanggupi atau meneruskan kredit yang sudah berjalan beberapa angsuran tersebut,sehingga hal seperti itu dapat mengganggu kesehatan bank di kemudian hari.

Hambatan-hambatan yang sering terjadi dapat memperngaruhi kredit yang dikeluarkan oleh PT. Bank Tabungan Negara Kantor Pusat Jakarta, yaitu kredit bermasalah atau kredit macet yang akan berpengaruh dalam *Non Performing Loan* (NPL) bank.

Kategori-kategori atau penilaian terhadap penggolongan kredit bermasalah dapat disebut atau dikatakan sebagai berikut:

- 1) Lancar, apabila tidak terdapat tunggakan pokok maupun bunga
- 2) Dalam Perhatian Khusus, apabila terdapat tunggakan 1 s.d 90 hari
- 3) Kurang Lancar, apabila terdapat tunggakan 91 s.d 120 hari
- 4) Diragukan, apabila memiliki umur tunggakan 121 s.d 180 hari
- 5) Macet, apabila telah menunggak selama lebih dari 180 hari

Apabila bank memiliki NPL lebih dari 5% maka bank tidak boleh memberikan kas kredit dan dianggap kredit pada bank terkait tidak sehat.Penanganan kredit bermasalah di masyarakat yaitu akan melakukan beberapa tindakan dimulai saat kredit diajukan dan kredit mulai di realisasikan sampai dengan angsuran mulai dibayarkan dengan tahap-tahap sebagai berikut:

- 1) Pembinaan kredit

Pembinaan kredit merupakan rangkaian kegiatan yang dilakukan melalui pemantauan terhadap tindak lanjut atas kredit yang telah disalurkan kepada Debitur, sehingga kredit tersebut dapat dikembalikan kepada kreditur dengan tertib, lancar, teratur dan tepat waktu sesuai dengan isi perjanjian kredit pada saat realisasi kredit. Pembinaan kredit tersebut dapat dilakukan dengan 2 (dua) cara yaitu:

a) Pemantauan pembayaran angsuran

Pemantauan pembayaran angsuran merupakan salah satu kegiatan pembinaan kredit dengan cara memantau perkembangan pembayaran angsuran yang dapat dilihat dari rekening debit Debitur atau dari daftar Debitur yang menunggak.

b) Pembinaan langsung terhadap Debitur

Pembinaan Debitur merupakan upaya untuk membuat Debitur mengerti serta memahami hak dan kewajibannya, sehingga setelah pemenuhan hak oleh pihak kreditur berupa penyaluran kredit, Debitur harus melakukan pemenuhan kewajiban dengan pembayaran angsuran guna pelunasan kredit. Pembinaan Debitur ini dapat dilakukan oleh kreditur dengan kunjungan terhadap Debitur yang bersangkutan secara perorangan maupun secara kolektif.

Kegiatan pemantauan kredit tersebut dilakukan oleh BTN sebagai kreditur untuk mendeteksi gejala awal yang dapat menyebabkan terjadinya kredit yang bermasalah dan pada akhirnya BTN dapat mengambil keputusan-keputusan dengan alternative sebagai berikut:

a) Meneruskan hubungan kredit dengan Debitur

Keputusan ini dapat dipertimbangkan apabila dari hasil analisis pemantauan bank menunjukkan bahwa Debitur yang bersangkutan masih memiliki kemauan, kemampuan dan kesanggupan dalam pemenuhan kewajibannya.

b) Melakukan tindakan likuidasi terhadap barang jaminan

Keputusan ini dapat diambil apabila Debitur tidak menunjukkan itikad baik, seperti halnya susah ditemui, mengingkari janji yang telah disepakati atau Debitur sudah tidak mempunyai penghasilan yang dapat diharapkan untuk menutup tunggakan kredit tersebut.

c) Tidak melakukan tindakan apapun

Keputusan ini dapat diambil apabila dari hasil penilaian bank Debitur dinyatakan mau, mampu dan sanggup mengambil langkah yang dapat mengamankan kredit yang telah disalurkan pihak bank kepada Debitur, namun pengawasan tetap dilakukan secara terus-menerus dan lebih ketat.

2) Penyuluhan

Penyuluhan dilakukan terhadap Debitur dengan cara mengadakan kunjungan baik secara perorangan maupun secara kolektif di suatu tempat tertentu. Penyuluhan ini dilakukan secara kondisional, apabila diperlukan maka penyuluhan ini dapat dilakukan. Tujuan dilakukannya penyuluhan ini adalah untuk memberikan penjelasan mengenai:

- a) Isi perjanjian kredit
- b) Hak dan kewajiban Debitur
- c) Tata cara pembayaran angsuran
- d) Akibat yang timbul jika terjadi penunggakan oleh Debitur

e) Sanksi apabila terjadi penunggakan



3) Monitoring kredit

BTN secara rutin memantau kondisi rekening koran dari Debitur pada awal bulan dengan sistem komputerisasi. Hal ini dapat diketahui apakah terdapat Debitur yang mempunyai tunggakan, baik itu termasuk dalam perhatian khusus, kurang lancar, diragukan atau bahkan sudah dikategorikan macet. Laporan keuangan Debitur diperiksa setiap 2 bulan sekali, tetapi jika terdapat laporan dari bagian kredit bahwa Debitur tersebut bermasalah maka pemeriksaan atau pemantauan dilakukan setiap bulan.

4) Surat Peringatan, *Telephon Call* dan Pengawasan *On the spot*

Surat peringatan (SP) merupakan surat yang diterbitkan oleh BTN yang dikelola oleh CCRD dengan petugas *skiptracer* menangani tunggakan 1 s/d 3 bulan dan *team leader field collector* menangani tunggakan diatas 4 bulan dengan cara dikirim atau diberikan kepada Debitur yang menunggak setelah diberikan penyuluhan belum juga memenuhi kewajibannya. Surat peringatan ini ada yang bersifat pemberitahuan dan ada yang bersifat peringatan. Surat peringatan sendiri ada beberapa tingkatan diantaranya:

a) Surat Pemberitahuan Angsuran (SPA)

Dimulai dari tugas *skiptracer* Koordinator yang memastikan Debitur yang akan dikirimi SPA, lalu daftar Debitur tersebut diteliti dan dipelajari oleh *skiptracer*. Bersama bukti debit, SPA tersebut diserahkan kepada bagian operasional untuk dikirim ke Debitur.

b) Konfirmasi Melalui Telepon atau Dikunjungi Langsung

Skiptracer koordinator memastikan Debitur yang menunggak (1 bulan), oleh *skiptracer* daftar Debitur menunggak diteliti dan dipelajari. *Skiptracer* menghubungi Debitur via telepon, dan mengkonfirmasi tunggakan dan rencana pembayaran. Apabila Debitur tidak mempunyai telepon maka *skiptracer* mengunjungi Debitur (inspeksi *On the spot*) untuk mengkonfirmasi tunggakan dan rencana pembayaran.

c) Kunjungan Langsung ke Debitur

Skiptracer koordinator memastikan Debitur yang menunggak (2 bulan), oleh *skiptracer* daftar Debitur yang menunggak diteliti dan dipelajari. *Skiptracer* mengunjungi ke rumah Debitur (inspeksi *on the spot*) untuk mengkonfirmasi tunggakan dan rencana pembayaran. Apabila Debitur tidak ada dirumah maka *skiptracer* meninggalkan pesan untuk menghubungi BTN secepatnya.

d) Pengiriman Surat Penawaran Penyelesaian Tunggakan atau Hutang (SP I)

Skiptracer koordinator memastikan Debitur yang menunggak (3 bulan) dan menuliskan tunggakan pembinaan. *Skiptracer* membawa daftar Debitur, surat tindakan pembinaan dan surat-surat lainnya kepada Debitur (inspeksi *on the spot*). *Skiptracer* mengkonfirmasi pembinaan yang dilakukan kepada Debitur.

e) Pengiriman Surat Penawaran Penyelesaian Tunggakan atau Hutang (SP II)

Team Leader memastikan Debitur yang menunggak (4 bulan) dan menuliskan tindakan pembinaan. Asisten team leader membawa daftar Debitur, surat tindakan pembinaan dan surat-surat lainnya kepada Debitur (inspeksi *on the spot*). Asisten team leader mengkonfirmasi pembinaan yang dilakukan kepada Debitur dan solusi atas kredit tersebut. Peringatan kedua ini agak bersifat keras.

f) Pengiriman Surat Penawaran Penyelesaian Terakhir (SP III)

Team Leader memastikan Debitur yang menunggak (5 bulan), menuliskan tindakan pembinaan dan penyelamatan kredit bila perlu. Asisten team leader membawa daftar Debitur, surat tindakan pembinaan dan SP III kepada Debitur (inspeksi *on the spot*). Asisten team leader mengkonfirmasi pembinaan yang dilakukan kepada Debitur dan memberikan solusi alternatif. Biasanya dilakukan restrukturisasi terhadap kredit macet.

Selanjutnya setelah langkah-langkah tersebut sudah dilakukan kepada Debitur, akan tetapi Debitur tidak mempunyai iktikad baik untuk melaksanakan kewajibannya, maka pihak BTN akan mengirimkan kembali Somasi kepada daftar Debitur yang masih menunggak dikarenakan jika dibiarkan secara berlarut-larut mengenai kredit macet akan mengganggu kesehatan Bank itu sendiri. Apabila somasi I dan Somasi II sudah tidak dihiraukan lagi oleh pihak Debitur maka pihak bank BTN berhak memberikan Sanksi kepada para Debitur yang menunggak dan yang tidak menghiraukan pemberitahuan yang dikirimkan dari pihak BTN. Sanksi-sanksi tersebut berupa:

- a) Denda tunggakan
- b) Kapitalisasi Bunga
- c) Suku bunga baru yang lebih tinggi
- d) Penyitaan terhadap agunan kredit untuk dilelang
- e) Penyelamatan Kredit

Penanganan kredit bermasalah pada saat ini menjadi pro dan kontra di dalam masyarakat dan juga bank itu sendiri. Dalam pelaksanaannya banyak Debitur yang memenuhi prestasinya dan juga tidak sedikit pula debitur yang wanprestasi. Untuk itu

dalam menangani kredit bermasalah harus ada cara tersendiri dan ada pengelompokan sendiri mengenai faktor- faktor yang mengakibatkan kredit tersebut bermasalah.



4. Upaya PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Pusat Jakarta dalam Mengatasi Hambatan pada Penerapan Pasal 6 Peraturan Bank Indonesia No. 18/16/PBI/2016 tentang Rasio *Loan to Value* terhadap *Non Performing Loan* pada Kredit Properti Rumah Toko di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Pusat Jakarta

Upaya Bank Tabungan Negara Kantor Pusat Jakarta dalam mengatasi hambatan masalah antara pihak bank dengan developer atau pengembang sebagai berikut:³³

- a. Pihak bank memiliki perjanjian kredit dengan developer atau pengembang yang memuat kesanggupan pengembang untuk menyelesaikan Properti yang diperjanjikan dengan debitur atau nasabah.
- b. Pihak bank mempunyai jaminan yang akan diberikan oleh developer yang dapat digunakan untuk menyelesaikan kewajiban developer apabila properti tidak dapat diselesaikan oleh developer.

Upaya – upaya yang dilaksanakan oleh Bank Tabungan Negara Kantor Pusat Jakarta dalam tata cara penanggulangan dan penyelesaian kredit bermasalah adalah sebagai berikut:³⁴

- a. Penetapan Identifikasi

Identifikasi masalah dan analisa strategi diperlukan untuk menentukan langkah yang tepat untuk mengetahui apakah kredit bermasalah akan diselesaikan dengan strategi pemutusan hubungan apabila kondisi debitur tidak dapat diharapkan lagi atau strategi penerusan hubungan bila kondisi debitur masih dapat

³³Hasil Wawancara dengan Bagian NSLD PT. Bank Tabungan Negara Tbk. Kantor Pusat Jakarta, Senin 23 April 2018

³⁴*Ibid.*

diperbaiki, atau koordinasi dengan instansi untuk penyelesaian kreditnya. Identifikasi tersebut meliputi antara lain :

1) Dokumen

Kelengkapan dokumen merupakan bagian yang sangat penting dari manajemen resiko kredit. Dari hasil evaluasi dapat ditetapkan posisi Bank Tabungan Negara Kantor Pusat Jakarta.

2) Hubungan dengan Debitur

Analisa dan evaluasi terhadap riwayat hubungan dengan baik (debitur) untuk dapat mengetahui untung rugi Bank Tabungan Negara Kantor Pusat Jakarta secara finansial dan non finansial selama berhubungan.

3) Informasi dan Investigasi

Informasi dan investigasi dimasukkan untuk mengetahui keadaan/kondisi debitur saat ini yang diperoleh dari relasi bisnis dan kondisi serta verifikasi terhadap agunan.

b. Penetapan Posisi Bank Tabungan Negara Kantor Pusat Jakarta

Berdasarkan analisa dan evaluasi dari ketiga langkah tersebut diketahui posisi Bank Tabungan Negara Kantor Pusat Jakarta terhadap debitur, kemudian ditetapkan alternatif strategi penyelesaian terhadap kredit bermasalah.

c. Rencana Tindak Lanjut (RTL)

Rencana tindak lanjut yang dapat dilakukan dalam upaya penyelamatan dan penyelesaian kredit bermasalah terdiri dari :

1) Penyelamatan Kredit Bermasalah

Penyelamatan Kredit bermasalah dapat dilakukan dengan cara:

a) Penjadwalan Kembali (*Reschedulling*)

Yaitu perubahan syarat kredit yang hanya menyangkut jadwal pembayaran dan atau jangka waktu.

b) Persyaratan Kembali (*Reconditioning*)

Yaitu perubahan sebagian atau seluruh syarat-syarat kredit yang tidak terbatas pada perubahan jadwal pembayaran, jangka waktu dan atau persyaratan lainnya sepanjang tidak menyangkut maksimum saldo kredit.

c) Penataan Kembali (*Restructuring*)

Yaitu perubahan syarat-syarat kredit meliputi :

1. Penambahan dana baik
2. Konversi seluruh atau sebagian tunggakan bunga menjadi pokok kredit baru.

Upaya penyelamatan 3R diatas tersebut dapat dilakukan apabila masih memenuhi kriteria-kriteria :

- a. Debitur menunjukkan itikad baik untuk bekerja sama (kooperatif) terhadap upaya penyelamatan yang akan dijalankan.
- b. Usaha debitur masih berjalan dan mempunyai prospek yang baik.
- c. Debitur masih mampu untuk membayar kewajiban yang dijadwalkan.
- d. Mampu membayar bunga berjalan.
- e. Posisi bank akan menjadi lebih baik.

2) Penyelesaian kredit bermasalah

Penyelesaian kredit bermasalah dapat dilakukan dengan melalui dua cara, yaitu :

a. Penyelesaian Kredit Bermasalah secara Damai

Penyelesaian kredit bermasalah secara damai dilakukan apabila upaya penyelamatan dengan 3R sudah tidak mungkin dilakukan. Upaya penyelesaian kredit secara damai sebagai berikut :

1. Keringanan Bunga

Pemberian keringanan bunga/denda untuk kredit yang kolektibilitasnya diragukan dan macet dengan pembayaran secara sekaligus ataupun angsuran.

2. Penjualan sebagian agunan atau seluruh agunan oleh debitur

Yaitu penyelamatan kredit secara damai dengan penjualan agunan dibawah tangan dilakukan dengan cara sebagai berikut :

- a. Debitur diberikan kesempatan untuk menawarkan/menjual sendiri agunannya.
- b. Bank Tabungan Negara Kantor Pusat Jakarta membantu menawarkan/mencarikan pembeli untuk membeli/mencarikan pembeli yang diatur sendiri.

b. Penyelesaian Kredit Bermasalah Saluran Hukum

Apabila upaya penyelamatan/penyelesaian secara damai sudah diupayakan secara maksimal dan belum memberikan hasil atau debitur tidak menunjukkan itikad baiknya dalam menyelesaikan kreditnya, maka penyelesaian ditempuh melalui saluran hukum. Penyelesaian melalui

saluran hukum harus didasarkan kepada keyakinan bahwa posisi Bank Tabungan Negara Kantor Pusat Jakarta dari segi yuridis kuat dan beban biaya legitasi yang ringan.

Penyelesaian melalui saluran hukum dapat ditempuh sebagai berikut :

a. Penyelesaian kredit melalui Pengadilan Negeri

Penyelesaian pinjaman melalui Pengadilan Negeri ditempuh apabila diyakini lebih efisien, dan dapat dilakukan dengan menempuh salah satu dsari alternatif-alternatif sebagai berikut :

1. Somasi / Peringatan

Somasi diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri melalui Panitera Pengadilan Negeri.

2. Gugatan

Apabila somasi tidak membuahkan hasil seperti yang diharapkan, maka diteruskan dengan menggugat debitur dan atau penanggungnya.

3. *Parate Execusie* (eksekusi dengan kekuasaan sendiri tanpa ada keputusan hakim) atas barang agunan yang telah diikat sempurna dan nyata.

b. Penyelesaian kredit bermasalah melalui Pneyerahan Pengurusan Kredit Macet kepada BUPLN/PUPN

3) Penghapus bukuan Kredit Macet

Penghapusan buku kredit macet merupakan tindakan dalam pengelolaan aset bank yang berpengaruh terhadap perhitungan laba/rugi dan struktur pemodalannya. Secara yuridis tindakan tersebut bukanlah merupakan pelunasan kredit, sehingga terhadap kredit macet yang sudah dihapusbukan tetap menjadi tagihan bank.

Secara ekonomis kredit yang sudah dihapusbukan belum seluruhnya akan menjadi kerugian riil bank, karena masih terdapat agunan yang dapat dijual/dilelang dan tidak menutup kemungkinan debitur memiliki sumber-sumber keuangan lainnya yang dapat diharapkan untuk membayar kewajibannya.

4.1. Analisa Berdasarkan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan dan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Lembaga Alternatif Penyelesaian Sengketa

Pelaku usaha jasa keuangan dalam pasal 17 POJK tentang perlindungan konsumen sektor jasa keuangan dilarang menggunakan strategi pemasaran produk dan/atau layanan yang merugikan konsumen dengan memanfaatkan kondisi konsumen yang tidak memiliki pilihan lain dalam mengambil keputusan. Berdasarkan uraian pasal 17 tersebut, pihak bank sebagai pelaku usaha harus menimbang-nimbang terlebih dahulu ketika akan mengeluarkan produk atau mengeluarkan suatu kebijakan atau penetapan akan suatu produk untuk masyarakat. Pada dasarnya semua produk yang dikeluarkan bank akan berhubungan langsung dengan masyarakat yang disini sebagai konsumen perbankan yang akan mempengaruhi kesehatan bank.

Pelaku usaha jasa keuangan dalam pasal 21 POJK tentang perlindungan konsumen sektor jasa keuangan wajib memenuhi keseimbangan, keadilan, dan

kewajaran dalam pembuatan perjanjian dengan konsumen. Berdasarkan uraian pasal diatas, pihak bank harus menjaga keseimbangan,keadilan, dan kewajaran dalam pembuatan perjanjian dengan nasabah atau debitur ketika debitur mengajukan KPR atau produk bank yang lain.³⁵

Pengaduan konsumen dan pemberian fasilitas penyelesaian pengaduan oleh otoritas jasa keuangan pasal 40 POJK tentang perlindungan konsumen sector jasa keuangan yaitu konsumen dapat menyampaikan pengaduan sengketa kepada OJK,konsumen atau masyarakat dapat menyampaikan pengaduan pelanggaran atas ketentuan peraturan undang-undang ke OJK.

Penyelesaian pengaduan oleh lembaga jasa keuangan pasal 2 POJK tentang lembaga alternative penyelesaian sengketa di sector jasa keuangan yaitu pengaduan wajib diselesaikan terlebih dahulu oleh lembaga jasa keuangan, jika dalam hal ini tidak tercapai kesepakatan penyelesaian pengaduan,maka konsumen dan lembaga jasa keuangan dapat melakukan penyelesaian sengketa diluar pengadilan atau melalui pengadilan.³⁶

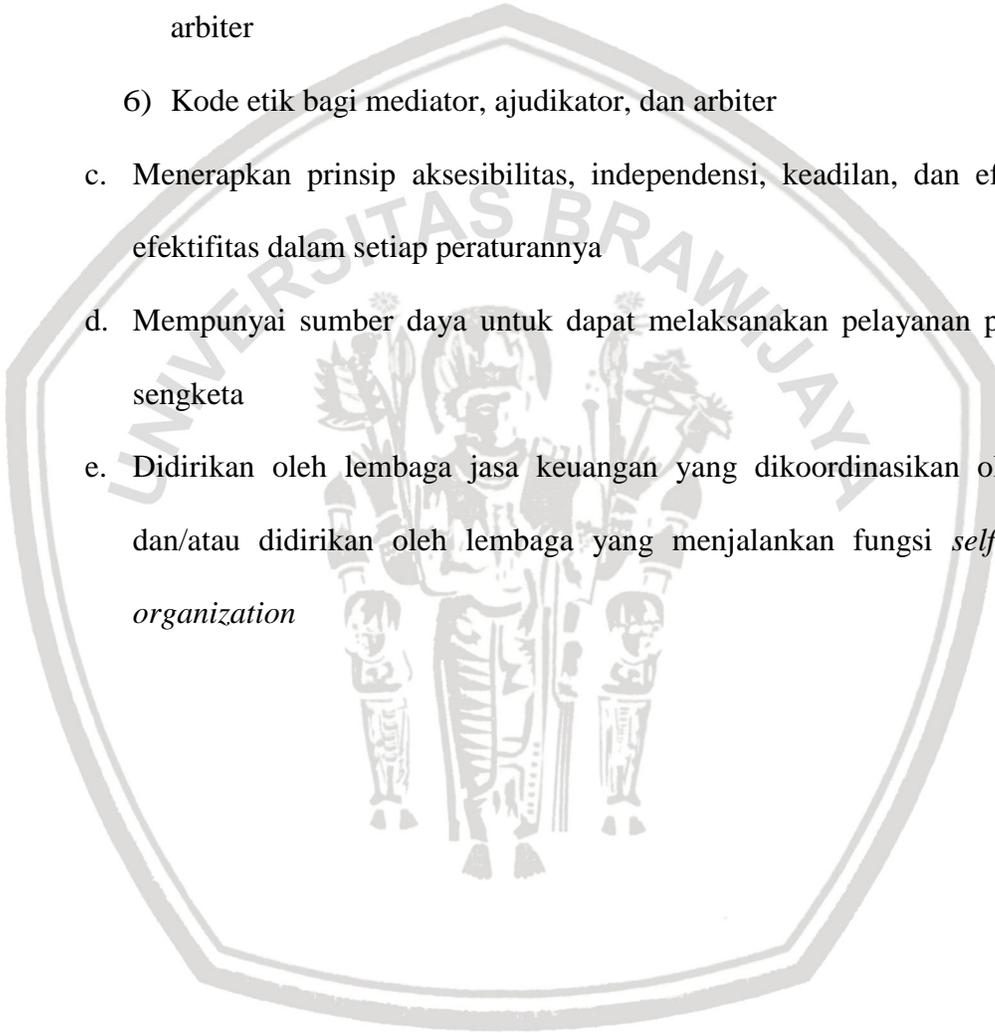
Lembaga alternative penyelesaian sengketa yang ditetapkan oleh OJK meliputi lembaga alternative penyelesaian sengketa yang:

- a. Mempunyai layanan penyelesaian sengketa paling kurang berupa:
 - 1) Mediasi
 - 2) Ajudikasi
 - 3) Arbitrase

³⁵ Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor: 1/POJK.07/2013 tentang Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan

³⁶ Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor: 1/POJK.07/2014 tentang Lembaga Alternatif Penyelesaian Sengketa di Sektor Jasa Keuangan

- b. Mempunyai peraturan yang meliputi:
 - 1) Layanan penyelesaian sengketa
 - 2) Prosedur penyelesaian sengketa
 - 3) Biaya penyelesaian sengketa
 - 4) Jangka waktu penyelesaian sengketa
 - 5) Ketentuan benturan kepentingan dan afiliasi bagi mediator, adjudikator, dan arbiter
 - 6) Kode etik bagi mediator, adjudikator, dan arbiter
- c. Menerapkan prinsip aksesibilitas, independensi, keadilan, dan efisiensi dan efektifitas dalam setiap peraturannya
- d. Mempunyai sumber daya untuk dapat melaksanakan pelayanan penyelesaian sengketa
- e. Didirikan oleh lembaga jasa keuangan yang dikoordinasikan oleh asosiasi dan/atau didirikan oleh lembaga yang menjalankan fungsi *self regulatory organization*



BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Penerapan pasal 6 peraturan bank Indonesia nomor: 18/16/PBI/2016 tentang rasio *Loan to Value* terhadap *non performing loan* pada kredit properti rumah toko, Pihak Bank Tabungan Negara Kantor Pusat Jakarta, memberikan rasio LTV sesuai dengan peraturan yang sudah berlaku, untuk rumah toko pertama tidak diatur, untuk rumah kedua maksimal 85% dan untuk rumah ketiga 80%. Menurut Surat Edaran Direksi PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Pusat Jakarta nomor 52/NSLD/2017 tahun 2017 adalah untuk fasilitas kredit pertama 70% (Tujuh Puluh Persen), untuk fasilitas kredit kedua 65% (Enam Puluh Lima Persen), dan fasilitas kredit ketiga 60% (Enam Puluh Persen).
PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Menerapkan batas maksimal yang berbeda dengan Peraturan Bank Indonesia karena dalam perbankan menjunjung tinggi prinsip kehati-hatian. Menurut Bank Tabungan Negara sendiri, batas maksimal perhitungan rasio LTV untuk rumah toko yang diterapkan pada Peraturan Bank Indonesia masih sangat besar, sehingga pihak Bank Tabungan Negara masih mengkaji dan pada akhirnya Bank Tabungan Negara menetapkan batas maksimal pada rasio LTV dengan berpedoman kepada Peraturan Bank Indonesia dan pada sekarang ini Bank Tabungan Negara cukup berhasil menyalurkan produk KPR kepada masyarakat dan dapat menekan kredit bermasalah atau *Non performing loan* yang ada di masyarakat.
2. Hambatan dalam Penerapan pasal 6 peraturan bank Indonesia nomor: 18/16/PBI/2016 tentang rasio *Loan to Value* terhadap *non performing loan* pada kredit properti rumah toko ialah:

- a. Developer tidak bisa memberikan kepastian atau ketentuan harga jual propertinya yang akan dijual. Yang berdampak pada reputasi Bank Tabungan Negara Kantor Pusat Jakarta dalam pemberian Kredit Pemilikan Rumah.
 - b. Nasabah atau debitur tidak bisa menyanggupi kredit yang sudah berjalan sebelumnya sesuai dengan akad kredit, sehingga berpengaruh dalam kredit yang dikeluarkan oleh pihak bank dan juga berpengaruh dalam *non performing loan* bank.
 - c. Kurang telitinya pihak bank dalam memilih nasabah yang akan melakukan kesepakatan kredit terutama Kredit Pemilikan Rumah.
 - d. Kurang telitinya pihak bank dalam perjanjian kerjasama dengan developer sehingga bisa mempengaruhi reputasi bank dalam pemberian kredit.
3. Upaya dalam Penerapan pasal 6 peraturan bank Indonesia nomor: 18/16/PBI/2016 tentang rasio *Loan to Value* terhadap *non performing loan* pada kredit properti rumah toko ialah:
- a. Upaya dalam mengatasi hambatan-hambatan yang dialami oleh pihak bank ialah pihak bank melakukan perjanjian kredit dengan developer atau pengembang yang memuat kesanggupan pengembang untuk menyelesaikan kredit properti yang diperjanjikan dengan debitur atau nasabah. pihak bank mempunyai jaminan yang akan diberikan oleh developer yang dapat digunakan untuk menyelesaikan kewajiban developer apabila properti tidak dapat diselesaikan oleh developer.
 - b. Upaya Bank Tabungan Negara kantor pusat Jakarta dalam mengatasi kredit macet yang akan berpengaruh terhadap *non performing loan* bank ialah:
 - 1) Penetapan identifikasi
 - 2) Penetapan posisi PT. Bank Tabungan Negara Kantor Pusat Jakarta
 - 3) Rencana Tidak Lanjut

a) Penyelamatan Kredit Bermasalah

(1) *Reschedulling*

(2) *Reconditioning*

(3) *Rectructuring*

b) Penyelesaian Kredit Bermasalah

(1) Secara damai

(2) Melalui Jalur Hukum

B.Saran

Berdasarkan kesimpulan diatas maka saran yang dapat penulis berikan adalah:

1. Untuk PT Bank Tabungan Negara kantor pusat Jakarta

Adapun saran yang akan dibuat penulis untuk mengatasi masalah yang dihadapi oleh PT. Bank Tabungan Negara kantor pusat Jakarta sebagai berikut:

- a. PT. Bank Tabungan Negara harus lebih hati-hati dan teliti dalam memilih developer atau pengembang properti agar properti yang akan ditawarkan atau properti yang akan diberikan dalam pemberian kredit berjalan dengan lancar dan selalu meningkat.
- b. Bank dalam menyalurkan kredit hendaknya benar-benar memperhatikan calon nasabahnya dengan mempertimbangkan prinsip 5C yaitu *Character, Capacity, Capital, Collateral, Condition Of economic.*

2. Untuk Nasabah

Nasabah harus memiliki itikad baik kepada bank apabila nasabah memiliki permasalahan kredit, sehingga nasabah dan pihak bank dapat mencari solusi bersama terkait kredit bermasalah yang dialami oleh nasabah.

3. Untuk Bank Indonesia

Bank Indonesia seharusnya lebih memperhitungkan rasio *Loan To Value* untuk KPR, karena berdampak pada perputaran usaha developer dalam mengembangkan propertinya, yang dapat berpengaruh pada nilai agunan KPR.

4. Untuk Otoritas Jasa Keuangan

Otoritas Jasa Keuangan seharusnya memberikan pengawasan atas kebijakan LTV terhadap kredit rumah yang tidak memberatkan developer, pihak bank dan nasabah dalam perkembangan kredit properti terutama kredit kepemilikan rumah.



DAFTAR PUSTAKA

Buku:

- Rachmadi Usman, 2001, **Rahasia Bank dalam Hubungan dengan Kredit Macet Perbankan**, Banjarmasin
- Zainal Asikin, 2016, **Pengantar Hukum Perbankan Indonesia**, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta
- Kasmir, 2002, **Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya**, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta
- Johanes Ibrahim, 2003, **Pengimpasan Pinjaman (Kompensasi) dan Asas Kebebasan Berkontrak dalam Perjanjian Kredit Bank**, Utomo, Bandung
- Ety Mulyati, 2016, **Kredit Perbankan Aspek Hukum dan Pengembangan Usaha Mikro Kecildalam Pembangunan Perekonomian Indonesia**, Refika Aditama, Bandung.
- Soejono Soekanto dan Sri Mamudji, 2004, **Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat**, Raja Grafindo Persada, Jakarta
- Burhan Ashshofa, 2004, **Metode Penelitian Hukum**, PT Asdi Mahasatya, Jakarta
- Zainuddin Ali, 2011, **Metode Penelitian Hukum**, Sinar Grafika, Jakarta
- Ronny Haninjito Soemitro, 1999, **Metodologi Penelitian dan Hukum Jurimetri**, Ghalia Indonesia, Jakarta
- Burhan Ashofa, 2002, **Metode Penelitian Hukum**, Rineka Cipta, Jakarta
- Muhammad Abdulkadir, 2004, **Hukum dan Penelitian Hukum**, Citra Aditya Bakti, Bandung
- Hermansyah, 2010, **Hukum Perbankan Nasional Indonesia**, Prenada Media Group, Jakarta
- Rachmat Firdaus, 2004, **Manajemen Perkreditan**, Alfabeta, Bandung.

Peraturan Perundang-undangan:

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan

Peraturan Bank Indonesia Nomor 18/16/PBI/2016 Tahun 2016 Tentang rasio *loan to value* untuk kredit properti, rasio *financing to value* untuk pembiayaan properti, dan uang muka untuk kredit atau pembiayaan kendaraan bermotor

Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 1/19/DKMP Tahun 2016 Tentang Rasio *Loan to Value* untuk Kredit Properti, Rasio *Financing to Value* untuk Pembiayaan Properti, dan Uang Muka untuk Kredit atau Pembiayaan Kendaraan Bermotor

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 21/PRT/M/2016 Tentang Kemudahan dan/atau Bantuan Perolehan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah

Surat Edaran Direksi PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Nomor 52/DIR/NSLD/2017 Tahun 2017 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Penetapan *Loan to Value* untuk Kredit Pemilikan Properti dan Kredit Konsumsi Beragunan Properti dan Pelaksanaan Pemberian Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah/Apartemen Inden

Surat Edaran Direksi Nomor: 36/DIR/SIPD/2015 tentang Perihal *Job Description* Struktur Organisasi Kantor Cabang dan Kantor Cabang Syariah

Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor: 1/POJK.07/2013 tentang Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan

Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor: 1/POJK.07/2014 tentang Lembaga Alternatif Penyelesaian Sengketa di Sektor Jasa Keuangan

Jurnal:

Intan Wulandari, Muhammad Saifi, Devi Farah Azizah, **Analisis Kebijakan *Loan To Value* Sebagai Usaha Meminimalisir Kredit Bermasalah dalam Penyaluran Kredit Pemilikan Rumah**, Jurnal Administrasi Bisnis (JAB), Volume 38, Fakultas Ilmu Administrasi, Malang, 2016

Internet:

Nurul Huda, **Pengertian Bank Syariah**, http://www.banksyariah.net/2012/07/pengertian-bank-syariah_19.html (7 Juni 2017)

www.btn.co.id., **Sejarah Lahirnya Bank BTN di masa Penjajahan.**, <http://www.btn.co.id/ContentPage/Berita/Sejarah-Lahirnya-Bank-BTN-di-Masa-Penjajahan-28-10>., (5 Juli 2017)

www.informasiahli.com., **Pengertian Bank Fungsi dan Tugasnya**, <http://www.informasiahli.com/2015/09/pengertian-bank-fungsi-peran-dan-tugasnya.html#> (5 Juni 2017)

Rezkiana nisaputra,.**BI Matangkan Pelonggaran LTV Berdasarkan Segmen**,<http://infobanknews.com/bi-matangkan-pelonggaran-ltv-berdasarkan-segmen/> (20 maret 2018)

Galvan yudistira,.**Tigasektor ini pacu pertumbuhan kredit BTN 2017**,<http://keuangan.kontan.co.id/news/tiga-sektor-ini-pacu-pertumbuhan-kredit-btn-2017>,.(20 Maret 2018)

Boby Chandro Oktavianus,.**Aturan LTV Kredit Terbaru dan Dampaknya untuk KPR**,<https://www.cermati.com/artikel/aturan-ltv-kredit-terbaru-dan-dampaknya-untuk-kpr> (20 Maret 2018)

