

**KREDIT PROPERTI KPR DI PT. BANK TABUNGAN
NEGARA (Persero) Tbk. KCP PROBOLINGGO**

SKRIPSI

Diajukan kepada Institut Agama Islam Negeri Jember
Untuk memenuhi salah satu persyaratan memperoleh
Gelar Sarjana Ekonomi (S.E)
Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Jurusan Ekonomi Islam
Program Studi Perbankan Syariah



Oleh:

YUNI ENDANG KUSWATI

NIM: 083 143 102

Dosen Pembimbing

RETNA ANGGITANINGSIH, S.E.,M.M.

NIP. 19740420 199803 2 001

INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI JEMBER

FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM

MEI 2018

**KREDIT PROPERTI KPR DI PT. BANK TABUNGAN
NEGARA (Persero) Tbk. KCP PROBOLINGGO**

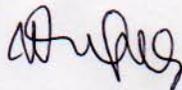
SKRIPSI

Diajukan kepada Institut Agama Islam Negeri Jember
Untuk memenuhi salah satu persyaratan memperoleh
Gelar Sarjana Ekonomi (S.E)
Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Jurusan Ekonomi Islam
Program Studi Perbankan Syariah

Oleh :

YUNI ENDANG KUSWATI
NIM: 083 143 102

Disetujui Pembimbing



RETNA ANGGITANINGSIH, S.E., M.M.
NIP: 19740420 199803 2 001

**KREDIT PROPERTI KPR DI PT. BANK TABUNGAN
NEGARA (Persero) Tbk. KCP PROBOLINGGO**

SKRIPSI

Diajukan kepada Institut Agama Islam Negeri Jember
Untuk memenuhi salah satu persyaratan memperoleh
Gelar Sarjana Ekonomi (S.E)
Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Jurusan Ekonomi Islam
Program Studi Perbankan Syariah

Hari : Senin
Tanggal : 16 Juli 2018

Tim Penguji :

Ketua

Sekretaris

Prof. H. Babun Suharto, S.E., MM.
NIP. 19660322 199303 1 002

Nikmatul Masruroh, M.E.I.
NIP. 19820922 200901 2 005

Anggota :

1. Dr. Abdul Wadud Nafis, Lc., M.E.I
2. Retna Anggitaningsih, S.E., M.M.

()
()

Menyetujui
Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam



Dr. Moch Chorb, S.Ag., M.M.
NIP. 19710727 200212 1 003

MOTTO

وَإِنْ كُنْتُمْ عَلَىٰ سَفَرٍ وَلَمْ تَجِدُوا كَاتِبًا فَرِهْنَ مَقْبُوضَةٌ فَإِنْ أَمِنَ بَعْضُكُم
بَعْضًا فَلْيُؤَدِّ الَّذِي أُؤْتِمِنَ أَمْنَتَهُ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا تَكْتُمُوا الشَّهَادَةَ
وَمَنْ يَكْتُمْهَا فَإِنَّهُ آثَمٌ قَلْبُهُ وَاللَّهُ بِمَا تَعْمَلُونَ عَلِيمٌ ﴿٢٨٣﴾

Artinya: “Dan jika kamu dalam perjalanan sedang kamu tidak mendapatkan seorang penulis, maka hendaklah ada barang jaminan yang dipegang. Tetapi, jika sebagian kamu mempercayai sebagian yang lain, hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanatnya (utangnya) dan hendaklah dia bertakwa kepada Allah, Tuhannya. Dan janganlah kamu menyembunyikan kesaksian karena barang siapa yang menyembunyikan kesaksiannya, sungguh, hatinya kotor (berdosa). Allah maha mengetahui apa yang kamu kerjakan”.¹ (Q.S. Al Baqarah : 283)

IAIN JEMBER

¹ Departemen Agama RI, *Al-Quran Terjemah AS-Salam*, (Depok: Al-Huda, 2015), 49.

PERSEMBAHAN

Dengan menyebut nama Allah SWT yang maha pengasih lagi penyayang dan bagi Rasul Nabi Besar Muhammad SAW, semoga skripsi ini dapat Ridho di sisi-Nya, dan sebagai tanda terimakasih, saya persembahkan karya sederhana ini kepada :

1. Kedua orang tua saya Bapak Kusnadi dan Ibu Tatik yang tak pernah lelah dan bosan untuk terus mendoakan dan memberikan semangat untuk kesuksesan anaknya.
2. Untuk adik saya tercinta Vina Damayanti yang telah mendokan saya, dan selalu memberikan semangat agar tak putus asa dalam meraih impian.
3. Teman-teman *Poski squad* yang selalu memberikan semangat satu sama lain, selalu siap membantu, baik itu tenaga maupun doa untuk menyelesaikan tugas akhir.
4. Teman-teman kontrakan yang selalu memberikan semangat dan motivasi dalam menyelesaikan tugas akhir.
5. Teman-teman di IAIN Jember khususnya teman kelas J2 Perbankan Syariah 2014 yang senasib dan seperjuangan dan terima kasih atas canda tawa dan solidaritas yang luar biasa sehingga hari-hari semasa kuliah begitu berarti.
6. Almamater Tercinta Institut Agama Islam Negeri Jember.

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Segala puji syukur penulis sampaikan kepada Allah karena atas rahmat dan karunia-Nya, perencanaan, pelaksanaan, dan penyelesaian skripsi sebagai salah satu syarat menyelesaikan program sarjana, dapat terselesaikan dengan lancar.

Kesuksesan ini dapat penulis peroleh karena dukungan banyak pihak. Oleh karena itu, penulis menyadari dan menyampaikan terima kasih yang sedalam-dalamnya kepada :

1. Bapak Prof. Dr. H. Babun Suharto, S.E., M.M selaku Rektor IAIN Jember.
2. Bapak Dr.Moch. Chotib, S.Ag.,M.M selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Jember.
3. Bapak M.F. Hidayatullah, S.H.I., M.S.I selaku ketua Jurusan Ekonomi Islam.
4. Ibu Nurul Setianingrum, S.E., M.M selaku ketua Program Studi Perbankan Syariah.
5. Ibu Retna Anggitaningsih, S.E., M.M selaku dosen pembimbing.
6. Bapak Daru Anondo, S.E., M.Si selaku Dosen Pembimbing Akademik.
7. Para Dosen IAIN Jember.
8. Semua pihak yang telah membantu baik secara langsung maupun tidak langsung dalam penyusunan skripsi ini.
9. Tim penguji skripsi Institut Agama Islam Negeri Jember.

10. Pimpinan Bank Tabungan Negara KCP Probolinggo dan karyawan, yang telah berkenan memberikan informasi yang dibutuhkan sehingga membantu proses penyelesaian penelitian.

Mudah-mudahan kebaikan serta partisipasi mereka mendapatkan balasan pahala dan limpahan rahmat dari Allah S.W.T

Penulis menyadari bahwa dalam pembahasan dan penulisan skripsi ini banyak kekurangan dan masih jauh dari kata sempurna, maka kritik dan saran selalu penulis harapkan demi kesempurnaan penulisan skripsi ini. Dan semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat dan menambah pengembangan khazanah segar keilmuan kita semua.

Jember, Juli 2018

Yuni Endang Kuswati
NIM 083143102

IAIN JEMBER

ABSTRAK

Yuni Endang Kuswati, Retna Anggitaningsih, 2018: *Kredit Properti KPR di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Pembantu Probolinggo.*

Selama tiga tahun Terakhir Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk KCP Probolinggo terus mengalami peningkatan nasabah yang mengajukan kredit KPR. Dimulai dari tahun 2015 jumlah nasabah mencapai 2596, di tahun 2016 ada peningkatan jumlah nasabah yaitu mencapai 2815, sedangkan yang terakhir di tahun 2017 jumlah nasabah mencapai 3210. Sedangkan KPR yang cicilannya langsung kepada *developer* (tanpa MoU bank) hanya mencapai 45 KK di setiap tahunnya.

Dari latar belakang yang ada dalam skripsi ini fokus pada: a) Dimana letak kecenderungan masyarakat dalam melakukan kredit properti KPR di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk KCP Probolinggo?. b) Bagaimana prosedur pemberian kredit properti KPR di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk KCP Probolinggo?. c) bagaimana penyelesaian wanprestasi yang dilakukan oleh nasabah dalam kredit properti KPR di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk KCP Probolinggo?.

Tujuan dari penelitian ini: a) Untuk mengetahui kecenderungan masyarakat dalam melakukan kredit properti KPR di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk KCP Probolinggo. b) Untuk mengetahui prosedur kredit properti KPR di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk KCP Probolinggo. c) Untuk mengetahui cara penyelesaian wanprestasi yang dilakukan oleh nasabah dalam kredit properti KPR di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk KCP Probolinggo.

Penelitian ini menggunakan metode pendekatan kualitatif yang bersifat deskriptif, dengan jenis penelitian studi kasus. Teknik pengumpulan data dengan menggunakan observasi, wawancara, dan dokumentasi. Analisis data kualitatif dilakukan secara interaktif yang terdiri dari tiga komponen yaitu: reduksi data, penyajian data, dan verifikasi.

Hasil penelitian ini yaitu: a) Masyarakat lebih cenderung memilih melakukan kredit KPR dengan menggunakan MoU bank di bandingkan tanpa menggunakan MoU bank dengan alasan jangka waktu lebih panjang dan angsuran lebih murah di banding dengan langsung melalui *developer*. Perbandingan antara masyarakat yang menggunakan MoU dengan yang langsung ke *developer* adalah 75% menggunakan MoU bank dan 25% langsung ke *developer*. b) Prosedur pemberian kredit ini menggunakan prinsip 5C akan tetapi yang paling utama untuk dianalisis adalah dari segi gaji dan agunannya. Namun prosedur menggunakan MoU bank dengan yang langsung melalui *developer* berbeda, mulai dari persyaratan yang lebih banyak menggunakan MoU bank dari pada yang langsung ke *developer*. c) Cara menyelesaikan wanprestasi adalah dengan cara memberikan surat peringatan I-III ketika surat peringatan tersebut tetap di abaikan oleh nasabah maka akan ada penyitaan dan pelelangan jaminan oleh bank untuk menutupi kerugian sejumlah kredit yang belum dibayarkan oleh nasabah.

Kata kunci: Kredit Pemilikan Rumah, dengan MoU, tanpa MoU

ABSTRACT

Yuni Endang Kuswati, Retna Anggitaningsih, 2018: *Property Finance mortgage at state savings Bank of Probolinggo.*

For the last three years the State Saving Bank continues to experience an increase in customers who apply for mortgage financing. Starting from 2015 the number of customers reached 2596, in the year 2016 an increase in the number of customers reached 2815, while the last in 2017 the number of customers reached 3210. While mortgages are instalment directly to developers (without MoU bank) or commonly called the mortgage sharia only reach 45 families in each year.

From the background that exist in this thesis focus on: a) Where is the tendency of people in doing mortgage financing property at State Savings Bank, Tbk KCP Probolinggo ? b) How is the mortgage financing procedure at State Savings Bank, Tbk KCP Probolinggo ?. c) How the settlement of wanprestasi done by the customer in mortgage financing property at State Savings Bank, Tbk KCP Probolinggo ?.

The purpose of this study are: a) To determine the tendency of people in financing KPR property at State Saving Bank, KCP Probolinggo. b) To know the mortgage financing procedures at State Savings Bank, Tbk KCP Probolinggo. c) To find out how to settle the wanprestasi done by customer in mortgage financing property at State Savings Bank, Tbk KCP Probolinggo.

This research uses descriptive qualitative approach method, with case study research type. Technique of collecting data by using observation, interview, and documentation. Qualitative data analysis is done interactively consisting of three components namely: data reduction, data presentation, and verification.

The results of this research are: a) The community is more likely to choose to mortgage financing by using the MoU bank in comparison without using a bank MoU with longer term and cheaper installment in direct appeal through the developer. The comparison between people using MoU and direct to developer is 75% using Mou bank and 25% directly to the developer. b) Procedure of granting this financing using the principle of 5C will remain the most important for the analysis is in terms of salary and collateral. But the procedure of using a bank MoU with a direct through different developers, ranging from the requirements that more using the bank MoU than the direct to the developer. c) How to solve the default is to provide a letter of warning I-III when the letter of warning is still ignored by the customer then there will be confiscation and auction of collateral by the bank to cover the loss of a number of credits that have not been paid by the customer.

Keywords: mortgage financing, with MoU, without MoU

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
PERSETUJUAN PEMBIMBING	ii
PENGESAHAN TIM PENGUJI	iii
MOTTO	iv
PERSEMBAHAN.....	v
KATA PENGANTAR.....	vi
ABSTRAK	viii
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR TABEL	xiii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Fokus Penelitian	5
C. Tujuan Penelitian	6
D. Manfaat Penelitian	6
E. Definisi Istilah.....	8
F. Sistematika Pembahasan	10
BAB II KAJIAN TEORI	11
A. Peneliti Terdahulu	11
B. Kajian Teori	20
1. Kredit.....	20

a.	Pengertian.....	20
b.	Unsur-Unsur Pembiayaan	20
c.	Prinsip-Prinsip Pemberian Kredit	21
d.	Prosedur Pemberian Kredit	24
e.	Teknik Penyelesaian Kredit Macet	27
2.	Kredit Pemilikan Rumah dengan MoU.....	29
a.	Jenis-Jenis KPR.....	29
b.	Persyaratan	29
c.	Biaya Proses	30
d.	Keuntungan	30
e.	Skema pengajuan KPR dengan MoU.....	31
3.	KPR Tanpa MoU Bank	32
a.	Jangka waktu.....	32
b.	Syarat.....	32
c.	Prosedur	33
d.	Skema KPR tanpa MoU	34
BAB III METODE PENELITIAN		36
A.	Pendekatan dan Jenis Penelitian.....	36
B.	Lokasi Penelitian.....	36
C.	Subyek Penelitian.....	37
D.	Teknik Pengumpulan Data.....	39
E.	Analisis Data	41

F. Keabsahan Data.....	43
G. Tahap-Tahap Penelitian	44
BAB IV PENYAJIAN DATA DAN ANALISIS	46
A. Gambaran Objek Penelitian	46
B. Penyajian Data dan Analisis.....	68
C. Pembahasan Temuan.....	79
BAB V PENUTUP.....	87
A. Kesimpulan	87
B. Saran-Saran	89
DAFTAR PUSTAKA	90
 PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN	
LAMPIRAN-LAMPIRAN	
1. Matrik Penelitian	
2. Surat Pernyataan Keaslian	
3. Surat Keterangan Izin Penelitian	
4. Transkrip Wawancara	
5. Jurnal Kegiatan Penelitian	
6. Surat Keterangan Selesai Penelitian	
7. Form Aplikasi KPR	
8. Dokumentasi	
9. Biodata Penulis	

DAFTAR TABEL

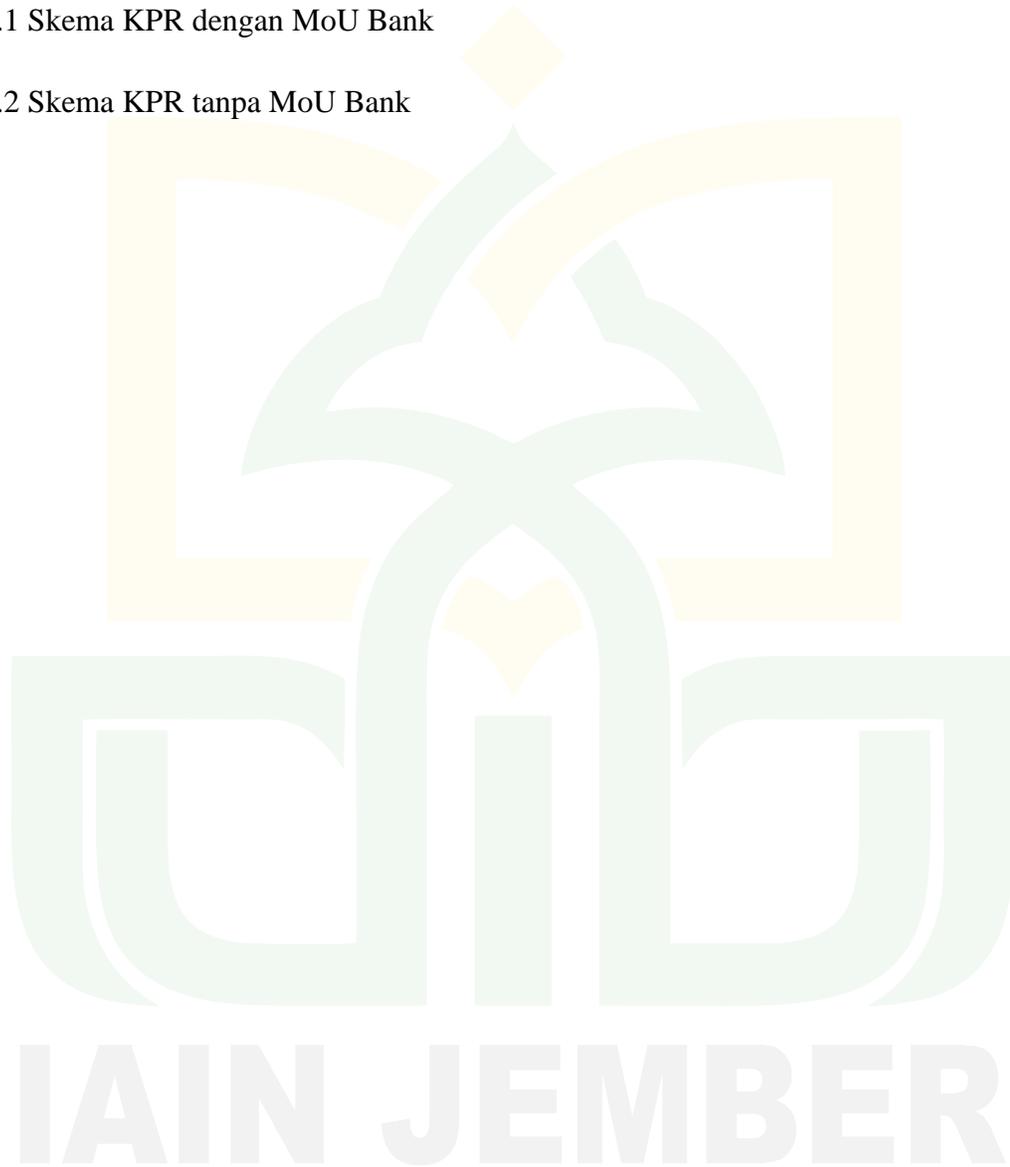
2.1 Persamaan dan Perbedaan Judul	17
4.1 Peningkatan Jumlah Nasabah.....	77



DAFTAR GAMBAR

2.1 Skema KPR dengan MoU Bank

2.2 Skema KPR tanpa MoU Bank



BAB I

PENDAHULUAN

A. LATAR BELAKANG

Menurut Undang-Undang RI No. 10 Tahun 1998 Pasal I tentang Perbankan menyatakan bahwa bank adalah suatu badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkan kepada masyarakat dalam bentuk kredit atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak². Seiring dengan perkembangan perdagangan dunia, maka perkembangan perbankan pun semakin pesat. Hal ini disebabkan karena perkembangan dunia perbankan tidak terlepas dari perkembangan perdagangan³.

Bagi masyarakat yang hidup dinegara maju mendengar kata bank sudah bukan merupakan barang yang asing lagi. Bank merupakan sebuah mitra dalam rangka memenuhi semua kebutuhan keuangan mereka. Bank dijadikan tempat untuk melakukan berbagai transaksi yang berhubungan dengan keuangan seperti, tempat menyimpan uang, melakukan berbagai investasi, dan lain sebagainya.

Disamping itu perbankan sangat mempengaruhi kegiatan ekonomi suatu negara. Bank dapat dikatakan sebagai darahnya perekonomian suatu negara. Semakin maju suatu negara, maka semakin besar pula peran

² Kasmir, *Bank Dan Lembaga Keuangan Lainnya* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2014), 24.

³ Kasmir, *Dasar-Dasar Perbankan* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2014), 14.

perbankan dalam mengendalikan negara tersebut. Artinya keberadaan suatu perbankan sangat dibutuhkan oleh pihak pemerintah maupun masyarakat.

Dalam dunia modern sekarang ini, peranan perbankan dalam memajukan perekonomian suatu negara sangatlah besar. Hampir semua sektor yang berhubungan dengan berbagai kegiatan keuangan selalu membutuhkan jasa perbankan. Sehingga ada anggapan bahwa bank merupakan “nyawa” untuk menggerakkan roda perekonomian suatu negara⁴.

Perjanjian jual beli adalah suatu perjanjian yang terjadi antara dua pihak, yaitu pihak pertama sebagai penjual, sedangkan pihak kedua sebagai pembeli. Dalam perjanjian jual beli, tiap-tiap pihak memiliki hak dan kewajiban. Pihak pertama berhak menerima uang sebagai pengganti barang, sedangkan pihak kedua berhak menerima barang. Pihak kedua berkewajiban membayar harga barang dengan uang, sedangkan pihak pertama berkewajiban menyerahkan barang yang sudah dibeli⁵.

Dalam KUH Perdata Pasal 1338 menyatakan bahwa setiap perjanjian yang dibuat sesuai undang-undang berlaku bagi mereka yang membuatnya dan tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang serta harus dilaksanakan dengan itikad baik. Dengan kata lain, pada dasarnya sistem hukum nasional Indonesia telah memberikan jaminan kebebasan bagi setiap individu untuk menentukan sendiri hukum apa yang bisa diberlakukan bagi dirinya, terutama yang berkaitan dengan aktifitas keperdataan. Kebebasan

⁴ Ibid., 2-3

⁵ Wawan Muhwan Hariri, *Hukum Perikatan: Dilengkapi Hukum Perikatan Dalam Islam* (Bandung: Pustaka Setia, 2011), 88.

tersebut meliputi kebebasan dalam menentukan isi (materi) yang disepakati para pihak yang melakukan hubungan hukum, cara-cara pelaksanaan, serta penyelesaiannya jika terjadi sengketa⁶.

Istilah *Memorandum Of Understanding* berasal dari dua kata, yaitu *Memorandum* dan *Understanding*. Secara gramatikal, *Memorandum Of Understanding* di artikan sebagai nota kesepahaman. Dalam *Black's Law Dictionary*, yang dimaksud *Memorandum* adalah *is to serve as the basic of future formal contract*, yang artinya adalah dasar untuk memulai penyusunan kontrak secara formal pada masa yang akan datang.

Maksud *understanding* adalah *an implied agreement resulting from the express term of another agreement, wheter writen or oral*. Yang artinya adalah pernyataan persetujuan secara tidak langsung terhadap hubungannya dengan persetujuan lain, baik secara lisan maupun secara tertulis.

Dari terjemahan kedua kata tersebut dapat dirumuskan pengertian *Memorandum Of Understanding* adalah “Dasar penyusunan kontrak pada masa datang yang didasarkan pada hasil permufakatan para pihak, baik secara tertulis maupun secara lisan”⁷. Perjanjian dalam bentuk MoU ini sering dilakukan dalam berbagai hal penting dengan tujuan mengikat kedua belah pihak dalam satu suara dan tidak diperkenankan melanggar atas apa yang telah disepakati. Dalam MoU pendidikan misalkan, antara Indonesia dan Mesir dalam hal pertukaran pelajar dan pengiriman dosen bantu. Begitu juga

⁶ Adiwarmarman A. Karim, *Bank Islam: Analisis Fiqih Dan Keuangan* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2007), 359-360.

⁷ Salim H.S, *Perancangan Kontrak Dan Memorandum of Understanding (MoU)* (Jakarta: Sinar Grafika, 2014), 46.

dalam ranah pemerintahan dan bisnis, MoU dilaksanakan secara tertulis dan termaterai sebagai keabsahan kesepakatan. Sebagaimana yang berlaku dalam ranah pemerintahan dan pendidikan, MoU juga berlaku dalam transaksi bank, dalam hal ini adalah sistem pembelian properti Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

Berdasarkan penelitian Ayu Anggraini tentang Pembelian Tanah Kavling Bisnis Properti Syariah Perspektif Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah menyatakan bahwa Indonesia mulai ramai dengan penjualan properti KPR, terutama di daerah pinggir kota. Seiring dengan bertumbuhnya penduduk di kota besar maka tingkat pertumbuhan properti terbesar salah satunya adalah Jawa Timur. Jawa Timur merupakan tempat yang paling strategis untuk melakukan investasi dibidang properti. Selama tiga tahun terakhir Bank Tabungan Negara KCP Probolinggo terus mengalami peningkatan nasabah yang mengajukan kredit properti KPR. Dimulai dari tahun 2015 jumlah nasabah mencapai 2596, tahun 2016 nasabah mencapai 2815, dan terakhir di tahun 2017 jumlah nasabah mencapai 3210⁸. Sedangkan KPR yang langsung melalui *developer* (tanpa MoU bank) hanya mencapai 45 KK pertahunnya⁹.

Alasan dijadikannya Bank Tabungan Negara sebagai objek dalam penelitian ini dikarenakan posisi bank BTN di bidang kredit perumahan semakin kokoh. Dengan ditopang sejarah panjang dalam bidang tersebut, ditambah dengan “Program 5 Siap”, maka perseroan siap menjadi pemain

⁸ Interview, Ima Nurjanah selaku *Loan Service* 1 di Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Pembantu Probolinggo, (2 Mei 2018).

⁹ Interview, Mila Nurul selaku Marketing di KSB Property Probolinggo, (2 Mei 2018).

utama program sejuta rumah yang dicanangkan oleh pemerintah. Lima siap tersebut adalah Siap Sumber Daya Manusia (SDM), Siap Teknologi, Siap Proses Bisnis, Siap Pendanaan, dan Siap Suplai Rumah. Dengan bekal tersebut bank BTN akan terus dapat meningkatkan kinerjanya dimasa kini dan dimasa yang akan datang¹⁰.

Maka dengan adanya latar belakang di atas, penyusun tertarik untuk mengangkat permasalahan dan melakukan penelitian dengan judul **“KREDIT PROPERTI KPR DI PT. BANK TABUNGAN NEGARA (Persero) Tbk. KCP PROBOLINGGO”**.

B. FOKUS PENELITIAN

Perumusan masalah dalam penelitian kualitatif disebut dengan istilah fokus penelitian. bagian ini mencantumkan semua rumusan masalah yang dicari jawabannya melalui proses penelitian. Perumusan masalah harus disusun secara singkat, jelas, tegas, spesifik, operasional yang dituangkan dalam bentuk kalimat tanya. Adapun fokus masalah yang akan menjadi fokus penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Dimana letak kecenderungan masyarakat dalam melakukan kredit properti KPR di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. KCP Probolinggo?
2. Bagaimana prosedur pemberian kredit properti KPR di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. KCP Probolinggo?

¹⁰ Laporan Tahunan Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk 2015.

3. Bagaimana penyelesaian wanprestasi yang dilakukan oleh nasabah dalam kredit properti KPR di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. KCP Probolinggo?

C. TUJUAN

Tujuan penelitian merupakan gambaran tentang arah yang akan dituju dalam melakukan penelitian. Tujuan penelitian harus mengacu dan konsisten dengan masalah-masalah yang telah dirumuskan dalam rumusan masalah.

Adapun tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui kecenderungan masyarakat dalam melakukan kredit properti KPR di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. KCP Probolinggo.
2. Untuk mengetahui prosedur pemberian kredit properti KPR di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. KCP Probolinggo.
3. Untuk mengetahui cara penyelesaian wanprestasi yang dilakukan oleh nasabah dalam kredit properti KPR di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. KCP Probolinggo.

D. MANFAAT PENELITIAN

Manfaat penelitian berisi tentang kontribusi apa yang akan diberikan setelah selesai melakukan penelitian. Manfaat yang diharapkan dari hasil penelitian ini adalah:

1. Manfaat Teoritis

Dengan adanya penelitian ini, diharapkan dapat dijadikan sebagai acuan maupun masukan tentang bagaimana kredit properti KPR. Dan

dapat dijadikan referensi bagi pihak lain yang akan melakukan penelitian selanjutnya.

2. Manfaat Praktis

a. Bagi Peneliti

Penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan pengetahuan dan pemahaman penulis khususnya mengenai perbankan tentang kredit properti KPR, sebagai langkah awal dalam berproses mengenal dunia perbankan.

b. Bagi Civitas Akademik

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi dan mengembangkan ilmu pengetahuan, dapat dijadikan sebagai bahan referensi kepustakaan, menumbuhkan minat segenap civitas akademik untuk mengkaji lebih dalam tentang perbankan, serta dapat dijadikan referensi untuk penelitian-penelitian selanjutnya, khususnya yang terkait dengan kredit properti KPR.

c. Bagi Instansi Terkait

Diharapkan hasil dari penelitian ini bisa menjadi sumbangan yang konstruktif, dan juga sebagai informasi dan masukan bagi pihak bank agar semakin mengembangkan produk dan jasa perbankan serta mampu bersaing dengan lembaga keuangan lainnya.

d. Bagi Masyarakat

Dengan dilakukannya penelitian ini diharapkan dapat menambah pengetahuan dan wawasan masyarakat terhadap lembaga

perbankan untuk bisa meningkatkan serta mengembangkan kualitas maupun kuantitas lembaga perbankan di era yang semakin modern di kemudain hari.

E. DEFINISI ISTILAH

Definisi istilah berisi tentang pengertian istilah-istilah penting yang menjadi titik perhatian peneliti di dalam judul penelitian. Adapun definisi istilah yang perlu ditegaskan dari judul penelitian ini adalah:

1. Kredit properti KPR

Menurut undang-undang perbankan Nomor 10 tahun 1998 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 hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga¹¹.

Kata properti berasal dari bahasa inggris “property” yang berarti sesuatu yang dapat dimiliki seseorang. Properti sangat identik dengan real estate, rumah, tanah, ruko, gedung, dan sebagainya¹².

Jadi kredit pemilikan rumah adalah suatu fasilitas kredit yang diberikan perbankan kepada para debitur perorangan yang akan membeli atau memperbaiki rumah¹³. Pembelian rumah tersebut dilakukan atas rumah yang berada diatas sebuah lahan tanah dengan jaminan sertifikat kepemilikan atas rumah dan lahan itu sendiri. Bank Indonesia

¹¹ Kasmir, *Dasar-Dasar Perbankan*, 113.

¹² <http://pengusaha-property.blogspot.co.id/2012/08/arti-dan-definisi-property.html?m=1>, diakses pada Jumat, 27 Oktober 2017.

¹³ www.bi.go.id, diakses pada 25 Nopember 2017 pukul 07.50 WIB.

memberikan definisi Kredit Pemilikan Rumah yang merupakan suatu kredit konsumsi untuk kepemilikan rumah tinggal berupa rumah tapak atau rumah susun atau apartemen (tidak termasuk rumah kantor atau rumah toko) dengan agunan berupa rumah tinggal yang diberikan bank kepada debitur perorangan dengan jumlah maksimum pinjaman yang ditetapkan berdasarkan nilai agunan.

2. KPR Tanpa MoU Bank

KPR tanpa bank adalah KPR yang tidak menggunakan intermediasi lembaga keuangan apa pun baik bank maupun non bank. Skema KPR tanpa bank merupakan skema kredit dimana pembeli langsung mencicil kepada pengembang¹⁴.

Dengan adanya definisi istilah tersebut maka penulis bermaksud untuk menegaskan bahwa penulis melakukan penelitian dengan judul **Kredit Properti KPR di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. KCP Probolinggo**, yang didalamnya membahas mengenai kecenderungan masyarakat dalam melakukan kredit properti KPR lebih memilih menggunakan MoU bank atau langsung ke *developer*, kemudian membahas mengenai prosedur pemberian kredit, dan yang terakhir adalah membahas mengenai bagaimana cara penyelesaian wanprestasi yang dilakukan oleh nasabah dalam kredit properti KPR.

¹⁴ Egi Arvian Firmansyah, *Kredit Pemilikan Rumah Syariah Tanpa Bank* (Jurnal Manajemen Teori Dan Terapan Tahun 10. no. 3, Desember 2017), 224. Diakses pada 03 Mei 2018.

F. SISTEMATIKA PEMBAHASAN

Sistematika pembahasan ini berisi tentang alur pembahasan skripsi yang dimulai dari BAB pendahuluan hingga BAB penutup. Adapun sistematika pembahasan yang dimaksud adalah sebagai berikut:

BAB I membahas tentang pendahuluan yang berisi tentang latar belakang masalah, fokus penelitian, tujuan penelitian, manfaat penelitian, definisi istilah dan sistematika pembahasan.

BAB II membahas tentang kajian kepustakaan yang berisi tentang penelitian terdahulu dan kajian teori.

BAB III membahas tentang metode penelitian yang berisi tentang pendekatan dan jenis penelitian, lokasi penelitian, subjek penelitian, teknik pengumpulan data, analisis data, keabsahan data dan tahap-tahap penelitian.

BAB IV penyajian data dan analisis yang berisi tentang hasil penelitian yang meliputi gambaran objek penelitian, penyajian data, serta analisis dan pembahasan temuan.

BAB V penutup yang berisi kesimpulan dan saran yang bersifat konstruktif bagi semua pihak dan bagi lembaga yang diteliti.

BAB II

KAJIAN KEPUSTAKAAN

A. Penelitian terdahulu

Pada bagian ini peneliti mencantumkan beberapa hasil penelitian terdahulu yang terkait dengan penelitian yang hendak dilakukan, kemudian membuat ringkasan, baik penelitian yang sudah terpublikasikan atau belum terpublikasikan. Dengan langkah ini maka dapat dilihat sejauh mana keaslian dan perbedaan penelitian yang hendak dilakukan.

1. Pelaksanaan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Pada Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Bekasi. Penelitian oleh Seno Santoso, SH. Dari Universitas Diponegoro Semarang Tahun 2008. Penelitian ini membahas tentang bagaimana proses terjadinya kredit pemilikan rumah (KPR) yang melalui tiga tahap yaitu tahap pertama melakukan wawancara antara pihak nasabah dengan pihak perbankan dengan adanya wawancara tersebut pihak perbankan dapat melakukan seleksi awal terhadap calon nasabah mengenai karakter dari calon nasabah. Tahap kedua dengan melakukan pembinaan kredit dalam tahap ini akan diadakan rekonsiliasi atau konfirmasi dengan tujuan untuk menghindari hal-hal yang tidak diinginkan dalam hal kekeliruan dalam pembukuan angsuran, dan tahap ketiga adalah penyelamatan kredit dalam tahapan ini pihak perbankan membuat surat pernyataan kesanggupan membayar, selain itu juga digunakan untuk kelengkapan apabila terjadi suatu masalah dan masalah tersebut sampai ke pengadilan. Selain membahas mengenai proses terjadinya KPR juga

membahas mengenai kendala yang sering terjadi dalam perjanjian kredit yaitu wanprestasi dari nasabah, untuk mengatasi masalah tersebut pihak perbankan melakukan musyawarah, dengan cara ini diharapkan masalah tersebut dapat diselesaikan dengan cara kekeluargaan. Dengan melalui Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara (BUPLN) dan yang terakhir dapat melalui pengadilan, hal ini dapat ditempuh apabila pihak perbankan merasa dirugikan oleh nasabah¹⁵.

2. Pelaksanaan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Pada PT Bank NISP Tbk Cabang Yogyakarta. Peneliti oleh Wahyudi Triaji, SH. Dari Universitas Diponegoro Semarang Tahun 2008. Penelitian ini membahas tentang bagaimana pelaksanaan KPR yang dilaksanakan oleh kedua belah pihak (bank dan nasabah) berdasarkan kesepakatan-kesepakatan yang telah dituangkan dalam sebuah perjanjian kredit pemilikan rumah (KPR). Berdasarkan perjanjian tersebut dari kedua belah pihak akan mendapatkan hak dan kewajiban. Salah satu penyebab terjadinya kredit bermasalah adalah pihak nasabah tidak melakukan kewajibannya dengan baik seperti tidak membayar angsuran sesuai dengan waktu yang telah diatur dalam perjanjian kredit. Penyelesaian kredit bermasalah dilakukan dengan dua tahap yaitu penyelamatan kredit melalui penjadwalan kembali kredit sebelum dilakukan upaya-upaya hukum oleh pihak perbankan. Dan selanjutnya melakukan upaya-upaya hukum diantaranya memberikan somasi, penjualan agunan untuk pelunasan piutang yang terjadi

¹⁵ Seno Santoso, "Pelaksanaan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Pada Bank Tabungan Negara Cabang Bekasi", (Tesis, Universitas Diponegoro, Semarang, 2008), 67.

berdasarkan kesepakatan pihak bank dengan nasabah dan apabila pihak perbankan masih merasa kesulitan dalam penanganan kredit bermasalah maka penyelesaiannya akan diserahkan kepada Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN). Ada beberapa hambatan dalam melakukan penyelesaian kredit bermasalah yang disebabkan oleh faktor intern bank itu sendiri maupun faktor ekstern. Faktor intern antara lain adalah dokumen atau data kredit nasabah tidak lengkap dan terdapat ketidaksesuaian data nasabah antara yang tersimpan di arsip dengan keadaan sebenarnya. Sedangkan faktor ekstern terdiri dari debitur yang menghilang atau meninggalkan tempat tinggalnya dan tidak diketahui lagi alamatnya, penagihan kepada nasabah yang sangat sulit, tidak pernah dapat dilaksanakan hak eksekusi seperti yang telah diberikan oleh undang-undang (pasal 1178 KUH Perdata dan 224 HIR). Dan yang terakhir adalah proses eksekusi jaminan kredit melalui pengadilan sangat lama, berbelit-belit dan membutuhkan biaya yang besar¹⁶.

3. Prosedur Pelaksanaan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. KCP Universitas Sebelas Maret Surakarta. Penelitian oleh Widya Nur Istanti dari Fakultas Ekonomi Universitas Sebelas Maret Surakarta Tahun 2011. Penelitian ini membahas tentang kendala-kendala yang terjadi dalam perjanjian kredit ini adalah terjadinya wanprestasi dari pihak nasabah, untuk mengatasi hal tersebut pihak Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. KCP Universits Sebelas

¹⁶ Wahyudi Triaji, "Pelaksanaan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Pada PT Bank NISP Tbk Yogyakarta", (Tesis, Universitas Diponegoro, Semarang, 2008), 91.

Maret Surakarta melakukan cara-cara yaitu dengan surat peringatan, dengan cara ini pihak bank tabungan negara memberikan surat peringatan tiga kali yang bertujuan agar pihak nasabah bisa melaksanakan kewajibannya atau membayar tanggungan. Kedua dengan surat somasi diberikan kepada pihak nasabah jika sampai surat ketiga pihak debitur belum melaksanakan kewajibannya. Ketiga yaitu dengan penyitaan, penyitaan ini dilakukan apabila pihak debitur belum juga melakukan kewajibannya setelah diberikan surat somasi. Dalam hal ini pihak perbankan melaksanakan haknya dengan cara menyita barang jaminan yang telah diserahkan untuk melunasi hutang nasabah tersebut¹⁷.

4. Wanprestasi Dan Penyelesaiannya Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Pada PT. Bank Internasional Indonesia Kantor Cabang Purwokerto. Penelitian oleh Indrareni Gandadinata, SH. Dari Universitas Diponegoro Semarang Tahun 2007. Penelitian ini membahas tentang jika nasabah wanprestasi dalam memenuhi kewajibannya dalam hal angsuran dan atau pelunasan kredit, maka objek jaminan akan dijual, dan uang hasil penjualan digunakan untuk melunasi hutang nasabah di bank. Penjualannya dengan cara penjualan di bawah tangan dan penjualan secara lelang. Isi dari perjanjian kredit pemilikan rumah di purwokerto kabupaten banyumas bukan satu-satunya landasan penyelesaian¹⁸.

¹⁷ Widya Nur Istanti, "Prosedur Pelaksanaan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kcp Universitas Sebelas Maret Surakarta", (Skripsi, Universitas Sebelas Maret, Surakarta, 2011), 86.

¹⁸ Indrareni Gandadinata SH., "Wanprestasi Dan Penyelesaiannya Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Pada PT. Bank Internasional Indonesia Kantor Cabang Purwokerto", (Tesis, Universitas Diponegoro, Semarang, 2007), 90.

5. Pelaksanaan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di PT Bank Danamond Indonesia, Tbk Cabang Semarang Pemuda. Penelitian oleh Edwin Agung, SH. Dari Universitas Diponegoro Semarang Tahun 2008. Penelitian ini membahas tentang bagaimana praktik pemberian KPR pada Bank Danamon, pihak bank selaku kreditur akan melaksanakan penandatanganan perjanjian KPR setelah mendapat *covernote* dari notaris atau PPAT selaku yang membuat akta jual beli antara debitur dengan pihak lain (ketiga). Setelah itu barulah pihak bank selaku kreditur akan melaksanakan penandatanganan perjanjian KPR dengan calon debitur yang sekaligus dilanjutkan dengan pencairan dananya¹⁹.
6. Manajemen Risiko Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bersubsidi di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Jember. Penelitian oleh Fatmawati dari Institut Agama Islam Negeri Jember tahun 2017. Penelitian ini membahas tentang prosedur kelayakan kredit yang menggunakan prinsip 5C setelah hal tersebut dilakukan maka bank akan melakukan tahap pengajuan berkas-berkas, penyelidikan berkas pinjaman, wawancara awal, *On The Spot*, wawancara tahap dua, keputusan kredit, penandatanganan akad, realisasi kredit, dan tahap yang paling akhir adalah penyaluran kredit. Bank Tabungan Negara mengklasifikasi kredit pemilikan rumah (KPR) bersubsidi yaitu bank mengklasifikasikan nasabah terhadap golongan-golongan tertentu yaitu golongan dari angka 1-5 yang diurutkan sebagai berikut: lancar, dalam perhatian khusus, kurang lancar,

¹⁹ Edwin Agung, "Pelaksanaan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Di PT Bank Danamon Indonesia Cabang Semarang Pemuda", (Tesis, Universitas Diponegoro, Semarang, 2008), 80.

diragukan, dan macet. Cara menangani risiko kredit KPR Bersubsidi di Bank Tabungan Negara KC Jember menggunakan prinsip *prudential banking*, Bank Tabungan Negara dalam memberikan kredit kepada nasabah dituntut harus dapat meminimalisir potensi-potensi terjadinya kredit macet dikemudian hari²⁰.

7. Analisis Risiko Kredit KPR Bersubsidi Fasilitas Likuiditas Kredit Perumahan (FLPP) Di BRI Syariah KCP Rogojampi Banyuwangi. Penelitian oleh Siti Mariatu Ulfa dari Institut Agama Islam Negeri Jember Tahun 2017. Penelitian ini membahas tentang risiko pada kredit KPR Bersubsidi Fasilitas Likuiditas Kredit Perumahan (FLPP) di BRI Syariah KCP Rogojampi Banyuwangi sangatlah kecil antara 1-5%. Risiko pada kredit KPR bersubsidi ada ketika rumah yang dibeli tersebut tidak ditempati oleh nasabah melainkan cuma untuk investasi serta nasabah itu tidak jujur dalam membeli rumah tersebut. Cara yang dilakukan oleh bank BRI syariah dalam mengantisipasi risiko supaya tidak terjadi NPF yaitu melakukan pemasangan APHT (Akta Pembebanan Hak Tanggungan) pada jaminan nasabah. Dalam kredit KPR akad itu sebagai pengikat nasabah kepada pihak bank dalam kredit. Namun proses untuk mengajukan kredit KPR agar tidak menimbulkan adanya risiko pihak bank dapat melihat atau mengetahui dari penghasilan nasabah selama enam bulan terakhir²¹.

²⁰ Fatmawati, "Manajemen Risiko Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Bersubsidi di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Jember", (Skripsi: Institut Agama Islam Negeri Jember, Jember 2017), 108.

²¹ Siti Mariatu Ulfa, "Analisis Risiko pembiayaan KPR Bersubsidi Fasilitas Likuiditas Kredit Perumahan (FLPP) Di BRI Syariah KCP Rogojampi Banyuwangi, (Skripsi: Institut Agama Islam Negeri Jember, Jember 2017), 76.

Tabel 2.1

Persamaan dan perbedaan peneliti terdahulu dengan penulis

No	Nama	Judul	Persamaan	Perbedaan
1.	Seno Santoso	Pelaksanaan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Pada Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Bekasi	Penentuan subjek sama-sama menggunakan <i>purposive sampling</i> , teknik pengumpulan data, analisis data yang digunakan sama-sama menggunakan analisis kualitatif deskriptif, sama –sama meneliti tentang perjajjian kredit pemilikan rumah.	Metode Pendekatan penelitian yang digunakan oleh peneliti terdahulu adalah yuridis empiris, fokus masalah dan lokasi yang dijadikan tempat penelitian.
2.	Wahyudi Triaji	Pelaksanaan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Pada PT. Bank NISP Tbk. Cabang Yogyakarta	Penentuan subjek sama-sama menggunakan <i>purposive sampling</i> , teknik pengumpulan data, analisis data yang digunakan sama-sama menggunakan analisis kualitatif deskriptif, sama –sama meneliti tentang perjajjian kredit pemilikan rumah.	Metode Pendekatan penelitian yang digunakan adalah yuridis empiris, fokus penelitian dan lokasi yang dijadikan tempat penelitian.
3.	Widya Nur Istanti	Prosedur Pelaksanaan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) PT. Bank Tabungan	Teknik pengumpulan data yang digunakan, analisis data yang digunakan sama-sama menggunakan	Fokus penelitian dan lokasi yang dijadikan sebagai tempat penelitian.

		Negara (Persero) Tbk. KCP Universitas Sebelas Maret Surakarta	analisis kualitatif deskriptif, sama –sama meneliti tentang perjajjian kredit pemilikan rumah.	
4.	Indrareni Gandadinata	Wanprestasi Dan Penyelesaiannya Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Pada PT. Bank Internasional Indonesia KC Purwokerto	Teknik pengumpulan data, analisis data yang digunakan sama-sama menggunakan analisis kualitatif deskriptif, sama –sama meneliti tentang perjajjian kredit pemilikan rumah.	Metode Pendekatan penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif, subjek yang digunakan dalam penelitian ini dengan menggunakan <i>judgement sampling</i> .
5.	Edwin Agung	Pelaksanaan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Di PT. Bank Danamond Indonesia Tbk. Cabang Semarang Pemuda	Penentuan subjek sama-sama menggunakan <i>purposive sampling</i> , teknik pengumpulan data, analisis data yang digunakan sama-sama menggunakan analisis kualitatif deskriptif, sama –sama meneliti tentang perjajjian kredit pemilikan rumah.	Metode Pendekatan penelitian yang digunakan adalah yuridis empiris, fokus masalah dan lokasi yang dijadikan tempat penelitian.
6.	Fatmawati	Manajemen Risiko Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bersubsidi Di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Jember.	Pendekatan dan jenis penelitian yang digunakan, subjek penelitian yang digunakan sama-sama menggunakan teknik <i>Purposive Sampling</i> , teknik pengumpulan data yang digunakan,	Fokus penelitian dan lokasi yang dijadikan penelitian.

			analisis data yang digunakan.	
7.	Siti Mariatu Ulfa	Analisis Risiko Pembiayaan KPR Bersubsidi Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) Di BRI Syariah KCP Rogojampi Banyuwangi	Pendekatan dan jenis penelitian yang digunakan, subjek penelitian yang digunakan sama-sama menggunakan teknik <i>Purposive Sampling</i> , teknik pengumpulan data yang digunakan, analisis data yang digunakan.	Fokus penelitian, objek penelitian, serta lokasi yang dijadikan tempat penelitian.

Sumber : data diolah dari skripsi terdahulu

Keunikan penelitian terdahulu dengan yang dilakukan oleh peneliti saat ini adalah peneliti terdahulu tidak membahas tentang Kredit Pemilikan Rumah tanpa menggunakan MoU Bank hanya membahas mengenai perjanjian Kredit Pemilikan Rumah dengan menggunakan MoU bank sedangkan penelitian yang dilakukan oleh peneliti membahas keduanya yaitu KPR yang menggunakan MoU bank dan KPR yang tidak menggunakan MoU bank (cicilan langsung kepada *developer*). Selain dari pembahasan yang berbeda terdapat pula perbedaan lokasi yang digunakan serta fokus masalah yang digunakan oleh peneliti. Dengan hasil penelitian yang menunjukkan bahwa masyarakat lebih memilih KPR dengan menggunakan MoU bank dari pada yang langsung melalui *developer* (tanpa MoU bank).

B. Kajian teori

1. Kredit

Kredit merupakan aktivitas perbankan dalam menyalurkan dana kepada pihak lain selain bank. Penyaluran dana dalam bentuk kredit di dasarkan pada kepercayaan yang diberikan oleh pemilik dana kepada pengguna dana. Pemilik dana percaya kepada pengguna dana bahwa dana dalam bentuk kredit yang diberikan pasti akan dibayar. Penerima kredit mendapatkan kepercayaan dari pemberi kepercayaan, sehingga penerima kredit berkewajiban untuk mengembalikan kredit yang telah diterimanya sesuai dengan jangka waktu yang telah diperjanjikan²².

a. Unsur-unsur kredit

Adapun unsur-unsur yang terkandung dalam pemberian suatu fasilitas kredit kredit adalah sebagai berikut:

1) Kepercayaan

Merupakan suatu keyakinan bagi si pemberi kredit bahwa kredit yang diberikan benar-benar diterima kembali dimasa yang akan datang sesuai jangka waktu yang diberikan.

2) Kesepakatan

Kesepakatan dituangkan dalam suatu perjanjian dimana masing-masing pihak menandatangani hak dan kewajibannya masing-masing.

²² Ismail, *Perbankan Syariah* (Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2011), 105-106.

3) Jangka waktu

Jangka waktu mencakup masa pengembalian kredit yang telah disepakati.

4) Risiko

Akibat adanya tenggang waktu, maka pengembalian kredit akan memungkinkan suatu risiko tidak tertagihnya atau macet pemberian suatu kredit.

5) Balas jasa

Bagi bank balas jasa merupakan keuntungan atau pendapatan atas pemberian suatu kredit²³.

b. Prinsip-prinsip pemberian kredit

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

Biasanya kriteria penilaian yang umum dan harus dilakukan oleh bank untuk mendapatkan nasabah yang benar-benar layak untuk diberikan, dilakukan dengan analisis 5C, 7P, dan 3R. penilaian dengan analisis 5C adalah sebagai berikut:

²³ Kasmir, *Dasar-Dasar Perbankan*, 114-115.

1) *Character*

Merupakan sifat atau watak seseorang. Dari sifat dan watak ini dapat dijadikan suatu ukuran tentang kemauan nasabah untuk membayar.

2) *Capacity*

Untuk mengetahui kemampuan nasabah dalam membayar kredit. Dari penilaian ini terlihat kemampuan nasabah dalam mengelola bisnis.

3) *Capital*

Untuk melihat penggunaan modal apakah efektif atau tidak, dapat dilihat dari laporan keuangan yang disajikan dengan melakukan pengukuran seperti dari segi likuiditas dan solvabilitasnya, rentabilitas dan ukuran lainnya.

4) *Condition*

Penilaian kredit juga dinilai dari segi kondisi ekonomi, sosial, dan politik yang ada sekarang dan prediksi untuk masa yang akan datang.

5) *Collateral*

Merupakan jaminan yang diberikan calon nasabah baik yang bersifat fisik maupun non fisik.

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

1) *Personality* yaitu menilai nasabah dari segi kepribadiannya atau tingkah lakunya sehari-hari maupun kepribadiannya masa lalu.

2) *Party*

Mengklasifikasikan nasabah kedalam klasifikasi tertentu atau golongan-golongan tertentu, berdasarkan modal, loyalitas, serta karakternya.

3) *Purpose* yaitu untuk mengetahui tujuan nasabah dalam mengambil kredit, termasuk jenis kredit yang di inginkan nasabah.

4) *Prospect* yaitu untuk menilai usaha nasabah dimasa yang akan datang menguntungkan atau tidak atau dengan kata lain mempunyai prospek atau sebaliknya.

5) *Payment*

Merupakan ukuran bagaimana cara nasabah mengembalikan kredit yang telah diambil atau dari sumber mana saja dana untuk pengembalian kredit.

6) *Profitability*

Untuk menganalisis bagaimana kemampuan nasabah mencari laba.

7) *Protection*

Tujuannya adalah bagaimana menjaga agar kredit yang diberikan mendapatkan jaminan perlindungan²⁴.

Konsep lain yang perlu mendapat perhatian dalam pengambilan keputusan pemberian kredit adalah prinsip 3R²⁵.

1) *Return*

Hasil usaha yang akan diperoleh oleh bank dalam memberikan kredit kepada calon debitur.

2) *Repayment*

Kemampuan perusahaan calon nasabah untuk melakukan pembayaran kembali kredit yang telah dinikmati.

3) *Risk bearing ability*

Merupakan kemampuan calon debitur untuk menanggung risiko apabila terjadi kegagalan dalam usahanya.

c. Prosedur pemberian kredit

Prosedur pemberian kredit adalah tahap-tahap yang harus dilalui sebelum suatu kredit diputuskan untuk di kucurkan.

Tujuannya adalah untuk mempermudah bank dalam menilai kelayakan suatu permohonan kredit.

Prosedur pemberian dan penilaian kredit oleh dunia perbankan secara umum antara bank yang satu dengan yang lainnya tidak jauh berbeda. Yang menjadi perbedaan mungkin hanya terletak dari

²⁴ Ibid., 136-139.

²⁵ Ismail, *Manajemen Perbankan Dan Teori Menuju Aplikasi* (Jakarta: Kencana Pramedia Group, 2010), 119.

bagaimana cara-cara bank tersebut menilai serta persyaratan yang di tetapkannya dengan pertimbangan masing-masing bank.

Prosedur pemberian kredit secara umum dapat dibedakan antara pinjaman perseorangan dengan pinjaman oleh suatu badan hukum, kemudian dapat pula ditinjau dari segi tujuannya apakah untuk konsumtif atau produktif.

Secara umum prosedur pemberian kredit sebagai berikut:

1) Pengajuan berkas-berkas

Dalam hal ini pemohon kredit mengajukan permohonan kredit yang dituangkan dalam suatu proposal. Kemudian dilampiri dengan berkas-berkas lainnya yang dibutuhkan.

2) Penyelidikan berkas pinjaman

Tujuannya adalah untuk mengetahui apakah berkas yang diajukan sudah lengkap sesuai persyaratan dan sudah benar, termasuk menyelidiki keabsahan berkas.

3) Wawancara awal

Merupakan penyidikan kepada calon peminjam dengan langsung berhadapan dengan calon peminjam. Tujuannya adalah untuk meyakinkan bank apakah berkas-berkas tersebut sesuai dan lengkap seperti dengan yang bank inginkan.

4) *On The Spot*

Merupakan kegiatan pemeriksaan kelapangan dengan meninjau berbagai objek yang akan dijadikan usaha atau jaminan.

Kemudian hasil dari *on the spot* dicocokkan dengan hasil wawancara I.

5) Wawancara II

Merupakan kegiatan perbaikan berkas, jika mungkin ada kekurangan-kekurangan pada saat setelah dilakukan *On The Spot* dilapangan.

6) Keputusan kredit

Keputusan kredit dalam hal ini untuk menentukan apakah kredit akan diberikan atau ditolak, jika diterima maka dipersiapkan administrasinya.

7) Penandatanganan akad kredit/perjanjian lainnya

Kegiatan ini merupakan kelanjutan dari diputuskannya kredit, maka sebelum kredit dicairkan terlebih dulu calon nasabah menandatangani akad kredit, mengikat jaminan dengan hipotek dan surat perjanjian atau pernyataan yang di anggap perlu.

8) Realisasi kredit

Realisasi kredit diberikan setelah penandatanganan akad kredit dan surat-surat yang diperlukan dengan membuka rekening giro atau tabungan di bank yang bersangkutan.

9) Penyaluran atau penarikan dana

Adalah pencairan atau pengambilan uang dari rekening sebagai realisasi dari pemberian kredit dan dapat di ambil sesuai ketentuan dan tujuan kredit²⁶.

d. Teknik Penyelesaian Kredit Macet

Seperti yang sudah dijelaskan sebelumnya, bahwa pemberian suatu fasilitas kredit mengandung suatu risiko kemacetan. Akibatnya kredit tidak dapat ditagih sehingga menimbulkan kerugian yang harus ditanggung oleh bank. Sepandai apapun analis kredit dalam menganalisis setiap permohonan kredit, kemungkinan kredit tersebut macet pasti ada. Hanya saja dalam hal ini, bagaimana meminimalkan risiko tersebut seminimal mungkin.

Dalam praktiknya kemacetan suatu kredit disebabkan oleh dua unsur sebagai berikut.

1) Dari pihak perbankan

Artinya dalam melakukan analisisnya, pihak analis kurang teliti sehingga apa yang seharusnya terjadi tidak di prediksi sebelumnya, atau mungkin salah dalam melakukan perhitungan. Dapat juga terjadi akibat kolusi dari pihak analis kredit dengan pihak debitur sehingga dalam analisisnya dilakukan secara subjektif dan akal-akalan.

²⁶ Kasmir, *Dasar-Dasar Perbankan* (Jakarta: Rajawali Pers, 2015), 143-147.

2) Dari pihak nasabah

Dari pihak nasabah kemacetan kredit dapat dilakukan akibat dua hal yaitu: *pertama*, adanya unsur kesengajaan, dalam hal ini nasabah sengaja untuk tidak membayar kewajibannya kepada bank sehingga kredit yang diberikan macet. *Kedua*, adanya unsur tidak sengaja, artinya si debitur mau membayar, akan tetapi tidak mampu.

Dalam hal kredit macet pihak bank perlu melakukan penyelamatan, sehingga tidak akan menimbulkan kerugian. Penyelamatan terhadap kredit macet dilakukan dengan cara antara lain: pertama, *rescheduling* yaitu suatu tindakan yang diambil dengan cara memperpanjang jangka waktu angsuran. Kedua, *recondition* yaitu bank mengubah berbagai persyaratan seperti kapitalisasi bunga, penundaan pembayaran bunga sampai waktu tertentu, penurunan suku bunga, dan pembebasan bunga. Ketiga, *restructuring* merupakan tindakan bank kepada nasabah dengan cara menambah modal nasabah dengan pertimbangan nasabah memang membutuhkan tambahan dana dan usaha yang dibiayai memang masih layak. Keempat dengan cara kombinasi dari ketiga jenis tersebut yaitu dengan memperpanjang jangka waktu pembayaran dengan pembayaran bunga di tunda, ataupun dengan cara jangka waktu diperpanjang dengan modal ditambah. Kelima yaitu dengan penyitaan barang jaminan yang merupakan jalan

terakhir apabila nasabah sudah benar-benar tidak mempunyai itikad baik atau pun sudah tidak mampu lagi untuk membayar semua utang-utangnya²⁷

2. Kredit Pemilikan Rumah dengan MoU bank

Kredit pemilikan rumah adalah suatu fasilitas yang diberikan oleh perbankan kepada para nasabah perorangan yang akan membeli rumah atau memperbaiki rumah.

a. Jenis-jenis KPR yang dikenal di Indonesia yaitu:

- 1) KPR subsidi, yaitu suatu kredit yang diperuntukkan kepada masyarakat berpenghasilan menengah kebawah dalam rangka memenuhi kebutuhan perumahan atau perbaikan rumah yang telah dimiliki. Bentuk subsidi yang diberikan berupa, subsidi untuk meringankan kredit dan subsidi untuk menambah dana pembangunan atau perbaikan rumah. Kredit subsidi ini di atur tersendiri oleh pemerintah, sehingga tidak semua masyarakat yang mengajukan kredit dapat diberikan fasilitas ini. Secara umum batasan yang di tetapkan oleh pemerintah dalam memberikan subsidi adalah penghasilan pemohon dan maksimum kredit yang diberikan.
- 2) KPR non subsidi, yaitu suatu KPR yang diperuntukkan bagi seluruh masyarakat. Ketentuan KPR ditetapkan oleh bank,

²⁷ Ibid., 148-151.

sehingga penentuan besarnya kredit maupun suku bunga dilakukan sesuai kebijakan bank yang bersangkutan.

b. Persyaratan Kredit Pemilikan Rumah

Secara umum persyaratan dan ketentuan yang diperlukan oleh bank untuk nasabah yang akan mengambil KPR relatif sama. Baik dari sisi administrasi maupun dari sisi penentuan kreditnya.

Untuk mengajukan KPR, pemohon harus melampirkan:

- 1) KTP suami dan istri (bila sudah menikah).
- 2) Kartu keluarga.
- 3) Keterangan penghasilan atau slip gaji. Laporan keuangan untuk wiraswasta.
- 4) NPWP pribadi (untuk kredit di atas Rp. 100 juta).
- 5) SPT PPh pribadi (untuk kredit di atas Rp. 50 juta).
- 6) Foto kopi sertifikat induk dan atau pecahan (bila membelinya dari *developer*).
- 7) Foto kopi sertifikat (bila jual beli perorangan).
- 8) Foto kopi IMB.

c. Biaya proses Kredit Pemilikan Rumah

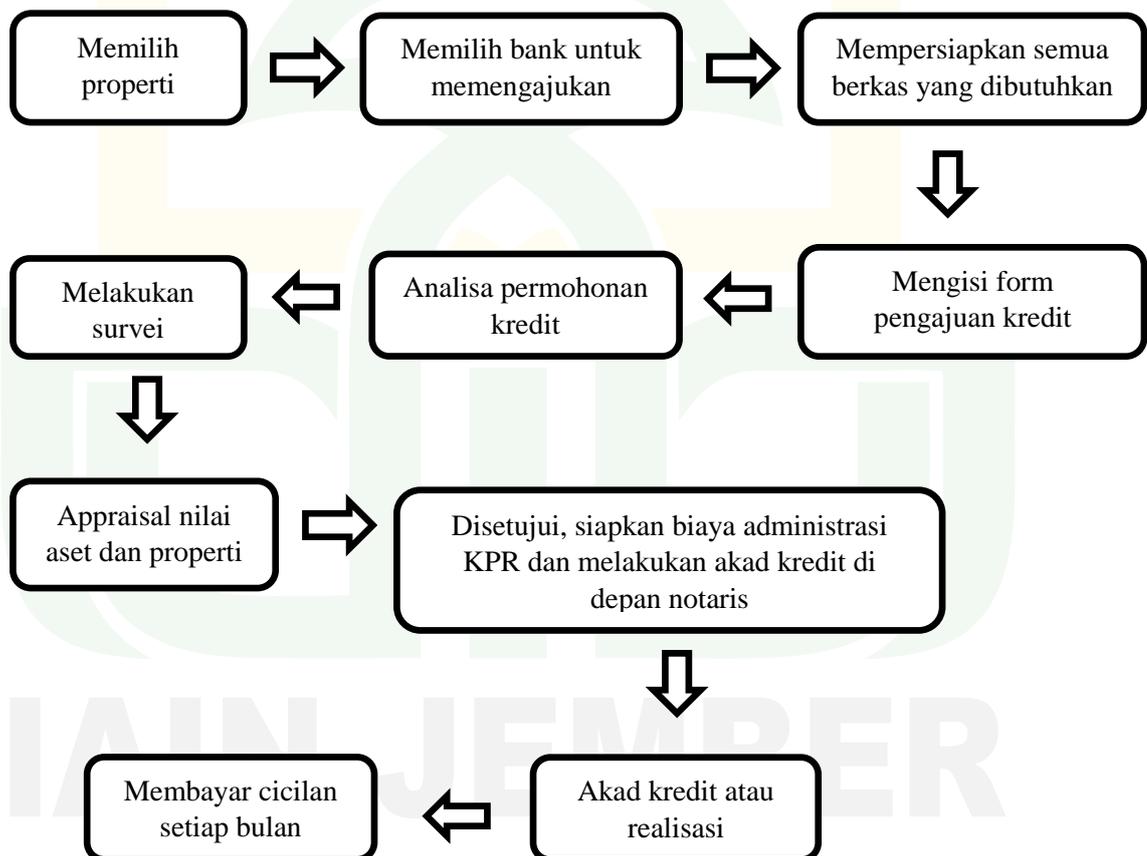
Pada umumnya fasilitas KPR pemohon akan dikenakan beberapa biaya, diantaranya: biaya appraisal, biaya notaris, provisi bank, biaya asuransi kebakaran, biaya premi asuransi jiwa selama masa kredit.

d. Keuntungan Kredit Pemilikan Rumah

- 1) Nasabah tidak harus menyediakan dana secara tunai untuk membeli rumah. Nasabah cukup menyediakan uang muka.
- 2) Karena KPR memiliki jangka panjang, angsuran yang dibayarkan dapat di iringi dengan ekspektasi peningkatan penghasilan²⁸.

e. Skema pengajuan KPR dengan MoU Bank

Gambar 2.1 skema KPR dengan MoU Bank



Sumber: Data Diolah Dari Hasil Penelitian Wawancara

²⁸ www.bi.go.id, diakses pada 25 Nopember 2017 pukul 07.50 WIB.

3. Kredit Pemilikan Rumah tanpa MoU bank

Kredit Pemilikan Rumah tanpa MoU bank adalah Kredit Pemilikan Rumah tanpa menggunakan intermediasi lembaga keuangan apapun baik bank maupun non bank. KPR tanpa bank muncul sebagai alternatif yang relatif baru bagi para calon pembeli rumah. KPR tanpa bank pada dasarnya kredit dimana para pembeli rumah tidak menggunakan bank dalam praktiknya sehingga pembeli rumah langsung membayar cicilan kepada *developer*. KPR tanpa bank dipercayai dapat lebih memudahkan pelanggan karena pelanggan tidak diharuskan berurusan dengan hal administratif yang sering kali membebani. KPR tanpa bank dianggap memiliki fleksibilitas tinggi karena memiliki berbagai fitur sebagai berikut: tidak ada BI *checking*, tidak memerlukan slip gaji atau SK sehingga cocok untuk para pengusaha non formal seperti pedagang, tanpa sita, tanpa denda, dan tanpa riba. Beberapa fitur tersebut menjadi andalan para pengembang yang mereka sampaikan di media promosi seperti *website* atau media sosial yang lain²⁹.

a. Jangka waktu

Jangka waktu atau periode cicilan hanya sekitar 10 hingga 15 tahun.

b. Syarat pembelian rumah kepada pihak *developer*

- 1) Fotokopi akta nikah
- 2) Fotokopi KTP suami dan istri
- 3) Fotokopi KK

²⁹ Egi Arvian Firmansyah, Deru R Indika, *Jurnal Manajemen Teori Dan Terapan* Tahun 10. No. 3, Desember 2017.

- 4) Fotokopi NPWP
- 5) Fotokopi rekening tabungan tiga bulan terakhir
- 6) Fotokopi keterangan kerja (karyawan)
- 7) Fotokopi slip gaji 3 bulan terakhir (karyawan)
- 8) Fotokopi SIUP/TDP (wirausaha, pengusaha, dagang)
- 9) Neraca/laporan keuangan usaha selama 12 bulan (wirausaha/pengusaha/dagang).³⁰

c. Prosedur pembelian KPR tanpa bank

- 1) Konsumen memilih unit rumah yang di inginkan
- 2) Mengisi dan menandatangani surat permohonan pembelian rumah (SPPR).
- 3) 7-14 hari dari tanggal pendaftaran formulir yang sudah di isi dan ditandatangani dikembalikan berikut juga menyerahkan kelengkapan pemohon dan pembayaran uang muka pertama.
- 4) Data konsumen dan formulir akan diverifikasi oleh pihak *developer*.
- 5) Jika dianggap tidak memenuhi ketentuan dan persyaratan maka pengajuan pembelian dibatalkan dan uang tanda jadi dikembalikan sesuai prosedur yang berlaku tanpa ada potongan.
- 6) Setelah pengajuan pembelian disetujui maka proses pembelian dilanjutkan dan calon konsumen wajib melunasi kewajiban uang

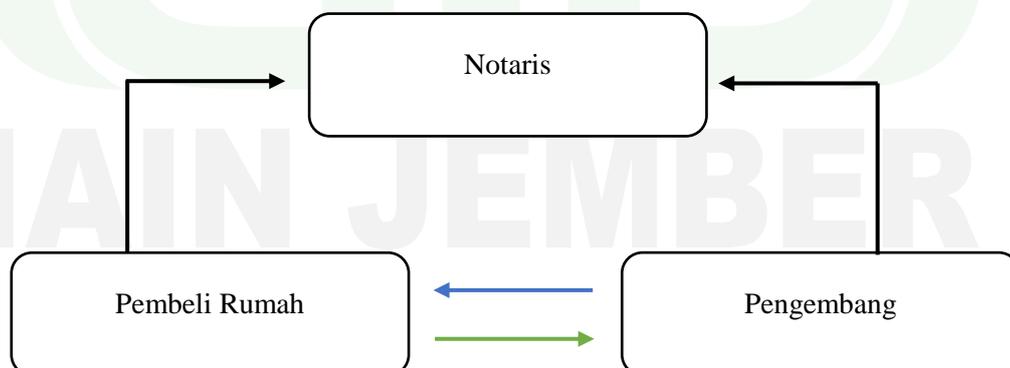
³⁰ <http://indopertisyarip.org/syarat-perumahan-syariah-tanpa-riba/>. Diakses Pada 16 Mei 2018 Pukul 04.57 WIB.

muka baik secara langsung lunas maupun di angsur sesuai ketentuan yang berlaku.

- 7) Konsumen wajib membayar angsuran tepat disetiap bulan sesuai jadwal pembayaran yang sudah di tandatangani dalam SPPR.
- 8) Unit rumah dibangun sesuai ketentuan tahapan pembangunan pada tiap-tiap proyek.
- 9) Setelah unit rumah selesai di bangun konsumen akan di undang untuk menandatangani Akta Jual Beli (AJB), serah terima kunci sekaligus tanda tangan pernyataan penitipan sertifikat.
- 10) Konsumen berhak menerima kopi data legalitas atas unit rumah yang dibeli.
- 11) Setelah sisa kewajiban angsuran konsumen lunas, sertifikat bisa di ambil di pihak penitipan dengan membawa surat tanda bukti lunas dari pihak *developer*³¹.

d. Skema KPR tanpa MoU Bank

Gambar 2.2 skema KPR tanpa bank

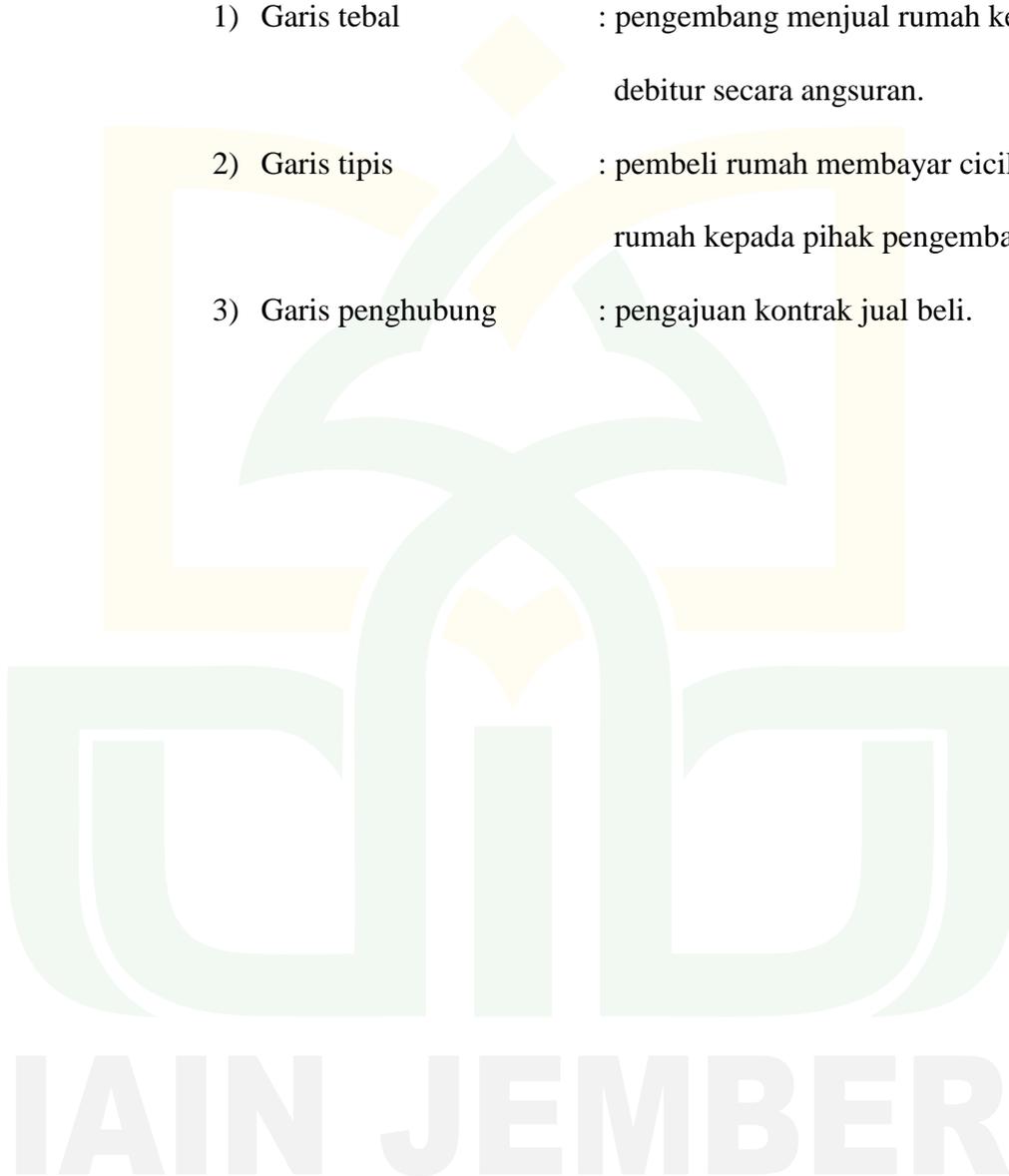


³¹<http://www.alifpropertisyariah.com/2016/11/prosedur-pembelian-perumahan-kpr-syariah.html?m=1>, diakses pada 16 mei 2018 pukul 05.23 wib.

Sumber: Jurnal Manajemen Teori Dan Terapan Tahun 10. No. 3, Desember 2017 oleh Egi Arvian Firmansyah dan Deru R Dika

Keterangan:

- 1) Garis tebal : pengembang menjual rumah kepada debitur secara angsuran.
- 2) Garis tipis : pembeli rumah membayar cicilan rumah kepada pihak pengembang.
- 3) Garis penghubung : pengajuan kontrak jual beli.



BAB III

METODE PENELITIAN

A. Pendekatan dan Jenis Penelitian

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah menggunakan pendekatan kualitatif dengan menggunakan jenis penelitian studi kasus. Studi kasus merupakan salah satu jenis penelitian kualitatif, dimana peneliti melakukan eksplorasi atau penelitian secara mendalam terhadap program, kejadian, proses, aktivitas, terhadap satu orang atau lebih untuk melakukan pengumpulan data secara mendetail dengan menggunakan berbagai prosedur pengumpulan data dan dalam waktu yang berkesinambungan³².

B. Lokasi Penelitian

Adapun lokasi yang dijadikan subjek penelitian ini adalah PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. KCP Probolinggo yang terletak di Jl. Soekarno Hatta no. 249 Ruko Blok D-E, Kelurahan Curahgrinting, Kec. Kanigaran, Kota Probolinggo, Jawa Timur-67221 Telepone: (0335)-43437.

Alasan dijadikannya Bank Tabungan Negara sebagai objek dalam penelitian ini dikarenakan posisi Bank Tabungan Negara di bidang pembiayaan perumahan semakin kokoh. Dengan ditopang sejarah panjang di bidang tersebut, ditambah dengan “Program 5 Siap”, maka perseroan siap menjadi pemain utama program sejuta rumah yang dicanangkan oleh

³² Sugiyono, *Metode Penelitian Kombinasi: Mixed Methods* (Bandung: AlfaBeta, 2016), 15.

pemerintah. Lima siap tersebut adalah Siap Sumber Daya Manusia (SDM), Siap Teknologi, Siap Proses Bisnis, Siap Pendanaan dan Siap Suplai Rumah. Dengan bekal tersebut, Bank Tabungan Negara yakin akan terus dapat meningkatkan kinerjanya kini dan masa mendatang

C. Subyek Penelitian

Pada bagian ini dilaporkan jenis data dan sumber data. Uraian tersebut meliputi apa saja yang diperoleh siapa yang hendak dijadikan informan atau subjek penelitian, bagaimana data akan dicari dan dijangkau sehingga validitasnya dapat dijamin³³. Sebelum menjelaskan subjek penelitian, terlebih dahulu dijelaskan jenis dan sumber data. Menurut Lofland sumber data utama dalam penelitian kualitatif adalah kata-kata, dan tindakan sebaliknya adalah data tambahan seperti dokumen dan lain sebagainya. Kemudian berkaitan dengan hal itu jenis data pada penelitian ini dibagi menjadi tiga jenis yaitu kata-kata dan tindakan, sumber data tertulis, dan foto.

1. Kata-kata dan tindakan

Kata-kata dan tindakan orang yang diamati atau diwawancarai merupakan sumber data utama. Sumber data utama dicatat melalui catatan tertulis atau merekam *video* atau *audio tapes*, pengambilan foto atau film³⁴.

³³ Babun Suharto dkk, *Pedoman Penulisan Karya Ilmiah* (Jember: IAIN Jember Press, 2017), 46.

³⁴ Lexy J Moleong, *Metode Penelitian Kualitatif*, (Bandung: PT. Remaja Rosada Karya, 2010), 157.

2. Sumber tertulis

Sumber tertulis merupakan sumber berupa buku, sumber dari arsip, dokumen pribadi, dan dokumen resmi.

3. Foto

Pada umumnya foto dalam penelitian ini tidak digunakan sebagai cara tunggal untuk menganalisis data tetapi foto digunakan sebagai perlengkapan dalam sebuah penelitian.

Dalam penelitian ini, subjek penelitian yang digunakan oleh peneliti adalah menggunakan teknik *purposive*. *Purposive*, yaitu teknik pengambilan sampel sebagai sumber data dengan pertimbangan tertentu³⁵.

Karena dengan menggunakan *purposive* data yang terkumpul memiliki variasi yang lengkap dengan melibatkan pihak yang di anggap paling mengetahui dan memahami fenomena yang ada. Pertimbangan yang digunakan dalam menentukan informan yaitu berdasarkan beberapa hal diantaranya:

- a. Orang tersebut mengetahui tentang permasalahan yang diteliti.
- b. Orang tersebut bersifat netral dalam artian tidak memiliki kepentingan untuk menjelek-jelekkan lembaga atau organisasi tersebut.

Dengan pertimbangan tersebut diharapkan dapat memperoleh informan yang benar-benar mengetahui permasalahan yang sedang diteliti sehingga menghasilkan data yang valid. Adapun informan yang dipandang

³⁵ Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, Dan R&D*, (Bandung: Alfabeta, 2014), 218.

paling mengetahui terhadap masalah yang akan diteliti adalah sebagai berikut:

- 1) *Loan service* : Ima Nurjanah
- 2) *Collection and workout* : Eko Suwarno
- 3) Marketing KSB properti : Mila Nurul dan Neno

D. Teknik Pengumpulan Data

1. Obsevasi

Metode observasi adalah suatu pengamatan atau penginderaan langsung terhadap suatu benda, kondisi, situasi, proses, atau perilaku³⁶. Dalam observasi ini, peneliti terlibat dengan kegiatan objek yang sedang diamati atau yang digunakan sebagai sumber data penelitian³⁷. Peneliti mengamati bagaimana proses negosiasi bank dengan nasabah, dan mendengarkan apa yang mereka ucapkan. Secara garis besar observasi dibedakan menjadi dua, yaitu observasi partisipan dan observasi non partisipan.

Dalam teknik observasi ini peneliti menggunakan teknik observasi non partisipan, karena peneliti tidak terlibat secara langsung dengan objek yang menjadi kajian peneliti. Sifat peneliti adalah sebagai pengamat independen. Data yang dicari dari teknik observasi non partisipan ini adalah prosedur kredit properti dengan atau tanpa MoU Bank.

³⁶ S. Nasution, *Metode Research: Penelitian Ilmiah*, (Jakarta: Bumi Aksara, 2011), 107.

³⁷ Sugiyono, *Metode Penelitian Kombinasi: Mixed Methods*, 197.

2. Wawancara

Wawancara merupakan pertemuan antara dua orang untuk bertukar informasi dan ide melalui tanya jawab. Wawancara digunakan sebagai teknik pengumpulan data apabila peneliti ingin melakukan studi pendahuluan untuk menemukan permasalahan yang harus diteliti. Jadi dengan metode wawancara peneliti akan mengetahui hal-hal yang lebih mendalam tentang situasi dan fenomena yang terjadi, dimana hal ini tidak bisa ditemukan melalui observasi³⁸.

Dalam teknik wawancara ini peneliti menggunakan metode wawancara tidak terstruktur. Wawancara tidak terstruktur hanya berupa garis-garis besar permasalahan yang akan ditanyakan³⁹. Peneliti boleh menanyakan apa saja yang dianggapnya perlu untuk dipertanyakan. Pertanyaan yang diajukan pun tidak selalu berada dalam urutan yang sama⁴⁰. Karena menurut peneliti yang paling tepat untuk menanyakan secara langsung terkait dengan kredit properti pada bank BTN KCP Probolinggo adalah dengan menggunakan teknik wawancara tidak terstruktur.

Hasil yang diperoleh dari wawancara ini adalah masyarakat lebih memilih kredit pemilikan rumah dengan menggunakan MoU bank. Kemudian mengenai prosedur pemberian kredit pemilikan rumah yang menggunakan prinsip 5C, dan yang terakhir adalah cara mengatasi wanprestasi yang dilakukan oleh nasabah.

³⁸ Ibid., 316.

³⁹ Ibid., 318.

⁴⁰ S. Nasution, *Metode Research: Penelitian Ilmiah*, 157.

3. Dokumentasi

Penelitian dari observasi dan wawancara, akan lebih kredibel atau dapat dipercaya kalau di dukung oleh dokumentasi. Dokumentasi disini dapat berbentuk tulisan, gambar, atau karya-karya monumental. Dan dokumentasi ini adalah sebagai pelengkap dari penggunaan metode observasi dan wawancara⁴¹. Data yang ingin dicari peneliti dengan teknik dokumentasi ini adalah:

- a. Sejarah berdirinya Bank Tabungan Negara.
- b. Struktur organisasi kepengurusan dari Bank Tabungan Negara KCP Probolinggo.
- c. Data jumlah nasabah yang mengajukan pembiayaan properti pada Bank Tabungan Negara KCP Probolinggo.
- d. Visi dan misi dari Bank Tabungan Negara KCP Probolinggo.
- e. Produk-produk dari Bank Tabungan Negara KCP Probolinggo.

E. Analisis Data

Teknik analisis data lebih banyak dilakukan bersamaan dengan pengumpulan data⁴². Analisis data adalah proses mencari dan menyusun secara sistematis data yang diperoleh dari hasil wawancara, catatan lapangan, dan dokumentasi, dengan cara mengelompokkan data, memilih data mana yang akan dimasukkan, menyusun data yang telah dipilih, dan

⁴¹ Sugiyono, *Metode Penelitian Kombinasi: Mixed Methods*, 326-327.

⁴² *Ibid.*, 383.

membuat kesimpulan sehingga mudah difahami oleh diri sendiri maupun orang lain⁴³.

Dalam penelitian ini, peneliti menggunakan analisis data kualitatif deskriptif yaitu cara analisis yang cenderung menggunakan kata-kata atau narasi untuk menjelaskan fenomena atau data yang diperoleh. Metode analisis data deskriptif dapat dilakukan melalui tiga tahap yaitu⁴⁴:

1. Reduksi data

Reduksi data merupakan rangkuman dari hal-hal yang pokok dan memfokuskan pada hal-hal yang penting dari tema dan polanya. Dengan demikian data yang direduksi akan memberikan gambaran yang lebih jelas, mempermudah peneliti untuk melakukan pengumpulan data.

2. Penyajian data

Penyajian data dapat dilakukan dalam bentuk uraian singkat, bagan, hubungan antar kategori dan sebagainya. Adanya penyajian data dapat mempermudah peneliti dalam memahami apa yang terjadi.

3. Verifikasi

Merupakan penarikan kesimpulan dalam penelitian kualitatif merupakan penemuan baru yang sebelumnya belum ada. Kesimpulan dengan ini dapat menjawab fokus penelitian yang telah dirumuskan sejak awal. Temuan-temuan baru dapat berupa deskripsi atau

⁴³ Ibid., 332.

⁴⁴ Lexy J Moleong, *Metode Penelitian Kualitatif*, 62.

gambaran objek yang sebelumnya masih remang-remang atau gelap sehingga setelah diteliti dapat menjadi jelas⁴⁵.

F. Keabsahan Data

Pada bagian ini memuat usaha-usaha peneliti untuk memperoleh keabsahan temuannya. Agar diperoleh temuan interpretasi yang absah, maka perlu diteliti kredibilitasnya dengan menggunakan teknik-teknik perpanjangan kehadiran peneliti di lapangan, observasi secara lebih mendalam, triangulasi, (menggunakan beberapa sumber, metode, peneliti, teori), pembahasan sejawat, analisis kasus lain, melacak kesesuaian hasil, dan pengecekan anggota. Dalam penelitian ini menggunakan uji kredibilitas dengan teknik triangulasi.

Triangulasi adalah teknik pemeriksaan keabsahan data yang bersifat menggabungkan dari berbagai teknik pengumpulan data dan sumber data yang telah ada. Triangulasi dalam pengujian kredibilitas ini diartikan sebagai pengecekan data dari berbagai sumber dengan cara, dan berbagai waktu.

Dalam teknik triangulasi ini peneliti menggunakan teknik triangulasi sumber yang berarti membandingkan dan mengecek kembali derajat kepercayaan suatu informasi yang diperoleh melalui waktu dan alat yang berbeda dalam penelitian kualitatif⁴⁶, hal tersebut dapat dicapai dengan:

1. Membandingkan data hasil pengamatan dengan data hasil wawancara.
2. Membandingkan apa yang dikatakan orang di depan umum dengan apa yang dikatakan pribadi.

⁴⁵ Sugiyono, *Metode Penelitian Kombinasi: Mixed Methods*, 335-339.

⁴⁶ Lexy J Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, 330.

3. Membandingkan dengan apa yang dikatakan orang-orang tentang situasi penelitian dengan apa yang dikatakan sepanjang waktu.
4. Membandingkan keadaan dan perspektif seseorang dengan berbagai pendapat dan pandangan orang lain.
5. Membandingkan hasil wawancara dengan isi suatu dokumen yang berkaitan.⁴⁷

G. Tahap-Tahap Penelitian

Tahap-tahap penelitian yang dimaksud dalam penelitian ini yaitu berkaitan dengan proses pelaksanaan penelitian. Tahap-tahap penelitian yang peneliti lakukan terdiri dari tahap pra-lapangan, tahap pelaksanaan penelitian, dan tahap penyelesaian, berikut penjelasannya:

1. Tahap pra-lapangan
 - a. Menyusun rencana penelitian.
 - b. Memilih objek penelitian.
 - c. Melakukan peninjauan observasi terdahulu terkait objek penelitian yang telah ditentukan.
 - d. Mengajukan judul kepada Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam. Peneliti mengajukan judul yang telah dilengkapi dengan latar belakang, fokus penelitian, tujuan penelitian, dan metode penelitian.
 - e. Meninjau kajian pustaka. Peneliti mencari referensi penelitian terdahulu serta kajian teori yang terkait dengan judul penelitian.
 - f. Konsultasi proposal kepada dosen pembimbing.

⁴⁷ Ibid., 178

- g. Mengurus perizinan penelitian.
- h. Mempersiapkan penelitian lapangan.

2. Tahap pelaksanaan penelitian

Pada tahap ini mengadakan observasi dengan melibatkan beberapa informasi untuk memperoleh data. Pada tahapan ini dibagi menjadi tiga bagian yaitu:

- a. Memahami latar belakang penelitian dan persiapan diri.
- b. Memasuki lapangan.
- c. Berperan serta sambil mengumpulkan data.
- d. Mengikuti dan memantau kegiatan.
- e. Mencatat data.
- f. Mengetahui tentang cara mengingat data.
- g. Kejenuhan data.
- h. Analisis data.

3. Tahap penyelesaian

Tahap penyelesaian merupakan tahapan yang paling akhir, yaitu penulisan laporan atau hasil penelitian. Setelah data-data yang dibutuhkan terkumpul setelah melalui beberapa tahapan.

BAB IV

PENYAJIAN DAN ANALISIS DATA

A. Gambaran Objek Penelitian

1. Sejarah Bank Tabungan Negara

PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk., atau yang lebih dikenal dengan nama Bank BTN (selanjutnya disebut Perseroan) memiliki sejarah yang sangat panjang di industri perbankan di Indonesia. Bank BTN telah berdiri sejak tahun 1897 dengan nama *postpaarbank*. Di era kemerdekaan, tepatnya tahun 1950 Pemerintah Republik Indonesia mengubah nama *postpaarbank* menjadi Bank Tabungan Pos, dan kemudian berganti nama lagi menjadi Bank Tabungan Negara Pada tahun 1963.

Pada tahun 1974, perseroan ditunjuk pemerintah sebagai satu-satunya institusi yang menyalurkan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) bagi golongan masyarakat menengah kebawah, sejalan dengan program pemerintah yang tengah menggalangkan program perumahan untuk rakyat. Perseroan 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 kredit perumahan, perseroan berkeinginan untuk membantu masyarakat Indonesia dalam mewujudkan impian mereka untuk memiliki rumah idaman.

Keinginan ini ditunjak 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. Sebagai bank yang fokus pada pembiayaan perumahan, perseroan juga 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, perseroan senantiasa konsisten dalam menekankan fokusnya sebagai pemimpin kredit perumahan, perseroan bercita-cita menjadi *The Leading Housing Bank In Indonesia With World Class Service*. Saat ini, perseroan fokus pada kredit sektor perumahan melalui tiga produk utama, yakni perbankan konsumen, perbankan komersial, dan perbankan syariah. Pada tahun 2015 perseroan berperan penting dalam membantu program pemerintah: Sejuta Rumah Untuk Rakyat, perseroan telah ditunjuk sebagai salah satu bank yang mendukung program pemerintah melalui kredit KPR⁴⁸.

Bank Tabungan Negara KCP Probolinggo berdiri pada tahun 2010 yang berlokasi di Jalan Soekarno Hatta No 249 Ruko Blok D-E, Kelurahan Curahgrinting, Kecamatan Kanigaran, Kota Probolinggo, Jawa Timur 67221 Telephone: (0335)-43437.

⁴⁸ Laporan Tahunan 2015 PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk.

2. Brand perusahaan

Identitas *brand* bank BTN terdiri dari simbol, huruf logo, serta warna. Simbol terdiri dari dua bentuk, yaitu simbol primer yang berbentuk atap rumah yang disusun oleh dua pola segi enam besar dan kecil serta simbol sekunder yang berbentuk garis berwarna merah. Huruf logo terdiri dari kata Bank yang terletak di sisi kiri simbol primer dan kata BTN yang terletak di depan simbol primer serta di atas simbol sekunder. Simbol-simbol menggambarkan arti sebagai berikut:

- a. Atap rumah menggambarkan visi dan misi utama perseroan sebagai lembaga pemberi Kredit Pemilikan Rumah bagi seluruh masyarakat Indonesia.
- b. Dua pola segi enam besar dan kecil, melambangkan makna “yang besar melindungi dan menumbuhkan yang kecil”.
- c. Simbol atap rumah dengan kesan tiga dimensi yang berbentuk ruang menggambarkan keleluasaan perseroan sebagai wadah bagi masyarakat dalam melakukan kegiatan perbankan.
- d. Tiga dimensi yang terbentuk dari empat pilar kokoh berarti menunjukkan keamanan dan keluwesan perseroan.
- e. Warna biru melambangkan kematangan perseroan yang berpengalaman dalam mengelola bisnis perbankan dan kebijaksanaan dalam mengemban misi utama pembangunan nasional.

- f. Warna emas melambangkan kredibilitas perseroan yang solid dalam membuktikan diri sebagai bank yang mendapatkan kepercayaan masyarakat.
- g. Warna merah melambangkan kepercayaan diri sebagai bank yang tangguh dalam menjalankan roda bisnis perbankan di Indonesia.

3. Visi dan misi

a. Visi perusahaan

Menjadi bank yang terdepan dalam kredit perumahan.

b. Misi perusahaan

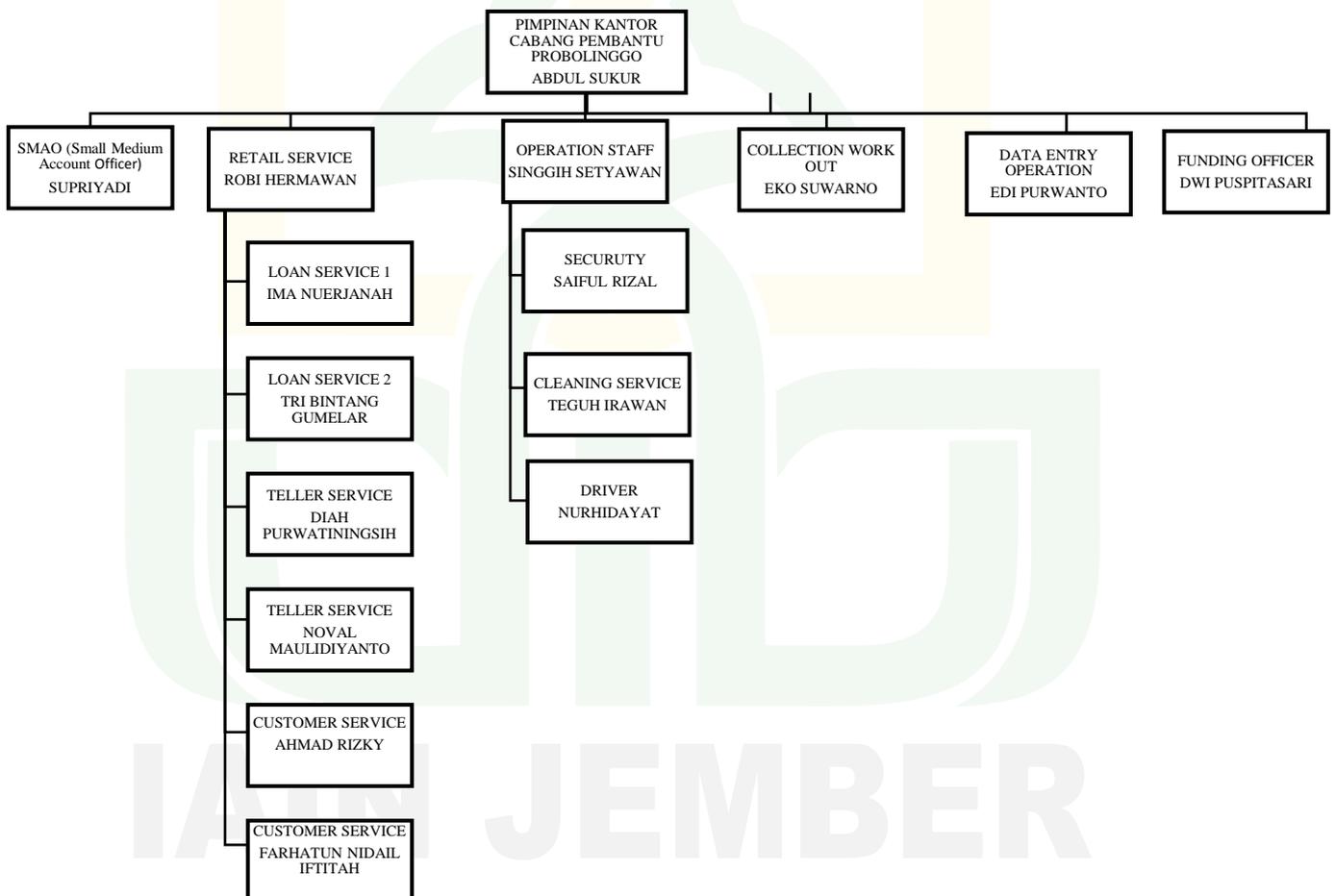
- a) Memberikan pelayanan unggul dalam kredit perumahan dan industri terkait, kredit konsumsi, dan usaha kecil menengah.
- b) Meningkatkan keunggulan kompetitif melalui inovasi pengembangan produk, jasa, dan jaringan strategis berbasis teknologi terkini.
- c) Menyiapkan dan mengembangkan *Human Capital* yang berkualitas, profesional, dan memiliki integritas tinggi.
- d) Melaksanakan manajemen perbankan yang sesuai dengan prinsip kehati-hatian dan *Good Corporate Governance* untuk meningkatkan *Shareholder Value*.
- e) Memedulikan kepentingan masyarakat dan lingkungannya⁴⁹.

⁴⁹ Laporan Tahunan 2015 PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk.

4. Struktur Organisasi Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Pembantu Probolinggo

Kantor Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Pembantu Probolinggo terletak di Jl. Soekarno Hatta no. 249 Ruko Blok D-E, Kelurahan Curahgrinting, Kec. Kanigaran, Kota Probolinggo, Jawa Timur-67221 Telephone: (0335)-43437.

Gambar 4.1 struktur organisasi



Sumber : Struktur Organisasi Bank Tabungan Negara KCP Probolinggo

5. Job description

Berikut deskripsi tugas dan tanggungjawab masing-masing bagian dari PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk KCP Probolinggo diuraikan sebagai berikut:

a. Pimpinan cabang pembantu

- 1) Pengembang bisnis pembantu.
- 2) Mengelola hubungan dengan nasabah.
- 3) Menyiapkan rencana bisnis untuk cabang.
- 4) Membimbing kampanye promosi dan upaya-upaya pemasaran.

b. Perencanaan dan penyusun kebijakan

- 1) Menyusun kebijakan cabang sesuai petunjuk kantor cabang utama

2) Menetapkan strategi kinerja untuk seluruh unit seksi.

3) Membuat perencanaan sumberdaya manusia.

c. Pengawasan dan persetujuan transaksi bisnis cabang pembantu

- 1) Mengambil kepentingan bisnis.
- 2) Memberikan persetujuan terhadap transaksi yang tidak lazim.
- 3) Memotivasi bawahan dan pekerja.

d. Small and micro officer

1) Bertanggungjawab atas penyusunan laporan keuangan untuk pihak internal.

2) Bertanggungjawab atas berlangsungnya proses dan analisa laporan kinerja para pegawai di bank tersebut.

- 3) Bertanggungjawab atas pemeriksaan kebenaran atas alur transaksi operasional bank telah sesuai dengan aturan bank yang berlaku.

e. Retail Officer

1) Staff Loan Service

- a) Memberikan pelayanan kredit kepada nasabah.
- b) Memproses permohonan kredit dan menerima kelengkapan dokumen dari calon debitur.
- c) Menganalisis pemberian kredit.
- d) Membahas dan mengevaluasi DUP dalam rapat komite kredit.
- e) Menyelenggarakan realisasi kredit.
- f) Memproses pelunasan kredit (perhitungan jumlah pelunasan kredit).

2) Teller service

- a) Melayani setoran tunai angsuran kredit pemilikan rumah cabang sendiri dan cabang lain.
- b) Melayani penarikan dan setoran tunai tabungan.
- c) Memelihara rekening giro.
- d) Melayani pembayaran dan setoran deposito.
- e) Melayani transaksi giro dan penjemputan uang tunai
- f) Mengelola kas cabang
- g) Melayani kebutuhan nasabah lainnya.

h) Memastikan keaslian uang tunai yang diterima dari nasabah.

3) Customer service

a) Memberikan pelayanan yang baik dan prima kepada semua nasabah, baik melalui loket bank BTN maupun telepon.

b) Memberikan layanan tabungan loket cabang dan tabungan kantor pos.

c) Melayani proses pembukuan dan penutupan rekening rupiah dan valas.

d) Melayani pembayaran bunga deposito.

e) Membantu nasabah untuk melakukan transaksi dengan benar seperti menjelaskan mengenai persyaratan, prosedur transaksi, atau pengisian formulir.

f) Melayani nasabah dalam pengajuan keluhan atau komplain dan mengupayakan penyelesaian yang terbaik.

f. Operation staff

1) Bertanggungjawab atas seluruh aktifitas operasional *bank office*.

2) Bertanggungjawab atas pelaksanaan ketentuan mengenai operasional bank baik intern maupun ekstern.

3) Membantu dan menjaga kelancaran operasional mesin ATM.

4) Melakukan proses kliring.

5) Bertanggungjawab atas kesuksesan proses kliring di kantor cabang pembantu.

g. Collection work out

- 1) Melakukan restrukturisasi kredit.
- 2) Melakukan upaya hukum guna penyelamatan kredit mulai dari pemberkasan hingga lelang.
- 3) Memastikan semua langkah penyelesaian kredit bermasalah sesuai dengan ketentuan bank dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.
- 4) Membuat surat konfirmasi atau surat tagihan kepada debitur kolektif
- 5) Melakukan monitoring terhadap pembayaran kredit kolektif.
- 6) Memeriksa hasil entri (posting) transaksi kolektor yang dilakukan teller/*back office*.
- 7) Melakukan monitoring dan administrasi data kolektif.
- 8) Melakukan pembinaan

h. Data Entri Operation

- 1) Membantu *loan service* dalam menginput data permohonan mulai dari kelengkapan hingga realisasi.
- 2) Menyimpan dan mengelompokkan data permohonan sesuai dengan jenis kreditnya.

i. Funding operation/marketer

- 1) Mempromosikan produk yang dimiliki sehingga masyarakat tertarik menyimpan dananya di bank tersebut.
- 2) Memperkenalkan keunggulan bank kepada masyarakat.

6. Ruang lingkup kegiatan usaha Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Pembantu Probolinggo

Ruang lingkup kegiatan usaha Bank Tabungan Negara KCP Probolinggo sama halnya dengan bank umum lainnya. Dalam pasal 6 UU no 10 tahun 1998 tentang perbankan dijelaskan kegiatan usaha bank umum ialah menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkan pada masyarakat. Bank umum juga diperbolehkan untuk melakukan kegiatan usaha atau jasa pelayanan lain pada masyarakat.

Bank Tabungan Negara KCP Probolinggo dalam melaksanakan kegiatan usahanya memiliki beberapa produk, yakni:

a. Produk dana

1) Deposito

Deposito Bank Tabungan Negara merupakan simpanan berjangka dalam mata uang rupiah maupun mata uang asing.

a) Deposito BTN

Sarana penyimpanan uang untuk investasi yang aman dan terpercaya dalam jangka waktu tertentu, dengan bunga yang menarik yang dapat dijadikan sebagai jaminan kredit.

b) Deposito BTN valas

Sarana penyimpanan uang untuk investasi yang aman dan terpercaya dalam jangka waktu tertentu, dengan bunga yang menarik dalam bentuk mata uang asing.

2) Tabungan

a. Tabungan BTN batara adalah tabungan serba bisa yang dilengkapi dengan berbagai kemudahan transaksi untuk menunjang aktivitas keuangan nasabah.

a) Tabungan BTN Batara *Payroll* adalah tabungan yang tersegmentasi untuk nasabah yang penyaluran gaji atau *salary creditingnya* melalui bank BTN.

b) Tabungan BTN Batara Pensiun adalah tabungan yang diperuntukkan bagi para pensiunan sebagai sarana penerimaan pensiun setiap bulan yang dibayarkan oleh PT. Taspen (persero) dan PT. asabri (persero).

c) Tabungan BTN Batara Pendidik adalah yang tersegmentasi untuk nasabah yang berprofesi sebagai tenaga pendidik kerjasama.

b. Tabungan BTN e'BATARAPOS adalah tabungan yang hadir lebih dekat dan lebih mudah untuk masyarakat karena dapat melakukan transaksi di kantor pos *online* seluruh Indonesia.

c. Tabungan BTN Perumahan adalah tabungan yang diperuntukkan dalam rangka membantu lebih banyak

masyarakat di Indonesia menabung dengan tujuan membeli rumah, khususnya rumah pertama.

- d. Tabungan BTN Cermat Laku Pandai adalah tabungan yang memberikan akses dan kemudahan transaksi perbankan melalui EDC dan rekening ponsel sampai ke pelosok negeri tanpa harus datang ke kantor bank.
- e. Tabungan BTN Prima adalah tabungan investasi dengan berbagai keuntungan yang mengantarkan nasabah pada kehidupan lebih baik.
- f. Tabungan BTN Haji tabungan yang diperuntukkan kepada calon jamaah haji yang akan mempersiapkan ibadah haji yang diselenggarakan oleh Kantor Kementerian Agama.
Tabungan BTN Haji terdiri atas tabungan BTN Haji Reguler dan Tabungan BTN Haji Plus.
- g. Tabungan BTN Junior adalah tabungan untuk edukasi menabung bagi anak-anak dengan usia sampai dengan 12 tahun.
- h. Tabungan BTN Juara adalah tabungan edukasi keuangan dan transaksi sesuai kebutuhan generasi muda.
- i. Tabungan BTN Simpanan Pelajar adalah tabungan untuk siswa dengan dengan persyaratan mudah dan sederhana serta fitur yang menarik, dalam rangka edukasi dan inklusi keuangan untuk mendorong budaya menabung sejak dini.

- j. TabunganKu adalah tabungan perorangan dengan persyaratan mudah dan ringan untuk menumbuhkan budaya menabung serta meningkatkan kesejahteraan masyarakat.

3) Giro

Giro BTN merupakan simpanan transaksional pihak ketiga dalam mata uang rupiah maupun mata uang asing (USD) yang penarikannya dapat dilakukan setiap saat dengan menggunakan cek, bilyet giro, ATM, dan surat perintah pembayaran.

- a. Giro BTN Rupiah adalah simpanan pihak ketiga dalam mata uang rupiah yang penarikannya dapat berupa cek, bilyet giro, ATM, dan surat perintah pembayaran.
- b. Giro BTN Valas merupakan simpanan pihak ketiga dalam mata uang asing (USD) yang penarikannya dapat dilakukan menggunakan surat perintah pembayaran.

4) Produk Kredit

Produk kredit bank BTN terdiri dari Kredit Perumahan dan Kredit Non-Perumahan. Produk kredit perumahan mencakup KPR Subsidi, KPR Non-Subsidi, dan kredit perumahan lainnya. Adapun uraian terkait produk kredit perbankan konsumen sebagai berikut.

- a. KPR Subsidi merupakan kredit pemilikan rumah subsidi bagi masyarakat Indonesia, khususnya bagi Masyarakat

Berpenghasilan Rendah (MBR), dengan suku bunga rendah dan cicilan ringan dan tetap sepanjang jangka waktu kredit.

- a) KPR Subsidi Sehat KLBI Relending merupakan fasilitas untuk pembelian rumah sederhana sehat yang dibeli dari pengembang dan khusus untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dengan suku bunga berjenjang dan suku bunga pada masa subsidinya di subsidi oleh Bank Indonesia.
- b) KPR RSH APBN merupakan fasilitas kredit untuk pembelian rumah sederhana sehat yang dibeli dari pengembang untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dengan suku bunga berjenjang dan suku bunga pada masa subsidinya di subsidi oleh pemerintah.
- c) Kredit Griya Utama RSH merupakan fasilitas kredit untuk pembelian rumah sederhana sehat khusus Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dengan suku bunga tetap sepanjang waktu kredit dan pendanaan kreditnya dibiayai oleh pemerintah
- d) KPR Rusun merupakan fasilitas kredit untuk pembelian rumah sederhana sehat susun khusus Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dengan suku bunga tetap sepanjang waktu kredit dengan uang muka yang di subsidi oleh pengembang.

- e) KPR BTN Sejahtera Tapak merupakan fasilitas kredit untuk pembelian rumah tapak yang di beli oleh pengembang dan khusus untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dengan suku bunga tetap sepanjang waktu kredit dan dana untuk kreditnya merupakan *sharing* dana pemerintah dan bank.
- f) KPR BTN Sejahtera Susun merupakan fasilitas kredit untuk pembelian rumah susun yang dibeli dari pengembang dan khusus untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dengan suku bunga tetap sepanjang jangka waktu kredit dan dana untuk kreditnya merupakan *sharing* dana pemerintah dan perseroan.
- g) KPR SSA/SSB Tapak dan Susun merupakan fasilitas kredit untuk pembelian rumah yang dibeli dari pengembang dan khusus untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dengan suku bunga tetap sepanjang waktu kredit kepada debitur dan suku bunga pasar yang di subsidi oleh pemerintah.
- b. KPR Non Subsidi merupakan kredit pemilikan rumah bagi nasabah segmen menengah keatas.
- a) KPR BTN Platinum merupakan fasilitas kredit untuk membeli rumah baru atau lama, dalam proses pembangunan (*indent*) maupun memindahkan kredit dari

bank lain (*take over*), dengan pelayanan cepat dan mudah.

b) KPA BTN merupakan fasilitas kredit untuk membeli apartemen/konominium baru atau lama dalam proses pembangunan (*indent*) maupun memindahkan kredit dari bank lain (*take over*), dengan pelayanan cepat dan mudah.

c) Kredit Ruko BTN merupakan fasilitas kredit untuk membeli unit rumah toko, rumah usaha, rumah kantor, maupun kios dengan pelayanan yang cepat dan mudah.

c. Kredit Perumahan Lainnya

a) Kredit Agunan Rumah BTN (KAR) BTN merupakan fasilitas kredit multiguna yang dapat digunakan untuk renovasi rumah, pembelian isi rumah, biaya pendidikan, dan kebutuhan lainnya, dengan cara agunan rumah/apartemen/ruko.

b) Kredit Bangunan Rumah BTN merupakan fasilitas kredit untuk membangun rumah idaman diatas lahan milik sendiri.

c) PUM-KB BPJS Ketenagakerjaan merupakan fasilitas kredit yang diperuntukkan untuk uang muka pembelian rumah atau apartemen bagi anggota BPJS Ketenagakerjaan (d/h Jamsostek) yang telah

direkomendasikan. Pinjaman ini diberikan kepada anggota BPJS Ketenagakerjaan yang memenuhi syarat PUM-KB, untuk tujuan pembayaran uang muka pembelian rumah dengan jangka waktu PUM-KB fleksibel sampai dengan 15 tahun dan tidak melebihi jangka waktu KPR dengan suku bunga sebesar 6%.

- d) PRR-KB BPJS Ketenagakerjaan merupakan fasilitas kredit yang diperuntukkan untuk renovasi rumah bagi anggota BPJS ketenagakerjaan (d/h Jamsostek) yang telah direkomendasikan oleh BPJS Ketenagakerjaan.
- e) TBUM BTN Bapertarum merupakan fasilitas kredit yang diperuntukkan untuk tambahan uang muka pembelian rumah atau apartemen bagi Pegawai Negeri Sipil (PNS) yang memenuhi persyaratan dan ditujukan bagi golongan I, golongan II, dan golongan III dengan sumber dana berasal dari dana iuran Taperum-PNS.
- f) TBM Bapertarum merupakan fasilitas kredit yang diperuntukkan untuk tambahan biaya yang membangun rumah yang didapat bersama dengan Kredit Bangunan Rumah.

d. Kredit Non Perumahan

- a) Kredit Ringan BTN (Kring BTN) merupakan fasilitas kredit yang ditujukan bagi karyawan perusahaan/instansi guna memenuhi berbagai kebutuhannya tanpa agunan cukup hanya memanfaatkan SK Pegawai pemohon.
- b) Kredit Ringan BTN Pensiunan (Kring BTN Pensiunan) merupakan fasilitas kredit yang ditujukan bagi para pensiunan PNS, TNI/POLRI, maupun janda/ duda-nya yang manfaat pensiunannya dibayarkan melalui rekening di bank BTN.
- c) Kredit Swadana BTN merupakan kredit yang diberikan kepada nasabah dengan jaminan berupa tabungan maupun deposito yang disimpan di bank BTN dengan maksimal kredit 90% dari dana yang disimpan oleh nasabah tersebut dengan suku bunga kompetitif, proses cepat dan mudah, jangka waktu fleksibel sampai dengan satu tahun dan dapat diperpanjang.
- d) Kredit Pegawai merupakan fasilitas kredit lunak bagi karyawan yang telah memenuhi persyaratan tertentu.
- e) Kredit UMKM merupakan kredit yang diperuntukkan untuk usaha mikro, kecil, dan menengah.
- f) Kredit Linkage BTN merupakan fasilitas kredit yang diberikan oleh perseroan kepada badan usaha berbadan

hukum yaitu Bank Perkreditan Rakyat (BPR) dan koperasi untuk diteruskanpinjamkan kepada sektor Usaha Kecil dan Mikro (produktif) serta sektor konsumtif.

g) Kredit korporasi

- 1) Kredit Investasi merupakan fasilitas kredit proyek jangka panjang dalam jumlah hingga 70% dari total biaya proyek. Jatuh tempo pinjaman ini didasarkan pada proyeksi tanggal penyelesaian proyek dan proyeksi arus kas, dengan ketentuan seluruh jangka waktu kredit tidak melebihi 15 tahun.
- 2) Kredit Modal Kerja BTN adalah kredit yang diperuntukkan bagi nasabah untuk kredit usaha industri perdagangan dan jasa atau yang berhubungan dengan pengadaan maupun proses produksi sampai dengan barang tersebut dijual dengan maksimum kredit yang dapat diberikan sebesar 80% dari kebutuhan modal kerja.
- 3) Kredit Modal Kerja Kontraktor (KMK Kontraktor) merupakan fasilitas kredit modal kerja untuk membantu kontraktor menyelesaikan pekerjaan mereka berdasarkan kontrak tertentu dalam jumlah hingga 60% dari nilai kontrak.

4) Kredit Sindikasi merupakan pinjaman atau kredit yang diberikan secara bersama oleh lebih dari satu bank kepada debitur tertentu.

e. Jasa dan Layanan Perbankan

- 1) Kartu ATM/Debit BTN berfungsi sebagai kartu debit yang mempermudah nasabah membayar transaksi dan keperluan belanja di toko berlogo visa dengan mudah, aman, cepat serta dapat digunakan untuk belanja online di berbagai *merchant online*.
- 2) Kartu Kredit BTN membantu dalam memenuhi kebutuhan nasabah yang dapat digunakan untuk transaksi belanja di toko berlogo visa dengan mudah, aman, dan cepat.
- 3) Kartu Suka-Suka BTN adalah kartu debit BTN visa dengan desain *customize* sesuai dengan keinginan nasabah, yang diperuntukkan untuk nasabah individual ataupun komunitas.
- 4) Debit BTN *Online* VBV (*Verified By Visa*) dengan debit BTN *Online* nasabah dapat menggunakan kartu debit BTN Visa yang dimiliki untuk melakukan transaksi *online* (*e-Commerce*).
- 5) Garansi Bank merupakan layanan berupa pernyataan yang dikeluarkan oleh bank atas permintaan nasabah untuk menjamin risiko tertentu yang timbul apabila nasabah tidak

dapat menjalankan kewajibannya dengan baik kepada pihak yang menerima jaminan.

- 6) *BTN Cash Management* merupakan layanan *management* keuangan bagi nasabah giro lembaga untuk melakukan swakelola transaksi perbankan (pemantauan mutasi dan saldo, pencetakan rekening koran, transfer, pembayaran biaya operasional *payroll* pegawai, multi debit, *cash pooling* dan *cash distribution*) melalui koneksi internet agar lebih mudah, efektif dan efisien.
- 7) *Virtual Account* BTN layanan bagi nasabah giro lembaga BTN berupa *account virtual* yang dapat digunakan oleh pelanggan/mitra dari nasabah lembaga tersebut untuk melakukan pembayaran tagihan menggunakan kartu bank manapun dan nasabah lembaga dapat melakukan monitoring penerimaan pembayaran secara *online real time* terhadap hasil pembayaran pelanggannya.
- 8) *Transfer Management* merupakan layanan bank kepada nasabah lembaga untuk membantu nasabah melakukan transfer dana lembaga secara online, baik inhouse transfer (antar rekening), *domestic transfer* (LLG/Clearing dan RTGS), dan *international fund transfer* (transfer ke bank lain baik dalam maupun luar negeri dalam mata uang asing).

- 9) *Payment Managemen* merupakan bentuk kerjasama bank dengan nasabah untuk membantu nasabah mengelola pembayaran dan tagihan.
- 10) *Payroll service* BTN merupakan bentuk kerjasama bank dengan nasabah untuk membantu nasabah membayar honor atau gaji karyawan.
- 11) Inkaso atau *clean collection* adalah jasa penagihan warkat/cek dalam bentuk mata uang asing.
- 12) *Save Deposite Box* sarana penyimpanan barang/surat-surat berharga yang aman dan terjaga dari risiko kebakaran, kejahatan, dan bencana alam.
- 13) Surat Kredit Berdokumen Dalam Negeri (SKBDN) atau yang sering disebut dengan LC lokal adalah janji tertulis dan tidak dapat dibatalkan (*irrevocable*) yang diterbitkan oleh bank pembuka (*issuing bank*) atas instruksi dari pemohon untuk membayar sejumlah uang kepada penerima sepanjang syarat dan kondisi yang tercantum di dalam SKBDN terpenuhi.
- 14) SPP *online* perguruan tinggi merupakan layanan bank BTN bagi perguruan tinggi/sekolah dalam menyediakan *delivery channel* menerima setoran biaya-biaya pendidikan secara online⁵⁰.

⁵⁰ Laporan Tahunan 2015 PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk.

B. Penyajian Data Dan Analisis Data

Penyajian data merupakan bagian yang mengungkapkan data yang dihasilkan dalam penelitian yang disesuaikan dengan fokus masalah dan analisa data yang relevan. Sebagaimana yang telah dijelaskan bahwa dalam penelitian ini menggunakan teknik pengumpulan data melalui observasi, wawancara dan dokumentasi. Secara berurutan akan disajikan data-data dari hasil penelitian yang mengacu pada fokus penelitian.

1. Kecenderungan Masyarakat Dalam Melakukan Kredit Properti KPR di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk KCP Probolinggo.

Rumah merupakan salah satu aset yang mungkin paling mahal yang dapat dimiliki oleh manusia. Usaha untuk memiliki rumah merupakan upaya paling berat terutama bagi masyarakat yang hidup dipertanian karena semakin mahalnya harga tanah dan rumah. Kenaikan harga rumah tersebut tidak selalu di iringi dengan kenaikan pendapatan sehingga semakin banyak masyarakat yang kesulitan untuk memiliki rumah.

Mila Nurul selaku *Marketing* di KSB Properti mengatakan bahwa:

“Masyarakat lebih cenderung melakukan kredit properti KPR melalui bank alasannya karena jangka waktunya lebih lama dari pada yang langsung ke *developer* atau pengembang, selain itu juga angsurannya lebih murah yang di bank dari pada yang langsung ke *developer*. Dan masalah jangka waktu yang ditentukan jika melalui bank bisa mencapai 20 hingga 25 tahun sedangkan jika melalui *developer* hanya 3 bulan mulai dari pembangunan sampai rumah

tersebut jadi, dan jika di bandingkan perbandingannya 75% melalui bank dan 25% melalui *developer*.⁵¹

Neno selaku marketing KSB properti juga mengatakan hal yang sama bahwa:

“Masyarakat lebih memilih kredit pemilikan rumah dengan menggunakan MoU bank karena selain cicilan yang lebih murah dan jangka waktu yang lebih panjang, debitur tidak khawatir jika terjadi kemungkinan macet dalam pembangunannya dengan waktu yang singkat seperti yang sudah dijelaskan sebelumnya, karena kemungkinan untuk terjadinya kemacetan dalam pembangunan juga bisa saja terjadi”.

Dengan ketertarikan masyarakat dalam melakukan kredit pemilikan rumah dengan menggunakan MoU Bank, bukan berarti keuntungan yang diperoleh *developer* lebih besar.

Neno selaku marketing KSB Properti menyatakan bahwa:

“Untuk masalah keuntungan lebih besar ke *developer* langsung karena jangka waktunya lebih cepat di bandingkan dengan melalui bank. Kendala ketika melalui bank biasanya gaji yang tidak mencukupi, sempat kredit macet, masa kerja yang kurang, jadi sebelumnya nasabah tersebut punya angsuran ke bank cuman dia bayarnya telat dan sempat kredit macet. Dan dari NIK sudah terlihat nasabah tersebut pernah *collect* atau tidak. Sedangkan untuk risikonya lebih besar ke bank karena ketika dia melakukan KPR ke bank dan di acc selama 20 tahun, belum tentu dalam waktu 20 tahun tersebut nasabah lancar dalam angsurannya, dan ketika debitur telat membayar angsuran selama dua sampai tiga bulan pasti ada stiker penyitaan dari bank, dan kalau ke *developer* jangkanya kan hanya tiga bulan tadi.”⁵²

Pendapat tersebut juga dikemukakan oleh Mila Nurul sebagai marketing KSB Properti.

“Selain jangka waktu yang relatif lebih pendek daripada yang menggunakan MoU bank keuntungan yang didapat yaitu dana yang

⁵¹ Interview, Mila Nurul selaku Marketing KSB Property, (02 Mei 2018)

⁵² Interview, Neon selaku Marketing KSB Property, (02 Mei 2018)

kembali lebih cepat, karena dengan jangka waktu yang telah disepakati mau tidak mau pihak debitur harus melunasi semua tanggungannya ketika sudah jatuh tempo, misalnya harga rumah yang dari *developer* seharga Rp. 150.000.000 dalam waktu tiga bulan uang tersebut harus kembali semua kepada pihak *developer*. Misalnya dalam bulan pertama pihak debitur membayar angsuran sebesar Rp. 50.000.000, *developer* akan tetap menerima angsuran tersebut yang terpenting dalam waktu tiga bulan dana yang telah dipinjamkan sudah kembali. Dan ketika berbicara mengenai risiko memang lebih besar yang melalui bank karena terdapat banyak kendala seperti yang telah dijelaskan sebelumnya oleh saudari Mila Nurul”.

Jadi masyarakat lebih cenderung melakukan kredit properti KPR dengan menggunakan MoU bank dibanding yang langsung ke *developer* dengan alasan-alasan yang telah disebutkan di atas. Meskipun masyarakat lebih memilih KPR dengan menggunakan MoU bank ada keuntungan tersendiri yang diperoleh oleh pihak *developer*.

2. Prosedur Kredit Properti KPR di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk KCP Probolinggo.

Prosedur pemberian kredit merupakan kegiatan awal dalam memberikan kredit, yaitu dengan pengumpulan informasi. Dalam hal ini pihak bank akan mengumpulkan informasi-informasi tentang calon nasabah. Calon nasabah diminta untuk mengisi formulir permohonan kredit yang telah disediakan oleh pihak bank, antara lain berisi informasi penting yang diperlukan oleh bank, semua informasi dasar, baik dari hasil wawancara, maupun keterangan tertulis formulir.

Ima Nurjanah selaku *Loan Service* mengatakan bahwa:

“Tahap pertama dalam pengajuan kredit untuk calon debitur karyawan/pegawai tetap yaitu pengajuan berkas-berkas atau formulir pengajuan pinjaman, fotokopi identitas diri seperti (KTP, KK, Surat Nikah), fotokopi identitas kerja (Karpeg, SK, NIP, Slip Gaji, Ket. Instansi), fotokopi tabungan BATARA, NPWP/SPPT pasal 21. Sedangkan untuk calon debitur wiraswasta/pegawai tidak tetap yaitu mengisi form permohonan KGU, fotokopi identitas diri, fotokopi tabungan BATARA, SIUP/TDP/NPWP, akta pendirian perusahaan/anggaran dasar perusahaan, neraca laba rugi/kwitansi penjualan, SPT tahunan, surat penghasilan tidak tetap minimal dari kades”.

Eko Suwarno selaku *Condition Work Out* juga memaparkan :

“Persyaratan yang telah dijelaskan oleh mbak Ima untuk pengajuan kredit pemilikan rumah memang sangat diperlukan dengan tujuan untuk mengetahui latar belakang perusahaannya, maksud dan tujuan kredit, besarnya kredit dan jangka waktu pengembalian kredit beserta jaminannya. Kemudian penyeledikan terhadap berkas-berkas pinjaman untuk memastikan kelengkapan berkas yang telah diajukan untuk mengetahui apakah berkas tersebut sudah lengkap dan benar. Dan tahapan yang ketiga adalah wawancara awal dengan tujuan untuk mengetahui keinginan calon debitur yang sebenarnya. Selanjutnya yang ke empat yaitu *On The Spot* yang berguna untuk meninjau objek yang akan dijadikan usaha atau yang akan dijadikan sebagai jaminan. Yang ke lima yaitu wawancara tahap kedua yang berguna meyakinkan apakah calon nasabah benar-benar layak untuk mendapatkan kredit atau tidak. Tahapan yang ke enam adalah keputusan kredit dan penentuan tentang penerimaan permohonan atau penolakan. Ke tujuh penandatanganan akad kredit apabila pengajuannya telah disetujui, yang mana tahapan ini untuk menyatakan persetujuan tertulis antara dua pihak tentang suatu hal. Dan yang ke delapan adalah realisasi kredit yang diberikan setelah penandatanganan surat-surat yang diperlukan dengan membuka rekening giro atau tabungan di bank yang bersangkutan. Dan yang terakhir yaitu penyaluran kredit adalah pencairan atau pengambilan uang dari rekening sebagai realisasi pembiayaan atau kredit.”

Setelah semua persyaratan lengkap maka pihak perbankan akan melakukan sebuah analisis. Sebuah analisis disusun agar dalam

pengambilan keputusan dapat memutuskan dengan tepat, apakah pemohon kredit di setujui atau ditolak. Analisis kredit merupakan suatu kegiatan evaluasi sebelum kredit di putuskan atau ditetapkan. Analisis ini dilakukan dalam rangka prinsip kehati-hatian bank dalam menilai kelayakan suatu kredit.

Adapun tujuan dari analisis tersebut adalah untuk mencegah kemungkinan terjadinya *default* oleh nasabah. Apabila terjadi ketidaklayakan dalam pemberian kredit maka dapat menimbulkan kemungkinan akan terjadinya ketidakmampuan nasabah untuk mengembalikan pinjaman sekaligus beban bunganya atau gagal bayar atau kredit macet karena ketidakmampuan membayar bunga atau angsuran pokok kredit.

Analisa kelayakan kredit menggunakan prinsip 5C yaitu *character*, *capital*, *capacity*, *collateral*, dan *condition of economy*. Analisis kelayakan kredit ini sangat diperlukan untuk menganalisis suatu kredit, karena dari analisis kelayakan kredit tersebut pihak bank bisa memahami seperti apa nasabah yang akan mengajukan kredit.

Berikut adalah hasil wawancara dengan Ima Nurjanah selaku *Loan Service* mengenai kelayakan calon nasabah:

“Sebelum dinyatakan diterima permohonan kredit nasabah selalu dianalisis terlebih dahulu apakah nasabah tersebut layak atau tidak untuk diberikan kredit. Analisis yang mendalam sangat diperlukan agar bank tidak salah memilih dalam penyaluran dananya sehingga dana yang disalurkan kepada nasabah dapat terbayarkan kembali dengan jangka waktu yang telah diperjanjikan. Ada beberapa prinsip yang perlu dilakukan sebelum memberikan keputusan permohonan kredit kredit yang telah diajukan oleh calon nasabah,

beberapa prinsip tersebut adalah prinsip 5C yaitu *character* yang menggambarkan watak dan kepribadian dari calon nasabah, *capacity* kemampuan keuangan dari calon nasabah, *capital* modal yang diperlukan, *collateral* agunan yang diberikan calon nasabah, *condition of economy* kondisi ekonomi. Ketika kelima prinsip tersebut terpenuhi (sesuai dengan ketentuan bank) berarti dapat disimpulkan bahwa calon nasabah tersebut layak untuk mendapatkan kredit.”

Eko Suwarno selaku *Collection Work Out* mengatakan bahwa:

“Prinsip 5C memang selalu digunakan dalam melakukan analisis kredit namun selain prinsip 5C yang paling utama dalam analisis adalah kemampuan mengangsur dari segi gaji dan agunannya, jadi misalnya dari segi agunannya mencukupi tetapi dari kemampuan membayarnya tidak mencukupi nanti disesuaikan bahkan bisa diturunkan plafon kreditnya, tapi kalau keduanya mencukupi ya tidak masalah, pokoknya kalau KPR itu ternyata misalnya agunannya tidak mencukupi tapi dari segi pendapatannya mencukupi sesuai pengajuan, katakanlah pengajuannya misalnya 200 juta tapi kemampuan mengangsurnya tidak sampai 200 juta otomatis diturunkan plafon kreditnya di sesuaikan dengan kemampuan membayarnya. Tapi kalau agunannya pada poin pengajuan 200 juta terus dari segi penghasilannya mencukupi untuk mengangsur dan ternyata harga rumahnya tidak sampai 200 juta hanya 150 juta otomatis plafon kreditnya juga diturunkan dan disesuaikan. Jadi ada dua aspek penting yang di analisa yaitu dari segi agunannya dan segi pendapatannya”.⁵³

Dengan pernyataan yang telah dijelaskan di atas, analisis kelayakan kredit memang benar-benar diperlukan untuk menghindari bank yang mungkin mengalami kerugian akibat dari kurangnya analisis kelayakan kredit yang tidak dilaksanakan sebagaimana mestinya. Meski analisis kelayakan kredit sudah dilaksanakan tetapi ada kendala-kendala yang dialami oleh pihak perbankan untuk melakukan analisis tersebut.

⁵³ Interview, Eko Suwarno selaku *Collection Work Out* di Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Pembantu Probolinggo, (02 Mei 2018)

Ima Nurjanah sebagai *Loan Service* menjelaskan bahwa ada kendala dalam melakukan analisis kelayakan kredit yaitu:

“Kendala yang di alami ketika melakukan analisis kredit adalah kadang susah konfirmasi misalkan debitur tersebut bekerja di perusahaan A kita konfirmasi benar gak calon nasabah tersebut bekerja di perusahaan A, benar apa tidak gajinya sekian, sudah berapa lama bekerja di perusahaan tersebut dan semua itu masih dipertanyakan, salah satu kesulitannya yaitu susah konfirmasi, selain itu alamat rumah yang kurang valid, dan pemberian informasi yang kurang kepada pihak perbankan sehingga survei yang dilakukan pihak perbankan tidak dapat terlaksana dengan sebagaimana mestinya dan hal yang demikian dapat menghambat proses survei yang akan dijalankan oleh pihak perbankan”.⁵⁴

Hal senada juga di sampaikan oleh bapak Eko Suwarno selaku

Condition Work Out:

“Kendala yang di alami oleh pihak perbankan ketika melakukan analisis kredit adalah informasi yang kurang jelas, alamat yang di berikan kepada pihak bank kurang lengkap sehingga sulit dalam menemukan tempat tinggalnya, dan hal tersebut sudah dijelaskan oleh mbak Ima sebagai *Loan Service*. Ketika hal tersebut terjadi maka akan menghambat proses analisis hingga ke realisasi kredit. Karena sebelum semua prosedur kredit dilakukan dengan sebagaimana mestinya pihak perbankan tidak akan melakukan pencairan dana yang telah di ajukan oleh nasabah”

Dengan adanya kendala-kendala tersebut bukan berarti bank begitu saja memberikan kredit atau pun tidak melakukan prosedur yang telah ditetapkan, pihak perbankan akan terus mencari informasi mengenai nasabah yang akan mengajukan kredit untuk keuntungan bersama.

Keuntungan bagi nasabah yaitu kredit yang di ajukan bisa terealisasi, dan bagi bank sendiri keuntungan yang di dapat yaitu bisa

⁵⁴ Interview, Ima Nurjanah Selaku *Loan Service* Di Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Pembantu Probolinggo, (02 Mei 2018)

menyalurkan dananya dan menerima kembali dana yang telah dipinjamkan sesuai dengan jangka waktu yang telah ditentukan.

Mengenai prosedur kredit pemilikan rumah antara menggunakan MoU bank dan yang tidak menggunakan MoU itu jelas sangat berbeda.

Mila Nurul sebagai *Marketing* di KSB Properti menyatakan bahwa:

“Untuk persyaratan KPR yang tidak menggunakan bank itu hanya ada tiga yaitu, fotokopi KTP, KK, dan buku nikah, jika debitur belum menikah maka harus ada surat keterangan belum menikah dari kantor desa, harus mempunyai gaji tetap dan minimal masa kerjanya satu tahun. Sekalipun nanti masa kerjanya hanya sekitar 3 sampai 4 bulan itu bisa asalkan suami istri. KPR yang langsung melalui *developer* persyaratannya tidak serumit dengan KPR bank. Sekalipun dia pernah *collect developer* akan tetap melayani KPR tersebut asalkan dalam waktu 3 bulan dari masa pembangunan sampai selesai debitur sanggup dan mampu untuk membayarnya.”

Hal serupa juga disampaikan oleh Neno yang juga menjadi marketing di KSB Properti:

“Ketika semua persyaratan yang telah di jelaskan oleh mbak Mila terpenuhi, maka terjadilah kesepakatan antara pihak *developer* dengan nasabah dan tidak perlu dilakukan analisis seperti yang telah dilakukan oleh pihak perbankan jika akan melakukan kredit. Dimana *developer* akan melakukan pembangunan dengan jangka waktu yang telah disepakati bersama, dan pihak nasabah juga wajib membaar angsurannya sesuai dengan kesepakatan di awal”.

Jadi analisis kelayakan kredit merupakan langkah penting untuk realisasi kredit guna menilai suatu kelayakan calon nasabah. Dalam melakukan analisa kredit ini Bank Tabungan Negara KCP Probolinggo menggunakan prinsip 5C. Setelah analisa selesai dilakukan maka tahap selanjutnya yaitu pengajuan berkas-berkas, penyelidikan berkas pinjaman, wawancara awal, *On The Spot*, wawancara ke dua, keputusan

kredit, penandatanganan akad kredit, realisasi kredit dan yang terakhir adalah penyaluran dana kredit yang artinya tahapan terakhir dalam penerimaan kredit yang telah diajukan oleh nasabah tersebut.

Sedangkan ketika melalui *developer* tidak ada analisis kredit karena persyaratannya pun juga lebih mudah karena hanya ada tiga persyaratan yang harus di penuhi seperti yang telah dijelaskan di atas.

3. Penyelesaian Wanprestasi yang Dilakukan oleh Nasabah dalam Kredit Properti KPR di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk KCP Probolinggo.

Pemberian suatu fasilitas kredit mengandung suatu risiko kemacetan. Akibatnya kredit tidak dapat ditagih sehingga menimbulkan kerugian yang harus ditanggung oleh bank. Sepandai apapun analisis kredit dalam menganalisis setiap permohonan kredit, kemungkinan terjadinya wanprestasi pasti ada. Hanya saja dalam hal ini bagaimana meminimalkan risiko tersebut seminimal mungkin. Wanprestasi artinya tidak memenuhi sesuatu yang diwajibkan, seperti apa yang telah ditetapkan dalam perikatan.

Ima Nurjanah selaku *Loan Service* menjelaskan bahwa:

“Tidak terpenuhinya kewajiban oleh debitur disebabkan oleh dua kemungkinan, yang pertama dikarenakan kesalahan debitur, baik dengan sengaja tidak dipenuhi kewajibannya maupun karena kelalaiannya. Yang kedua karena keadaan memaksa, maksudnya adalah di luar batas kemampuan debitur. Penyelesaian wanprestasi tersebut tidak serta merta langsung ada pelepasan jaminan, melainkan pihak bank melayangkan surat peringatan I, ketika surat peringatan tersebut terabaikan maka pihak bank melayangkan surat peringatan ke II, dan apabila debitur tetap tidak ada niatan

untuk membayar ketika sudah jatuh tempo maka pihak bank melayangkan surat peringatan untuk yang ke tiga kalinya.”

Bapak Eko Suwarno selaku *Collection Work Out* menambahkan bahwa:

“Dalam penyelesaian wanprestasi tidak berhenti hanya sampai dengan surat peringatan yang telah di jelaskan sebelumnya akan tetapi masih ada tahapan lagi yaitu dengan cara penyelamatan terhadap kredit macet yaitu dengan *rescheduling* yaitu perpanjangan jangka waktu kredit maupun angsuran dari jadwal yang telah ditentukan sebelumnya, *reconditioning* dimana bank mengubah berbagai persyaratan yang telah ditentukan sebelumnya, *restructuring* dimana bank bertindak untuk menambahkan modal nasabah dengan pertimbangan bahwa nasabah tersebut benar-benar membutuhkan tambahan modal dan usahanya tersebut masih layak untuk di biyai oleh pihak bank. Tidak hanya itu selain dari ketiga cara tersebut masih ada cara lain lagi yaitu mengkombinasikan atau menggabungkan diantara ketiga cara tersebut, yaitu dengan jangka waktu ditambah (diperpanjang) dengan pembayaran bunga ditunda atau dengan cara jangka waktunya di perpanjang dan modal ditambah. Ketika ke empat cara tersebut sudah tidak bisa digunakan lagi maka bank berhak untuk menyita jaminannya sebagai jalan terakhir ketika nasabah benar-benar tidak mempunyai keinginan untuk membayar semua hutang-hutangnya, dari situlah bank mulai melakukan pelelangan jaminan untuk menutupi hutang-hutang nasabah yang tidak terbayarkan.”

Jadi ketika terjadi wanprestasi tidak serta merta jaminan yang telah dijaminan langsung di lelangkan, akan tetapi ada prosedur sebelum pelelangan jaminan tersebut seperti yang telah dijelaskan di atas.

Aturan baku mengenai praktik KPR tanpa bank masih belum ada. Para pelaku transaksi ini berpijak pada hukum Islam bahwa transaksi muamalah itu dapat di lakukan asal suka sama suka dan tidak melanggar aturan yang telah ditetapkan syariah. Atas dasar ini praktik KPR tanpa MoU bank cukup banyak dilakukan di beberapa kota di Indonesia meskipun tidak ada aturan baku yang mengaturnya. Namun, keterlibatan

notaris dalam transaksi tanpa KPR tanpa MoU bank menjadi hal yang sangat penting dan dapat di anggap mencukupi aspek legalitas dalam kegiatan transaksi.

Selain itu, kepercayaan dan komitmen antar pelaku transaksi menjadi kunci utama demi berjalannya transaksi ini. Artinya *developer* tidak ingkar janji dan menyerahkan rumah beserta surat-suratnya ketika cicilan telah dilunasi oleh pembeli. Begitupun dengan pembeli bertekad menjaga rumah dan berupaya untuk melunasi hutangnya hingga akhir periode.

Meskipun begitu tidak menuntut kemungkinan jika debitur melakukan wanprestasi. Karena setiap transaksi pasti ada risiko dan sebisa mungkin pihak kreditur akan meminimalisir risiko tersebut. Dan kreditu mempunyai cara sendiri untuk menyelesaikan wanprestasi yang dilakukan debitur kepada *developer* (KPR tanpa MoU bank).

Neno selaku marketing KSB Properti menerangkan bahwa:

“Ketika debitur tidak bisa melunasi tagihannya sesuai waktu yang telah di tentukan maka debitur tersebut tidak bisa menempati rumah yang sudah dibangun oleh *developer* sampai dengan debitur tersebut melunasi tagihannya, sekalipun pelunasan tersebut kurang satu bulan”.

Hal yang sama juga dipaparkan oleh Mila Nurul sebagai marketing KSB Properti:

“Sebagaimana yang telah dijelaskan oleh mbak Neno ketika seorang nasabah tersebut macet dalam membayar angsurannya dan rumah yang di inginkan sudah selesai dalam pembangunannya maka nasabah tersebut tidak akan bisa menempati rumah yang sudah selesai di bangun sekalipun angsurannya hanya kurang satu kali pembayaran, selain itu surat-suratnya pun juga tidak akan

diberikan karena pihak *developer* mempunyai prinsip pembangunan selesai maka angsuran juga harus lunas”.

Jadi ketika debitur tidak dapat melunasi tagihannya sesuai jangka waktu maka debitur tidak akan bisa menempati rumah dan menerima sertifikat tersebut sampai dengan pihak debitur melunasi semua tagihannya.

C. Pembahasan temuan

Berdasarkan hasil analisis peneliti dari data yang diperoleh dengan observasi, wawancara, dan dokumentasi yang berkenaan dengan kredit properti KPR di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk KCP Probolinggo, maka hasil tersebut perlu di adakan pembahasan terhadap hasil temuan dalam bentuk interpretasi dan di kaitkan dengan teori-teori yang relevan berkaitan dengan topik penelitian ini, untuk itu pembahasan hasil temuan ini akan di sesuaikan dengan sub yang menjadi pokok pembahasan, guna mempermudah dalam dalam menjawab pertanyaan yang menjadi landasan dalam melakukan penelitian. Hasil temuan dalam penelitian ini yaitu sebagai berikut:

1. Kecenderungan Masyarakat Dalam Melakukan Kredit Properti KPR di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk KCP Probolinggo

Setelah melakukan penelitian di Bank Tabungan Negara KCP Probolinggo dan KSB Properti Probolinggo menurut hasil wawancara ternyata masyarakat lebih cenderung melakukan kredit KPR melalui MoU bank. Dengan alasan jangka waktu yang lebih lama, dan cicilan yang lebih murah di dibandingkan jika langsung melalui *developer*. Dan

jika di buat perbandingan 75% masyarakat memilih KPR melalui bank dan 25% masyarakat memilih KPR yang langsung ke *developer*. Dan setiap tahunnya masyarakat yang memilih KPR melalui MoU bank terus mengalami peningkatan dibanding dengan yang langsung melalui *developer*.

Tabel 4.1

Data Peningkatan Nasabah Dari Tahun 2015-2017 Ketika KPR Dengan Menggunakan MoU Bank

No	Tahun	Jumlah
1.	2015	2596 Nasabah
2.	2016	2815 Nasabah
3.	2017	3210 Nasabah

Sumber: Data Di Olah Dari Hasil Penelitian Wawancara

Sedangkan untuk yang melakukan kredit KPR tanpa menggunakan MoU bank hanya mencapai 45 KK pertahunnya.

Dari hasil temuan peneliti yang menyatakan bahwa masyarakat lebih memilih melakukan kredit pemilikan rumah dengan menggunakan MoU bank dibandingkan dengan yang langsung melalui *developer* terdapat persamaan dengan Jurnal Manajemen Toeri Dan Terapan Tahun 10. No. 3, Desember 2017 yang ditulis oleh Egi Arvian Firmansyah dan Deru R Indika dari Departemen Manajemen dan Bisnis, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Padjadjaran yang berjudul Rumah Syariah Tanpa Bank Studi di Jawa Barat menerangkan bahwa KPR tanpa bank relatif belum ada. Penelitian mengenai KPR tanpa bank telah dilakukan di berbagai negara namun hasilnya masih tetap menggunakan

perantara bank, diantaranya penelitian oleh Amin, Rahman, Razak pada tahun 2017 yang melakukan penelitian di Malaysia, Hamid dan Masood pada tahun 2011 melakukan penelitian di Pakistan. Yusuf, Bahlous dan Hanifa pada tahun 2016 juga melakukan penelitian di Inggris, dan yang terakhir adalah penelitian yang dilakukan oleh Wulandari, Kassim, dan Sulung pada tahun 2016 di Indonesia. Namun terdapat *Gap* antara penelitian KPR tanpa bank di Indonesia dengan praktiknya yang tengah berlangsung. Nyatanya pada saat ini KPR tanpa bank juga telah berkembang meskipun peminatnya masih tergolong sangat kecil.

Dari data tersebut dapat disimpulkan bahwa kredit pemilikan rumah dengan menggunakan MoU bank lebih banyak peminatnya daripada yang langsung melalui *developer*, meskipun telah dilakukan penelitian di berbagai negara hasilnya tetap lebih banyak yang menggunakan MoU bank.

2. Prosedur Kredit Properti KPR di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk KCP Probolinggo.

Setelah melakukan penelitian di Bank Tabungan Negara KCP Probolinggo menurut hasil wawancara mengenai prosedur pemberian kredit itu terdapat tahapan-tahapan yang harus dilakukan terlebih dahulu seperti melakukan wawancara, survei rumah dan aset yang di jaminkan kepada bank, dan melakukan analisa kelayakan kredit yang sangat diperlukan, karena dari analisis kelayakan kredit tersebut pihak bank bisa

memahami seperti apa nasabah yang akan mengajukan kredit properti KPR.

Mengacu pada pendapat Kasmir pada buku Dasar-Dasar Perbankan yang membahas mengenai prosedur pemberian kredit yang menyatakan bahwa dalam secara umum prosedur pemberian kredit yang harus dilakukan terlebih dahulu adalah pengajuan berkas-berkas, penyelidikan berkas pinjaman, wawancara tahap 1, *On The Spot*, wawancara tahap II, keputusan kredit, penandatanganan akad kredit, realisasi kredit, dan penyaluran dana.

Dari beberapa informasi tersebut dapat membantu pihak bank dalam menentukan dan memahami segala sesuatu mengenai kredit yang akan dilakukan. Dengan adanya informasi tersebut dapat mencegah atau meminimalisir risiko yang mungkin akan terjadi.

Akan tetapi ada beberapa kendala dalam penerapan prinsip 5C tersebut yang dapat dibuktikan ketika pihak bank melakukan tahap observasi yang tidak sesuai dengan kenyataan yang ada. Dan terbukti ternyata untuk menilai karakter dari calon nasabah tidaklah mudah, hal ini juga sama disebutkan dalam buku Ikatan Bankir Indonesia yang menyatakan bahwa tidaklah mudah untuk menilai karakter dari seorang pemohon kredit atau calon nasabah.

Hal ini terdapat beberapa persamaan dari peneliti Fatmawati program studi perbankan syariah program strata 1 institut agama Islam negeri jember tahun 2017. Yang mana dalam penelitiannya mengenai

Manajemen Risiko Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Bersubsidi di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Jember. Sama-sama menggunakan analisis 5C untuk mengetahui informasi dari calon nasabah.

Pentingnya analisis tersebut dalam buku kamus ekonomi uang dan bank, fungsi bank sebagai lembaga intermediasi yaitu menghimpun dana dari masyarakat yang memiliki surplus berupa tabungan, deposito, maupun giro dan menyalurkan kembali dana tersebut kepada masyarakat termasuk pengusaha, yang membutuhkan dan dalam bentuk kredit. Oleh sebab itu perbankan akan menghadapi risiko yang lebih besar yang harus ditanggungnya, karena risiko dalam penyaluran kredit dapat berdampak rugi bagi bank. Pada skala yang lebih besar akan berkaitan dengan risiko pada sisi penghimpun dana, yang dapat berdampak luas dan serius bagi perekonomian nasional. Agar dapat mengurangi bahkan menghindari terjadinya risiko tersebut pihak perbankan harus hati-hati dalam menyalurkan dana dengan menerapkan prinsip kehati-hatian. Dengan menggunakan prinsip yang telah dikemukakan sebelumnya yaitu menggunakan prinsip 5C.

Pihak bank juga menjelaskan setelah prinsip 5C tersebut dilakukan maka dilakukanlah penyerahan berkas-berkas yang gunanya mengecek kelengkapan atas berkas-berkas, penyelidikan berkas pinjaman, wawancara awal, *on the spot*, wawancara tahap II, keputusan

kegiatan, penandatanganan akad kredit, realisasi kredit, dan yang terakhir adalah penyaluran kredit.

Dari hasil temuan peneliti menyimpulkan bahwa prosedur yang dilakukan Bank Tabungan Negara sangat memperhatikan tahapan-tahapan yang diterapkan yang dapat mengetahui layak tidaknya nasabah tersebut mendapatkan kredit dari berbagai proses yang telah dijalani bank menyimpulkan nasabah tersebut benar-benar layak diberikan kredit.

Namun ketika KPR tersebut langsung melalui *developer* prosedurnya tidak seperti KPR yang melalui bank, ketika KPR langsung melalui *developer* tidak terdapat prinsip analisis 5C seperti yang ada pada bank, dan persyaratannya pun tidak sebanyak ketika melalui bank.

3. Penyelesaian Wanprestasi Yang Dilakukan Oleh Nasabah Dalam Kredit Properti KPR di PT. Bank Tabungan Negara KCP Probolinggo.

Wanprestasi terjadi karena debitur yang sama sekali tidak memenuhi perintah, debitur terlambat memenuhi perintah, dan debitur keliru atau tidak pantas memenuhi perintah. Bank Tabungan Negara KCP Probolinggo menangani hal tersebut dengan cara melayangkan surat peringatan I, ketika debitur tidak memenuhi kewajibannya maka pihak bank akan kembali mengirimkan surat peringatan yang ke II, dan ketika nasabah tersebut masih tetap tidak memenuhi kewajibannya maka akan ada surat peringatan ke III yang dikirimkan bank kepada debitur, setelah surat peringatan yang ketiga masih tetap tidak ada respon dari debitur

maka akan ada penyitaan dan pelelangan barang jaminan yang telah dijaminan oleh debitur kepada pihak bank untuk menutupi segala bentuk kredit yang belum terbayarkan oleh debitur.

Hal ini terdapat beberapa persamaan dari peneliti Indrereni Gandadinata, Program Studi Magister Kenotarian Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Tahun 2007. Yang mana dalam penelitian mengenai Wanprestasi Dan Penyelesaiannya Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Pada PT. Bank Internasional Indonesia Kantor Cabang Purwokerto. Sama-sama dalam penyelesaiannya memberikan surat peringatan I-III dan ketika surat peringatan tersebut tidak ada respon positif dari pihak debitur maka objek jaminan akan di jual, dan uang dari hasil penjualan akan digunakan untuk melunasi hutang debitur terhadap bank. Penjualan barang jaminan tersebut dilakukan dengan cara pelelangan.

Agar terhindar dari wanprestasi pihak debitur dan pihak kreditur harus bersikap objektif sebelum melakukan perjanjian. Pihak bank harus meneliti kredibilitas dan kapasitas debitur dalam pekerjaannya dilengkapi dengan survei yang memadai. Sementara itu pihak debitur harus jujur dalam memberikan keterangan berupa bukti-bukti yang telah di persyaratkan oleh pihak bank.

Dari hasil temuan peneliti menyimpulkan bahwa penyelesaian wanprestasi yang dilakukan oleh nasabah dalam kredit properti KPR terhadap bank adalah dengan cara melayangkan surat peringatan I-III,

dan ketika dengan surat tersebut pihak kreditur tidak memenuhi atas kewajibannya maka pihak bank berhak untuk menjual jaminannya dengan cara pelelangan untuk menutupi atau melunasi semua kredit yang belum terbayarkan oleh pihak debitur.

Sedangkan untuk KPR yang tanpa MoU bank ketika debitur tidak dapat melunasi tagihan sesuai dengan jangka waktu yang telah ditentukan maka debitur tidak akan bisa menempati rumah dan menerima sertifikat rumahnya yang telah di bangun oleh *developer*, sekalipun tagihan yang belum terbayar hanya kurang dari satu bulan.



BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Setelah memberikan pengantar dan gambaran secara terpadu dan menganalisis beberapa permasalahan-permasalahan yang diteliti, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Masyarakat lebih cenderung memilih melakukan kredit KPR dengan menggunakan MoU bank di bandingkan tanpa menggunakan MoU bank dengan alasan jangka waktu lebih panjang dan angsuran lebih murah di banding dengan langsung melalui *developer*. Perbandingan antara masyarakat yang menggunakan MoU dengan yang langsung ke *developer* adalah 75% menggunakan MoU bank dan 25% langsung ke *developer*. Dengan perhitungan per tahunnya yang menggunakan MoU bank mulai dari tahun 2015 hingga 2017 selalu mengalami peningkatan jumlah nasabah. Ditahun 2015 jumlah nasabah mencapai 2596 nasabah, tahun 2016 2815 nasabah, dan yang terakhir di tahun 2017 mencapai 3210 nasabah. Sedangkan yang langsung mencicil ke *developer* hanya mencapai 45 KK pertahunnya.
2. Prosedur pemberian kredit ini menggunakan prinsip 5C akan tetapi yang paling utama untuk dianalisis adalah dari segi gaji dan agunannya. Mula-mula nasabah mengisi form pengajuan kredit dan melengkapi berkas-berkas yang sudah di tentukan oleh bank, setelah itu bank menganalisis dengan menggunakan prinsip 5C tersebut. Setelah itu bank akan

melakukan tahap pengajuan berkas-berkas, penyelidikan berkas pinjaman, wawancara tahap I, *On The Spot*, wawancara tahap II, keputusan kredit penandatanganan akad, realisasi kredit, dan tahap yang terakhir adalah tahap penyaluran kredit. Namun prosedur menggunakan MoU bank dengan yang langsung melalui *developer* berbeda, mulai dari persyaratan yang lebih banyak menggunakan MoU bank dari pada yang langsung ke *developer*, menggunakan MoU bank masih di analisis dan banyak tahapan yang lainnya, sedangkan jika langsung ke *developer* tidak ada analisis dan persyaratannya pun tidak sebanyak yang menggunakan MoU bank yaitu, fotokopi KTP, fotokopi KK, dan surat nikah bagi yang sudah menikah, dan bagi yang belum menikah menggunakan surat keterangan belum menikah dari kantor desa, mempunyai gaji tetap dan masa kerjanya minimal satu tahun.

3. Cara menyelesaikan wanprestasi adalah dengan cara memberikan surat peringatan I-III ketika surat peringatan tersebut tetap diabaikan oleh nasabah maka akan ada penyitaan dan pelelangan jaminan oleh bank untuk menutupi kerugian sejumlah kredit yang belum dibayarkan oleh nasabah. Untuk wanprestasi yang dilakukan oleh debitur yang KPR tanpa MoU bank (cicilan langsung ke *developer*) maka debitur tidak akan bisa menempati rumah tersebut sampai dengan debitur melunasi tagihannya yang belum terbayarkan.

B. Saran

Berdasarkan hasil analisis dan kesimpulan, maka penulis memberikan saran-saran sebagai rujukan yang dipertimbangkan dan bisa memajukan PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk KCP Probolinggo.

1. Bank Tabungan Negara KCP Probolinggo diharapkan dapat terus melaksanakan program KPR, agar kelak dapat memperbaiki dan meningkatkan taraf hidup dan kesejahteraan masyarakat dengan menyediakan kredit perumahan yang terjangkau bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah maupaun masyarakat yang memiliki penghasilan menengah keatas.
2. Perjanjian kredit yang dibuat secara baku oleh pihak bank memberikan kewajiban kepada debitur yang begitu banyak dan memberikan hak yang sangat luas kepada pihak bank selaku kreditur. Untuk itu hendaknya ditinjau kembali agar hak dan kewajiban dari masing-masing pihak menjadi seimbang. Guna mencegah terjadinya kredit macet khususnya pada Kredit Pemilikan Rumah, diperlukan adanya pembinaan berkelanjutan dari pihak bank kepada debitur dengan cara berkomunikasi dengan segala bentuk permasalahan yang terjadi atau ang mungkin akan terjadi dengan tujuan entuk mencari solusi dari permasalahan tersebut, sehingga dapat mencegah terjadinya kredit macet.

DAFTAR PUSTAKA

- Agung, Edwin. 2008. *Pelaksanaan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Di PT. Bank Danamon Indonesia Cabang Semarang Pemuda*. Semarang: Universitas Diponegoro: 80-81.
- Fatmawati. 2017. *Manajemen Risiko Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Bersubsidi di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Jember*. Jember: Institut Agama Islam Negeri Jember: 108.
- Firmansyah, Egi Arvian. 2017. *Kredit Pemilikan Rumah Syariah Tanpa Bank*. (jurnal manajemen dan terapan tahun. 10 no. 3 desember).
- Gandadinata, Indrareni. 2007. *Wanprestasi Dan Cara Penyelesaiannya Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Pada PT. Bank Internasional Indonesia Kantor Cabang Purwokerto*. Semarang: Universitas Diponegoro: 88-90.
- Hariri, Wawan Muhwan. 2011. *Hukum Perikatan: Dilengkapi Hukum Perikatan Dalam Islam*. Bandung: Pustaka Setia.
- Ismail. 2011. *Perbankan Syariah*. Jakarta: Prenadamedia Group.
- Ismail. 2010. *Manajemen Perbankan Dan Teori Menuju Aplikasi*. Jakarta: Kencana Pramedia Group.
- Istanti, Widya Nur. 2011. *Prosedur Pelaksanaan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. KCP Universitas Sebelas Maret Surakarta*. Surakarta: Universitas Sebelas Maret: 84-86.
- Karim, adiwarmann a. 2007. *Bank Islam: Analisis Fiqih dan Keuangan*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Kasmir. 2014. *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Kasmir. 2015. *Dasar-Dasar Perbankan*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Laporan Tahunan Bank Tabungan Negara Tbk. 2015.
- Moleong, J Lexy. 2008. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: Remaja Rosda Karya.
- Moleong, J Lexy. 2009. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: Remaja Rosda Karya.
- Moleong, J Lexy. 2010. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: Remaja Rosda Karya.
- Nasution, S. 1991. *Metode Research: Penelitian Ilmiah*. Bandung: Jemmars.
- Nasution, S. 2011. *Metode Research: Penelitian Ilmiah*. Bandung: Jemmars.

- Salim. 2014. *Perancangan Kontrak dan Memorandum of Understanding (MoU)*. Jakarta: Sinar Garfika.
- Santoso, Seno. 2008. *Pelaksanaan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Pada Bank Tabungan Negara Cabang Bekasi*. Semarang: Universitas Diponegoro: 67-69.
- Sugiyono. 2014. *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitataif dan R&D*. Bandung: Sinar Baru.
- Sugiyono. 2016. *Metode Penelitian Kombinasi (Mixed Methods)*. Bandung: Alfabeta
- Suharto, Babun dkk. 2017. *Pedoman Penulisan Karya Ilmiah*. Jember: IAIN Jember Press.
- Triaji, wahyudi. 2008. *Pelaksanaan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Pada PT Bank NISP Cabang Yogyakarta*. Semarang: Universitas Diponegoro: 91-94.
- Ulfa, Siti Mariatu. 2017. *Analisis Risiko Kredit KPR Bersubsidi Fasilitas Likuiditas Kredit Perumahan (FLPP) di BRI Syariah KCP Rogojampi Banuwangi*. Jember: Institut Agama Islam Negeri Jember: 76.

<http://indopropertisyariah.org/syarat-perumahan-syariah-tanpa-riba>

www.bi.go.id

<http://pengusaha-properti.blogspot.co.id/2012/08/arti-dan-definisi-properti.html?m=1>.

<http://www.alifpropertisyariah.com/2016/11/prosedur-pembelian-perumahan-kpr-syariah.html?m=1>

IAIN JEMBER

BIODATA PENULIS

Nama : Yuni Endang Kuswati

Nim : 083143102

TTL : Malang, 28 Mei 1995

Jurusan : Ekonomi Islam

Prodi : Perbankan Syariah

Alamat : Pangganglele RT/RW 043/004 Desa Arjowilangun Kecamatan
Kalipare Kabupaten Malang.



Riwayat pendidikan :

1. TK Muslimat Dewi Masitoh 01 Tahun 2002
2. SDN Arjowilangun 06 Tahun 2008
3. SMP Islam As-Salam Jambewangi Kabupaten Blitar Tahun 2011
4. MA As-Salam Jambewangi Kabupaten Blitar Tahun 2014
5. S1 IAIN Jember Tahun 2018

IAIN JEMBER

Transkrip Wawancara

Pembiayaan Properti (Kredit Pemilikan Rumah) Dengan atau Tanpa MoU Bank Pada PT. Bank Tabungan Negara Tbk. KCP Probolinggo

1. Apakah Selama lima tahun terakhir ini BTN mengalami kenaikan atau penurunan jumlah nasabah yang mengajukan pembiayaan KPR?
2. Berapakah jangka waktu yang diberikan bank kepada nasabah untuk pembiayaan KPR ini?
3. Berapa persenkah bunga yang diberikan bank kepada nasabah ketika melakukan pembiayaan KPR ini?
4. Dimana letak kecenderungan masyarakat dalam melakukan pembiayaan KPR pada PT. Bank Tabungan Negara Tbk. KCP Probolinggo?
5. Bagaimana prosedur pemberian pembiayaan KPR kepada nasabah?
6. Apa saja syarat yang harus dipenuhi nasabah untuk memperoleh pembiayaan KPR?
7. Barang-barang apa saja yang bisa dijaminkan nasabah kepada bank untuk mendapatkan pembiayaan KPR?
8. Berapakah jumlah minimal gaji nasabah untuk bisa mendapatkan pembiayaan KPR?
9. Sebelum memberikan pembiayaan kepada nasabah apa saja yang di analisa bank terhadap calon penerima pembiayaan KPR?
10. Bagaimana Bank Tabungan Negara KCP Probolinggo melakukan analisa terhadap KPR?
11. Bagaimana cara Bank Tabungan Negara dalam menangani risiko kredit KPR?
12. Bagaimana cara mengatasi wanprestasi yang dilakukan oleh nasabah?
13. Setelah terjadi wanprestasi apa yang akan dilakukan bank untuk mengatasi hal tersebut?
14. Apa saja kendala Bank Tabungan Negara dalam melakukan analisa terhadap kredit KPR?
15. Apa tujuan diadakannya analisa terhadap kredit KPR?
16. Apa saja kendala yang hadapi ketika memberikan pembiayaan KPR kepada nasabah?
17. Berdasarkan data-data yang di ajukan oleh pemohon bagaimana cara bank menilai bahwa calon nasabah layak mendapatkan pembiayaan KPR?

DOKUMENTASI



Contoh Rumah Subsidi



Contoh Rumah Non Subsidi



Wawancara dengan Bapak Eko Suwarno selaku *Collection Work Out* Bank
BTN KCP Probolinggo



Wawancara dengan Mila Nurul dan Neno Selaku Marketing KSB Properti



Wawancara dengan Ima Nurjannah Selaku Loan Service Bank BTN KCP
Probolinggo

Lampiran : Jurnal Kegiatan Penelitian

JURNAL KEGIATAN PENELITIAN

NO	TANGGAL	KEGIATAN	PARAF
1	Kamis, 15 Maret 2018	Mengirim surat ijin penelitian	
2	Rabu, 28 Maret 2018	Diterima penelitian	
3	Rabu, 2 Mei 2018	Wawancara mengenai kecenderungan masyarakat dalam melakukan pembiayaan properti (Kredit Pemilikan Rumah)	
4	Rabu, 2 Mei 2018	Wawancara mengenai prosedur pembiayaan KPR	
5	Rabu, 2 Mei 2018	Wawancara mengenai cara penyelesaian wanprestasi yang dilakukan nasabah	
6	Kamis, 3 Mei 2018	Melengkapi data yang masih kurang	
7	Jumat, 4 Mei 2018	Melengkapi data yang masih kurang	

Probolinggo, Mei 2018

PT. Bank Tabungan Negara

KCP Probolinggo


SINGGIH SETYAWAN
OPERATION STAFF

Matrik Penelitian

JUDUL	VARIABEL	INDIKATOR	SUMBER DATA	METODOLOGI PENELITIAN	FOKUS MASALAH
Kredit Properti KPR di PT. Bank Tabungan Negara (persero) Tbk. KCP Probolinggo.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Kredit 2. KPR dengan MoU 3. KPR tanpa MoU 	<ol style="list-style-type: none"> a) Pengertian b) Unsur-unsur kredit c) Prinsip pemberian kredit d) Prosedur pemberian kredit. e) Teknik penyelesaian kredit macet. a) Pengertian b) Jenis-jenis c) Persyaratan d) Biaya e) Keuntungan a) Pengertian b) Jangka waktu c) Syarat d) Prosedur 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Data primer <ol style="list-style-type: none"> a. <i>Loan service</i> b. <i>Collection and workout</i> (penagihan dan penyelamatan kredit) c. <i>Marketing KSB Properti</i> 2. Data sekunder <ol style="list-style-type: none"> a. Dokumentasi b. Kepustakaan <ol style="list-style-type: none"> 1) Buku 2) Internet 3) Karya ilmiah 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Pendekatan dan jenis penelitian: Kualitatif dengan jenis Studi Kasus 2. Lokasi penelitian: PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. KCP probolinggo. 3. Subjek penelitian : <i>Purposive Sampling</i> 4. Teknik pengumpulan data: <ol style="list-style-type: none"> a. Observasi b. Wawancara c. Dokumentasi d. Kepustakaan 5. Analisis data: Analisis Deskriptif kualitatif 6. Keabsahan data: Triangulasi sumber 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Dimana letak kecenderungan masyarakat dalam melakukan kredit properti KPR di PT. Bank Tabungan Negara Tbk. KCP Probolinggo? 2. Bagaimana prosedur pemberian kredit properti KPR di PT. Bank Tabungan Negara (Persero)Tbk. KCP Probolinggo? 3. Bagaimana penyelesaian wanprestasi yang dilakukan oleh nasabah dalam kredit properti KPR pada PT. Bank Tabungan Negara Tbk. KCP Probolinggo?



KEMENTERIAN AGAMA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN)
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM

Jl. Mataram No. 1 mangli, Telp. : (0331) 487550, 427005, Fax. (0331) 427005, Kode Pos : 68136
Website : WWW.in-jember.ac.nid – e-mail : info@iain-jember.ac.id

J E M B E R

Nomor : B- /In.20/7.a/PP.00.9/03/2018
Lampiran : -
Perihal : **Permohonan Izin Penelitian**

Kepada Yth.

Pimpinan Bank Tabungan Negara KCP Probolinggo
di-

TEMPAT

Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Diberitahukan dengan hormat, Mohon berkenan kepada Bapak/Ibu pimpinan untuk memberikan izin penelitian dengan identitas sebagai berikut :

Nama Mahasiswa : Yuni Endang Kuswati
NIM : 083143102
Semester : VII (Tujuh)
Jurusan : Ekonomi Islam
Prodi : Perbankan Syariah
No Telpon : 085648222783
Dosen Pembimbing : Retna Anggitaningsih, S.E., M.M.
NIP : 19740420 199803 2 001
Judul Penelitian : **KREDIT PROPERTI KPR DI PT. BANK
TABUNGAN NEGARA (Persero) Tbk. KCP
PROBOLINGGO**

Demikian Surat Permohonan izin penelitian ini, atas perhatian dan kerjasamanya disampaikan terima kasih.

Wassalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Jember, 09 Maret 2018

a.n. Dekan,

Wakil Dekan Bidang Akademik



Dr. Abdul Rokhim, S.Ag. M.E.I
NIP. 19730830 199903 1 002

Tembusan:

1. Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam
2. LP2M IAIN Jember
3. Arsip

PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Yuni Endang Kuswati

Nim : 083 143 102

Prodi/Jurusan : Perbankan Syariah/Ekonomi Islam

Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam

Institusi : IAIN Jember

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa skripsi yang berjudul :
“KREDIT PROPERTI KPR DI PT. BANK TABUNGAN NEGARA (Persero)
Tbk. KCP PROBOLINGGO” adalah benar-benar karya asli saya, kecuali kutipan-
kutipan yang disebutkan sumbernya. Apabila terdapat kesalahan di dalamnya,
maka sepenuhnya menjadi tanggung jawab saya.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya.

Jember, 16 Juli 2018

Saya yang menyatakan



Yuni Endang Kuswati
NIM. 083 143 102

No :
Perihal : Surat keterangan selesai penelitian
Lampiran : -

Kepada Yth :

Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Jember

Di jember

Sehubungan dengan dilaksankannya penelitian di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Pembantu Probolinggo. Menerangkan bahwa nama dibawah ini:

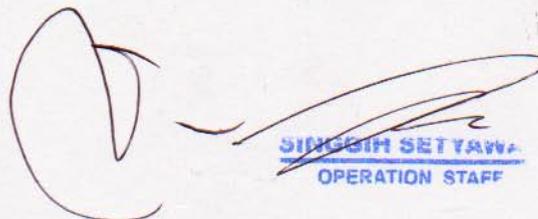
Nama : Yuni Endang Kuswati
Nim : 083143102
Prodi : Perbankan Syariah
Jurusan : Ekonomi Islam

Telah selesai melakukan penelitian di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Pembantu Probolinggo pada tanggal 2-4 Mei 2018 dengan judul ***Pembiayaan Properti (Kredit Pemilikan Rumah) Dengan atau Tanpa MoU Bank Pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Pembantu probolinggo.***

Demikian surat ini dibuat untuk digunakan sebagaimana mestinya.

Probolinggo, 16 Mei 2018

PT. Bank Tabungan Negara (PERSERO),Tbk
Kantor Cabang Pembantu Probolinggo


SINGIH SETYAWA
OPERATION STAFF