

ANALISIS KEBIJAKAN *LOAN TO VALUE* SEBAGAI USAHA MEMINIMALISIR KREDIT BERMASALAH DALAM PENYALURAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (Studi Kasus pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Kediri)

Intan Wulandari

Muhammad Saifi

Devi Farah Azizah

Fakultas Ilmu Administrasi

Universitas Brawijaya

Malang

E-mail: intanwulan507@yahoo.com

ABSTRACT

The purpose of this research to find out the policy of loan to value (ltv) as the effort to minimize non performing loans and knowing the act of to handle it in credit distribution of mortgage. This type of research used in this research is descriptive case study approach. Loan to value is the ratio between credit ratings can be given bank on the collateral of property at the time of the credit. Bank Indonesia's policy to introduce new rules for observing the principles of prudential credit. But, in practice the distribution of credits are not would go well for a range of factors, one of them of loan defaults. This study was to determine the application of the policy for the loan to value mortgages on PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kediri Branch Office. In 2015, Bank Indonesia to make changes by giving allowance for the loan to value ratio of 10% in accordance with Bank Indonesia Regulation No. 17/10 / PBI / 2015. Based on calculations by the easing of loan to value ratios, impact on the distribution of mortgage facilities are distributed, and was followed by a decrease in the level of non-performing loan (NPL) is generated.

Keyword: Bank Indonesia Policy, Loan To Value, Prudential Principle.

ABSTRAK

Tujuan penelitian ini untuk mengetahui penerapan kebijakan *loan to value* (LTV) sebagai usaha meminimalisir kredit bermasalah serta mengetahui tindakan untuk mengatasinya dalam penyaluran Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian deskriptif, dengan menggunakan pendekatan studi kasus. *Loan to value* merupakan rasio antara nilai kredit yang dapat diberikan bank terhadap nilai agunan berupa properti pada saat pemberian kredit. Kebijakan Bank Indonesia memperkenalkan aturan baru ini untuk memperhatikan prinsip kehati-hatian kredit. Namun, dalam praktiknya penyaluran kredit tidak dapat berjalan dengan lancar karena berbagai faktor, salah satunya kredit bermasalah. Penelitian ini untuk mengetahui penerapan kebijakan *loan to value* untuk kredit pemilikan rumah pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Kediri. Pada tahun 2015 Bank Indonesia melakukan perubahan dengan memberikan pelonggaran terhadap rasio *loan to value* sebesar 10% sesuai dengan Peraturan Bank Indonesia No. 17/10/PBI/2015. Berdasarkan hasil perhitungan dengan adanya pelonggaran rasio *loan to value*, berdampak pada penurunan penyaluran fasilitas KPR yang disalurkan, dan diikuti dengan penurunan tingkat *non performing loan* (NPL) yang dihasilkan.

Kata kunci: Kebijakan Bank Indonesia, Loan To Value, Prinsip Kehati-hatian.

1. PENDAHULUAN

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

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

Bentuk pelonggaran yang diberikan oleh Bank Indonesia yaitu meningkatkan rasio *Loan To Value* (LTV) untuk kredit properti. *Loan To Value* merupakan rasio antara nilai kredit atau pembiayaan yang dapat diberikan bank terhadap nilai agunan berupa properti pada saat pemberian kredit. LTV diberlakukan untuk mengatur laju pertumbuhan kredit nasional yang sangat agresif. Di sisi lain, Bank Indonesia menyadari bahwa pelonggaran tersebut juga berpotensi meningkatnya eksposur risiko kredit. Oleh karena itu, sebagai langkah pencegahan agar pelonggaran rasio LTV tidak meningkatkan potensi risiko kredit perbankan, maka implementasi pelonggaran rasio LTV juga dikaitkan dengan pemenuhan rasio kredit bermasalah. Kredit bermasalah (*Non Performing Loan/NPL*) adalah kredit yang dikategorikan dengan kualitas kurang lancar, diragukan dan macet (Taswan dalam Rafsanjani 2013,169). NPL merupakan hal yang merugikan banyak pihak, baik

pihak bank pemberi kredit ataupun nasabah penerima kredit. Jika tidak ditangani dengan serius maka dapat menghambat perkembangan sektor jasa keuangan. Kredit bermasalah dapat dihitung dengan NPL rumusnya adalah kredit dengan kategori bermasalah dibagi dengan total kredit yang disalurkan. Melalui Peraturan Bank Indonesia menetapkan rasio kredit bermasalah adalah sebesar 5%. Sehingga apabila suatu lembaga keuangan memiliki rasio di atas 5% maka dapat dianggap bahwa terjadi kegagalan penerapan strategi pemberian kredit yang efektif dan efisien.

Kredit Pemilikan Rumah merupakan salah satu bagian dari fasilitas bank untuk membeli dan memiliki rumah dengan pendanaan kredit bank. Di Indonesia saat ini dikenal ada 2 jenis KPR, yakni KPR bersubsidi dan KPR non subsidi. Menurut Data Biro Riset Infobank, BTN masuk kategori Bank dengan modal Rp1 triliun sampai dengan Rp10 triliun yang menempati peringkat kelima dalam rating versi Infobank 2012. Pencapaian kinerja PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk yang gemilang ini berasal dari realisasi ekspansi kredit. BTN tetap konsisten terhadap *core business*-nya dalam bidang pembiayaan perumahan. Kinerja perseroan semester 1 2015 masih menunjukkan konsistensi BTN pada bisnis utamanya tersebut. Ini dapat dilihat dari porsi pembiayaan pada kredit perumahan masih mendominasi dengan komposisi 89,52% dari total kredit yang disalurkan oleh perseroan. Sementara sisanya sebesar 10,48% disalurkan untuk pembiayaan kredit non perumahan (www.sinarharapan.co) diakses 06 Januari 2016

PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk merupakan salah satu bank penyalur kredit pemilikan rumah saat ini. BTN adalah Bank dengan fokus bisnis pembiayaan perumahan yang sejalan dengan kriteria Arsitektur Perbankan Indonesia (API). KPR BTN telah memberikan peran dalam meningkatkan taraf hidup masyarakat Indonesia melalui terpenuhinya hunian bagi masyarakat. Selain itu KPR BTN menjadi piranti konsumen untuk memudahkan sistem pembayaran untuk memiliki rumah layak yang terjangkau.

Berdasarkan latar belakang tersebut, maka dalam penelitian ini diangkat judul “**Analisis Kebijakan Loan To Value Sebagai Usaha Meminimalisir Kredit Bermasalah Dalam Penyaluran Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Kantor Cabang Kediri**”.

2. KAJIAN PUSTAKA

2.1 Pengertian Bank Umum

Berdasarkan Undang-Undang Perbankan No. 10 Tahun 1998 “bank umum adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional dan atau berdasarkan prinsip syariah yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran”. Darmawi (2012:1) “bank adalah salah satu badan usaha finansial yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup masyarakat banyak”.

Dari definisi di atas dapat disimpulkan bahwa ada dua kegiatan pokok dari bank, yaitu pertama kegiatan pengumpulan dana atas kepercayaan masyarakat. Kegiatan kedua adalah penyaluran dana kepada masyarakat dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat.

2.2 Fungsi Bank

Pada dasarnya fungsi sebuah bank adalah sebagai lembaga perantara keuangan. Dana yang ada dimasyarakat dihimpun untuk kemudian disalurkan kepada masyarakat yang membutuhkan. Di sini bank berperan sebagai lembaga keuangan yang berfungsi menghubungkan pihak-pihak yang memiliki kelebihan dana. Menurut Budisantoso dan Triandaru (2006:9) fungsi bank adalah jasa dengan kepercayaan dan jasa untuk pembangunan dan pengalaman.

2.3 Kebijakan Loan To Value (LTV)

2.3.1 Rasio Loan To Value

“Menurut Surat Edaran Direksi PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk No. 24/DIR/MCLD/2012 rasio *loan to value* adalah angka rasio antara nilai kredit yang dapat diberikan oleh bank terhadap nilai agunan pada saat awal pemberian kredit”.

2.3.2 Tujuan Pembatasan Loan To Value (LTV)

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

2.3.3 Perubahan Dalam Ketentuan Loan To Value (LTV)

Secara umum, pokok-pokok perubahan dalam peraturan Bank Indonesia mengenai *loan to value* dapat dilihat dalam Peraturan Bank Indonesia No.

17/10/PBI/2015, adapun perubahan tersebut sebagaimana ditampilkan dalam tabel berikut:

Tabel 1 Perubahan Dalam Ketentuan Loan To Value (LTV) Bank Indonesia Untuk Kredit Properti

| No | Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah Ke- | Luas Bangunan | Besaran LTV |
|----|---|----------------------|----------------|
| 1 | I (Pertama) | > 70 m ² | 80% |
| 2 | II (Kedua) | 22-70 m ² | 70% |
| 3 | III (Ketiga) dan seterusnya | ≤ 21 m ² | 60% |

Sumber:Peraturan Bank Indonesia No. 17/10/PBI/2015

2.3.4 Kebijakan Pembatasan Loan To Value (LTV)

Menurut Surat Keputusan Direksi PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk No. 21/SK/DIR/NSLD/2013 *loan to value* (LTV) Bank Indonesia melakukan sejumlah kebijakan membatasi nilai *loan to value* untuk ketentuan pembatasan *loan to value* yang tidak hanya mengatur rumah tinggal dan rumah susun, namun juga mengatur kredit pada rumah toko (ruko) dan rumah kantor (rukan), Kebijakan *loan to value* juga mengatur LTV yang lebih rendah untuk fasilitas kredit atau pembiayaan kedua, ketiga dan seterusnya dan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) kedua dan seterusnya tidak diperkenankan untuk digunakan membiayai pembelian properti yang belum tersedia secara utuh (*indent*).

2.3.5 Pengaturan Loan To Value pada KPR

Menurut Surat Edaran Direksi PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk No. 24/DIR/MCLD/2012 pengaturan *loan to value* pada KPR terdiri dari: Ruang lingkup pengaturan LTV ini adalah kredit pemilikan rumah dengan tipe bangunan lebih dari 70 m², perhitungan rasio LTV dilakukan nilai kredit ditetapkan berdasarkan plafond kredit yang diterima debitor sebagaimana tercantum dalam perjanjian kredit, nilai agunan yang ditetapkan berdasarkan nilai pengikatan agunan oleh Bank serta rasio *loan to value* ditetapkan sebesar 80%.

2.4 Kredit Bermasalah

2.4.1 Pengertian Kredit Bermasalah

“Kredit bermasalah secara umum adalah kredit yang mengandung kelemahan atau tidak memenuhi standart kualitas yang telah ditetapkan oleh bank (Arthesa 2006:181)” Sedangkan menurut Mahmoeddin (2004:3) kredit bermasalah merupakan kredit dimana debitornya tidak dapat

memenuhi persyaratan yang diperjanjikan, sehingga kredit tersebut menjadi tidak lancar.

Berdasarkan pengertian di atas dapat disimpulkan bahwa kredit bermasalah adalah pemberian suatu fasilitas kredit yang mengandung risiko kemacetan, akibatnya kredit tidak dapat ditagih sehingga menimbulkan kerugian.

2.4.2 Penggolongan Kualitas Kredit

Menurut Kasmir (2014:130) Bank Indonesia menggolongkan kualitas kredit menurut ketentuan sebagai berikut:

- a. Lancar (pas)
Lancar artinya segala kewajiban (bunga atau angsuran hutang pokok) diselesaikan oleh nasabah secara baik.
- b. Dalam Perhatian Khusus (*special mention*)
Kredit dalam perhatian khusus yaitu kredit yang selama 1-2 bulan mutasinya mulai tidak lancar, debitor mulai menunggak.
- c. Kurang Lancar (*sub-standard*)
Dikatakan kurang lancar, yaitu kualitas kredit yang tingkat pengembaliannya mencerminkan keadaan yang kurang baik karena terdapat tunggakan pembayaran dalam jangka waktu tertentu yang ditetapkan.
- d. Diragukan (*doubtful loan*)
Dikatakan diragukan yaitu kredit yang digolongkan diragukan karena kredit yang bersangkutan tidak memenuhi kriteria lancar dan kredit kurang lancar serta akan mempengaruhi kualitas kolektibilitas kredit, tetapi berdasarkan penilaian, (a) bahwa kredit masih dapat diselamatkan dan agunannya bernilai sekurang-kurangnya 75% dari hutang peminjam, (b) kredit tidak dapat diselamatkan, tetapi agunannya masih bernilai 100% dari hutang peminjam.
- e. Macet (*loss*)

Kredit macet adalah kredit yang dikelompokkan kedalam kredit tidak lancar dilakukan debitor atau tidak bisa ditagih.

Berdasarkan ketentuan di atas, kredit yang dikategorikan sebagai kredit bermasalah adalah kredit yang dikategorikan dengan kualitas kurang lancar (KL), diragukan (D), dan macet (M) (Taswan dalam Rafsanjani 2013:169), sedangkan untuk kredit yang dikategorikan lancar (L) dan dalam perhatian khusus (DPK) tidak termasuk dalam kredit bermasalah. Maka dengan demikian kredit macet adalah bagian dari kredit bermasalah dengan kualitas kredit yang paling rendah, artinya semakin tinggi jumlah kredit dengan kualitas macet, maka semakin buruk kualitas kredit yang disalurkan oleh Bank.

2.4.3 Perhitungan Kredit Bermasalah (*Non Performing Loan/NPL*)

Kredit bermasalah dapat dihitung dengan menggunakan rumus *Non Performing Loan* (NPL) sebagai berikut (Taswan dalam Rafsanjani 2013:169):

$$NPL = \frac{\text{kredit kurang lancar} + \text{kredit diragukan} + \text{kredit macet}}{\text{total kredit}} \times 100\%$$

Menurut Almia (2005:13) NPL merupakan rasio pokok keuangan yang dapat memberikan informasi penilaian atas kondisi permodalan, rentabilitas dan risiko kredit. NPL menunjukkan kemampuan manajemen bank dalam mengelola kredit bermasalah yang diberikan oleh bank. Biasanya rasio NPL merupakan target jangka pendek perbankan.

2.4.4 Penyebab Kredit Bermasalah

Faktor yang menyebabkan kegagalan dalam pengembalian kredit oleh nasabah atau penyebab terjadinya kredit bermasalah pada Bank (a) faktor intern bank yaitu jumlah penyaluran kredit yang melampaui batas kemampuan bank dalam likuidasi dan lemahnya kemampuan bank mendeteksi kemampuan timbulnya kredit bermasalah. (b) faktor ekstern bank salah satunya adanya bencana alam yang dapat menyebabkan kerugian debitor serta adanya peraturan pemerintah yang bersifat membatasi sehingga berdampak besar pada situasi keuangan dan operasional bank.

2.4.5 Langkah-langkah Penanganan Kredit Bermasalah

Tahapan dalam penanganan kredit bermasalah terdiri dari:

- a. Pembinaan kredit upaya pembinaan yang berkesinambungan mulai dari sejak pencairan kredit sampai dengan kredit dibayar lunas.
- b. Restrukturisasi kredit adalah upaya perbaikan yang dilakukan Bank dalam kegiatan perkreditan terhadap debitor yang mengalami kesulitan untuk memenuhi kewajibannya.
- c. Penyelesaian Kredit Bermasalah Melalui Saluran Hukum (Litigasi) Apabila upaya penyelamatan/penyelesaian kredit secara damai sudah diupayakan secara maksimal dan belum memberikan hasil, maka penyelesaian kredit bermasalah dapat dilakukan melalui saluran hukum.

3. METODE PENELITIAN

3.1 Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian deskriptif dengan pendekatan studi kasus. Zulganef mengemukakan (2013:11) "penelitian deskriptif adalah penelitian

yang bertujuan menggambarkan suatu kondisi atau fenomena tertentu, tidak memilah-milah atau mencari faktor-faktor atau variabel tertentu”, Tujuan peneliti menggunakan jenis penelitian ini adalah untuk mempelajari secara khusus suatu obyek pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Kediri yang kaitannya dalam usaha meminimalisir kredit bermasalah. Sehingga dalam penelitian ini jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian deskriptif dengan pendekatan studi kasus.

3.2 Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian merupakan tempat dimana peneliti melaksanakan penelitian. Penelitian dilaksanakan pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Cabang Kediri. Lokasi penelitian yang beralamatkan di Jl. Diponegoro No. 22-24 Kediri. Pemilihan lokasi penelitian didasarkan karena PT. BTN dikenal sebagai bank yang konsisten membantu masyarakat Indonesia untuk memiliki rumah yang layak dan terjangkau serta menjadi wadah penyaluran pembiayaan KPR terbesar di Indonesia. Selain itu BTN juga terlibat aktif dalam program penyaluran subsidi perumahan yang dikeluarkan pemerintah

3.3 Sumber Data

Sumber data yang diperoleh peneliti diambil melalui data primer dan data sekunder karena peneliti melakukan pengambilan data secara langsung tanpa melalui perantara dan peneliti juga mengambil data secara sekunder atau melalui perantara karena peneliti memperoleh data melalui dokumen atau formulir.

3.4 Teknik Pengumpulan Data

(Singarimbun dan Koentjaraningrat dalam Zulganef 2013:15) mengatakan bahwa wawancara adalah suatu cara mengumpulkan data dengan mengajukan pertanyaan langsung kepada seorang informan atau otoritas atau seorang ahli yang berwenang dalam suatu masalah. Dokumentasi merupakan sarana pembantu peneliti dalam mengumpulkan data atau informasi dengan surat-surat, pengumuman, iktisar rapat, pernyataan tertulis kebijakan tertentu dan bahan-bahan tulisan lainnya. Teknik pengumpulan data ini sangat bermanfaat karena dapat dilakukan tanpa mengganggu obyek atau suasana penelitian.

3.5 Instrumen Penelitian

Menurut Indriantoro dan Supomo (2012:219), instrumen penelitian merupakan semua alat yang digunakan untuk mengumpulkan, memeriksa, menyelidiki suatu masalah, atau mengolah, mengumpulkan menganalisa dan menyajikan data-data secara sistematis serta objektif. Sedangkan

dalam pengumpulan data, instrumen yang digunakan dalam penelitian ini adalah pedoman wawancara dan pedoman dokumentasi.

3.6 Analisis Data

Proses analisis dalam penelitian merupakan bagian yang sangat penting dan menentukan dalam pencapaian tujuan penelitian yang telah ditetapkan. Data yang telah terkumpul kemudian di klasifikasikan, di identifikasikan dan di interpretasikan dengan menggunakan suatu teknik analisis yang sesuai sehingga hasil analisis akan memberikan arti dan makna yang berguna untuk mendiskripsikan fenomena-fenomena yang terjadi.

Analisis dalam penelitian ini akan mendeskripsikan poin-poin yang mengacu pada permasalahan yang diangkat yaitu :

1. Kebijakan *loan to value* (LTV) dalam penyaluran Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Kediri yaitu:
 - a. Ketentuan pelonggaran pembatasan *loan to value* Bank Indonesia yaitu pelonggaran kebijakan untuk KPR dinaikkan masing-masing 10% untuk fasilitas I,II dan III dengan luas bangunan $\geq 70 m^2$ dan dikecualikan terhadap perumahan program milik pemerintah (subsidi).
 - b. Ketentuan besaran *loan to value* Bank Indonesia dengan ketentuan PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Kediri yaitu melalui PBI. No.17.10/PBI/2015 tentang rasio *loan to value* dan ketentuan BTN pedoman pelaksanaan bagi kantor cabang.
2. Kredit Bermasalah
Rasio *non performing loan* (NPL) melihat berapa besar kredit yang berada dalam kondisi kurang lancar, diragukan dan macet. Sesuai dengan SE No. 6/23/DPNP tanggal 31 mei 2004, dikatakan bahwa tingkat *non performing loan* yang baik apabila kurang dari 5%.

4. HASIL DAN PEMBAHASAN

4.1 Penyajian data

4.1.1 Kebijakan *Loan To Value*

4.1.1.1 Penetapan Pelonggaran Pembatasan *Loan To Value* (LTV)

Sejalan dengan semakin meningkatnya permintaan KPR maka bank perlu meningkatkan kehati-hatian dalam penyaluran KPR karena pertumbuhan KPR yang terlalu tinggi dan berpotensi menimbulkan berbagai risiko bagi bank. Untuk itu agar tetap menjaga perekonomian yang produktif dan mampu menghadapi tantangan sektor keuangan di masa yang akan datang, perlu

adanya kebijakan yang dapat memperkuat ketahanan sektor keuangan untuk meminimalisir sumber-sumber kerawanan yang dapat timbul, termasuk pertumbuhan KPR yang berlebihan. Penetapan besaran maksimal LTV untuk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) sesuai dengan PBI No. 17/10/2015 adalah sebagai berikut:

Tabel 2. Kebijakan Besaran Loan To Value (LTV) KPR oleh Bank Indonesia

| No | Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah Ke- | Luas Bangunan | Besaran LTV |
|----|--------------------------------------|----------------------|-------------|
| 1 | I (Pertama) | > 70 m ² | 80% |
| 2 | II (Kedua) | 22-70 m ² | 70% |
| 3 | III (Ketiga) dan seterusnya | ≤ 21 m ² | 60% |

Sumber: www.bi.go.id

4.1.1.2 Penetapan besaran loan to value (ltv) oleh PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk

Berdasarkan urutan fasilitas kredit, LTV ditetapkan sesuai dengan (ketentuan Bank BTN: pelaksanaan pedoman bagi kantor cabang) :

Tabel 3 Ketentuan Besaran Loan To Value (LTV) untuk KPR non subsidi

| Kredit Dengan Tipe Agunan | Loan To Value (LTV) | | |
|---|---------------------|------|----------|
| | FK 1 | FK 2 | FK 3 dst |
| Luas Bangunan ≥ 70 m ² | 80% | 70% | 60% |
| Luas Bangunan 22 m ² s.d 70 m ² | 80% | 70% | 60% |
| Luas Bangunan s.d 21 m ² | 80% | 70% | 60% |

Sumber: PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk KC Kediri (2016)

Sedangkan untuk ketentuan LTV KPR non subsidi dapat dilihat pada tabel di bawah ini:

Tabel 4 Ketentuan Besaran Loan To Value (LTV) untuk KPR non subsidi

| No | Tipe Properti | Besaran Loan To Value |
|----|---|-----------------------|
| 1 | Luas Bangunan ≥ 70 m ² | 75-95% |
| 2 | Luas Bangunan 22 m ² s.d 70 m ² | |
| 3 | Luas Bangunan s.d 21 m ² | |

Sumber: PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk KC Kediri (2016)

4.1.2 Realisasi Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

Realisasi kredit merupakan persetujuan pihak bank untuk mencairkan permohonan kredit dari pemohon, sesuai dengan kesepakatan yang sudah disetujui.

Tabel 5 Realisasi Penyaluran Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Kediri (dalam rupiah)

| No | Tahun | Jumlah Debitor | Jumlah KPR |
|----|-------|----------------|-----------------|
| 1 | 2013 | 6.471 | 834.628.670.500 |
| 2 | 2014 | 7.183 | 607.683.217.878 |
| 3 | 2015 | 7.452 | 675.508.670.500 |

Sumber: PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Kantor Cabang Kediri (2016)

4.1.3 Jumlah Kredit Bermasalah

Kredit bermasalah merupakan pemberian suatu fasilitas kredit yang mengandung risiko kemacetan. Akibatnya kredit tidak dapat ditagih, sehingga menimbulkan kerugian.

Tabel 6 Perkembangan Kredit Bermasalah pada Kredit Pemilikan Rumah (KPR) PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Kediri selama periode 2013-2015

| Kol | Tahun 2013 | | Tahun 2014 | | Tahun 2015 | |
|-------|------------|----------------|------------|----------------|------------|----------------|
| | Debt | Jumlah | Debt | Jumlah | Debt | Jumlah |
| KL | 30 | 7.268.871.799 | 25 | 1.210.009.104 | 103 | 8.741.571.771 |
| D | 32 | 9.626.871.771 | 30 | 1.585.894.455 | 40 | 3.810.370.744 |
| M | 101 | 3.810.370.744 | 187 | 16.488.586.003 | 95 | 6.327.796.233 |
| Total | 163 | 20.706.114.314 | 242 | 19.284.489.562 | 238 | 18.879.738.748 |

Sumber : PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Kediri (2016)

Keterangan

Debt : Debitor

Kol : Kolektibilitas

KL :Kurang Lancar
 D :Diragukan
 M :Macet

4.3 Analisis dan Interpretasi Data

4.3.1 Kebijakan *Loan To Value* (LTV)

4.3.1.1 Analisis Terhadap Pelaksanaan Pelonggaran Kebijakan *Loan To Value*

Bank Indonesia menerbitkan ketentuan LTV pertama kali pada tahun 2012. Berdasarkan tabel 2 dapat diketahui pelonggaran kebijakan LTV untuk KPR non subsidi yang ditetapkan oleh Bank Indonesia. Pelonggaran kebijakan LTV untuk KPR dinaikkan masing-masing untuk rumah I, II dan III sebesar 10%. Selanjutnya untuk pemberian fasilitas kredit (FK) I dengan luas bangunan $\geq 70 \text{ m}^2$ besaran LTV nya sebesar 80%, fasilitas kredit II dengan luas bangunan 22 m^2 s.d 70 m^2 besaran LTV turun sebesar 10% sehingga menjadi 70% dan untuk pemberian fasilitas kredit III dengan luas bangunan s.d 21 m^2 penetapan LTV nya sebesar 60%. Besarnya fasilitas kredit tergantung dari dua hal yaitu ukuran properti dan jumlah properti yang sudah dimiliki. Fasilitas kredit yang diberikan Bank semakin kecil untuk pembelian kedua dan seterusnya.

4.3.1.2 Analisis Terhadap *Loan To Value* (LTV) pada Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Kediri

| Tahun | Realisasi KPR | Kredit Bermasalah | <i>Non Performing Loan</i> (NPL) |
|-------|-----------------|-------------------|----------------------------------|
| 2013 | 834.628.670.500 | 20.706.114.314 | 2,48% |
| 2014 | 607.683.217.878 | 19.284.489.562 | 3,17% |
| 2015 | 675.508.670.500 | 18.879.738.748 | 2,79% |

Di bawah ini merupakan hasil analisis *loan to value* (LTV) yang diambil dari Sistem Informasi Debitor (SID) Bank Indonesia untuk KPR subsidi dan non subsidi yang dilaksanakan oleh BTN Kantor Cabang Kediri

a. KPR Subsidi

Berdasarkan data yang diperoleh dari SID BI menunjukkan bahwa PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk KC Kediri telah memberikan LTV sebesar 95% untuk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) jenis subsidi. Karena besaran maksimal LTV untuk KPR subsidi hanya sebesar 95%. Hal ini telah sesuai dengan ketetapan dari Bank BTN.

b. KPR Non Subsidi

Berdasarkan data yang diperoleh melalui SID BI pemberian *Loan To Value* (LTV) yang

dilakukan oleh PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Kediri untuk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) non subsidi adalah sebesar 80%. Hal ini sesuai dengan ketentuan kebijakan *Loan To Value* (LTV) yang ditetapkan oleh Bank BTN. Untuk mengetahui besaran LTV yang diberikan kepada nasabah, berdasarkan urutan pemberian fasilitas kredit (FK) I, II, III dan seterusnya dapat dilihat melalui Sistem Informasi Debitor (SID) Bank Indonesia dan wawancara secara langsung kepada nasabah.

4.3.2 Kredit Bermasalah

4.3.2.1 Analisis Kredit Bermasalah (*Non Performing Loan*/NPL)

Berdasarkan rumus tersebut maka dapat diketahui perhitungan rasio NPL Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Kediri dari tahun 2013 sampai dengan tahun 2015 adalah sebagai berikut:

$$\text{NPL tahun 2013} = \frac{20.706.114.314}{834.628.770.500} \times 100\% = 2,48\%$$

$$\text{NPL tahun 2014} = \frac{19.284.489.562}{607.683.217.878} \times 100\% = 3,17\%$$

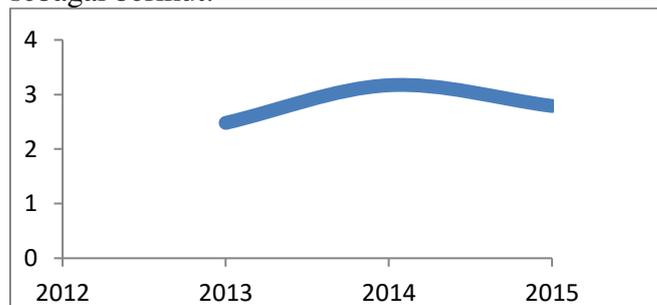
$$\text{NPL tahun 2015} = \frac{18.879.738.748}{675.508.670.500} \times 100\% = 2,79\%$$

Apabila perhitungan *Non Performing Loan* (NPL) disajikan dalam bentuk tabel maka akan tampak sebagai berikut:

Tabel 7. *Non Performing Loan* (NPL) Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Kediri

Sumber : Data Diolah (2016)

Grafik mengenai perkembangan *Non Performing Loan* (NPL) Kredit Pemilikan Rumah (KPR) selama periode tahun 2013 - 2015 adalah sebagai berikut:



Gambar 1 *Non Performing Loan* (NPL) Kredit Pemilikan Rumah (KPR) PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Kediri Periode Tahun 2013 - 2015

Jika dilihat dari gambar I tampak bahwa *Non Performing Loan* (NPL) selama tahun 2013 sampai dengan tahun 2015 mengalami fluktuasi, peningkatan NPL paling tinggi terjadi pada tahun 2014, yaitu meningkat sebesar 0,69% dari tahun sebelumnya sehingga menjadi 3,17%, sedangkan NPL paling rendah terjadi pada tahun 2013, yaitu sebesar 2,48%. Perolehan tingkat NPL yang berfluktuasi dikarenakan penyaluran fasilitas KPR yang kurcurkan oleh Bank BTN dari tahun ketahun mengalami penurunan dan peningkatan, sehingga diikuti dengan tinggi rendahnya tingkat perolehan NPL yang dihasilkan. NPL merupakan salah satu indikator kunci untuk menilai kinerja fungsi bank, NPL yang tinggi akan berpengaruh terhadap keberhasilan dalam menyalurkan kredit, dampak negatif yang ditimbulkan pun juga semakin banyak. Sedangkan apabila semakin kecil rasio persentasi dari tingkat NPL menunjukkan bahwa kinerja dan fungsi bank sudah bekerja dengan baik.

Tabel 7 menunjukkan besarnya perkembangan rasio *Non Performing Loan* (NPL) PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Kediri. pelonggaran LTV ini terjadi di tahun 2015, ketentuan tersebut telah sesuai dengan Peraturan Bank Indonesia No. 17/10/PBI/2015 tanggal 18 Juni 2015 yaitu pemberian besaran LTV yang diberikan adalah sebesar 80%. Sebelum penerapan pelonggaran kebijakan LTV ini perolehan tingkat NPL KPR pada Bank BTN untuk tahun 2013 sebesar 2,48%, namun pada tahun 2014 naik sebesar 0,69% sehingga menjadi 3,17%. Sejak pemberlakuan ketentuan LTV yang baru, sampai saat ini beberapa indikator terkait penyaluran KPR menunjukkan arah yang sesuai harapan, yaitu perolehan tingkat NPL turun sebesar 0,38% dari tahun sebelumnya sehingga menjadi 2,79%. Hal ini sesuai harapan bahwa aturan *loan to value* (LTV) yang baru dapat memberikan pemerataan kesempatan memperoleh kredit pemilikan rumah. Ini menunjukkan bahwa setelah penerapan ketentuan *loan to value* (LTV) yang baru dapat meminimalisir kredit bermasalah.

4.3.2.2 Penyelesaian Kredit Bermasalah

Upaya untuk mengatasi kredit bermasalah yang dilakukan oleh PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Kediri adalah dengan pembinaan debitur, yaitu penerimaan oleh bagian kredit agar debitur tidak termasuk dalam kategori kredit bermasalah dengan kolektibilitas kurang lancar, diragukan dan macet. Kegiatan yang dilakukan mencakup analisis laporan yang diterima nasabah, pemantauan terhadap penggunaan kredit oleh calon debitur apakah sudah sesuai dengan syarat dan tujuan yang telah disepakati, serta

mengidentifikasi penyebab tunggakan dan kegiatan penagihan terhadap debitur yang mengalami kredit bermasalah. BTN akan menegur secara lisan terhadap debitur dan memberikan peringatan agar debitur melaksanakan kewajiban pembayaran kredit berupa pembayaran angsuran kredit agar kredit yang tergolong bermasalah kembali menjadi kredit lancar. Di samping melakukan peringatan secara lisan, PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Kediri juga akan memberikan surat peringatan (somasi) kepada debitur yang berisi:

- a. Pemberitahuan mengenai jatuh tempo pembayaran bunga tau pokok kredit.
- b. Perintah untuk membayar hutang dengan jumlah tertentu sesuai permintaan atau pemberitahuan Bank.
- c. Batas waktu bagi debitur untuk melaksanakan pembayaran.

Apabila debitur telah disomasi sebanyak tiga kali berturut-turut tetapi debitur tidak juga beritikad baik untuk memenuhi ketentuan perjanjian kredit maka PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Kediri akan melakukan upaya penyelamatan kredit, dan tindakan Bank dalam usaha penyelamatan kredit bermasalah tergantung pada kondisi kredit bermasalah tersebut.

Dalam melakukan penyelamatan kredit bermasalah lebih lanjut bahwa PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Kediri akan melakukan restrukturisasi kredit, yaitu Bank akan melakukan analisis terhadap kredit bermasalah untuk memperoleh informasi mengenai penyebab terjadinya kredit tunggakan pembayaran yang didasarkan pada laporan keuangan yang berkaitan dengan usaha debitur.

Fasilitas dan kebijakan yang dapat digunakan untuk melakukan restrukturisasi kredit macet yang diberikan oleh PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Kediri terdiri dari:

- a. Penjadwalan Ulang (PUL) yaitu penetapan kembali jangka waktu dan jumlah pokok angsuran bulanan atas sisa kredit dan penetapan pembayaran secara angsuran atas tunggakan.
- b. Penundaan Pembayaran Kewajiban Kredit (*Grace Period*) yaitu penundaan pembayaran atas sejumlah kewajiban kredit untuk jangka waktu tertentu, sesuai hasil analisa kemampuan debitur yang dilakukan oleh bagian kredit bank BTN.
- c. Alih Debitur yaitu pengalihan kredit yang sedang menjadi kewajiban debitur lama dipindahkan ke pihak lain (debitur baru),

kemudian debitor baru tersebut bertanggung jawab sepenuhnya atas kewajiban yang dibebankan sesuai dengan perjanjian kredit.

- d. Pengurangan Tunggalan Bunga atau Denda yaitu keringanan yang diberikan bank kepada debitor untuk membayar tunggalan bunga atau denda kurang dari tunggalan bunga atau denda yang seharusnya dibayar.

Upaya terakhir dalam menangani kredit bermasalah melalui jalur-jalur hukum (litigasi), terdiri dari:

- a. Penyelesaian Kredit Melalui Pengajuan Klaim Asuransi adalah apabila debitor mengalami musibah (meninggal, cacat, PHK) sehingga tidak bisa memenuhi kewajibannya dan agunan yang dijaminkan mengalami musibah bencana alam (kebakaran, banjir, tanah longsor, gempa bumi) sehingga tidak bisa diberlakukan hak lelang maka pihak bank bisa melakukan klaim asuransi terhadap perusahaan asuransi yang telah ditunjuk sebelumnya.
- b. Penyelesaian Kredit Melalui Pengadilan Negeri hal ini dilakukan apabila debitor mempunyai itikad tidak baik, misalnya menghalang-halangi proses eksekusi agunan atau debitor tidak bersedia melakukan pengosongan agunan setelah batas waktu maksimal 30 hari semenjak dikeluarkannya SP III, maka pihak bank bisa melakukan somasi ataupun pengajuan gugatan secara perdata kepada debitor yang bersangkutan.
- c. Penyelesaian Kredit Melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) merupakan cara memperoleh pengembalian kredit melalui pelelangan agunan secara resmi, pengajuan permohonan lelang ke KPKNL

5. KESIMPULAN DAN SARAN

5.1 Kesimpulan

Berdasarkan analisis yang telah dilakukan pada bab empat, menunjukkan dengan adanya penerapan pelonggaran kebijakan *loan to value* (LTV) berdampak pada penurunan penyaluran fasilitas KPR. Pelonggaran ini terjadi pada tahun 2015 yaitu besaran nilai *loan to value* (LTV) yang diberikan adalah sebesar 80%. Dengan adanya penurunan penyaluran KPR berhasil menekan pertumbuhan KPR dan mengurangi risiko *non performing loan* (NPL). Dari analisis yang dilakukan pada bab empat menunjukkan sebelum penerapan pelonggaran kebijakan *loan to value*

(LTV) perolehan tingkat NPL KPR untuk tahun 2013 sebesar 2,48%, pada tahun 2014 naik sebesar 0,69% sehingga menjadi 3,17%. Berdasarkan perhitungan NPL Kredit Pemilikan Rumah (KPR) setelah penerapan pelonggaran kebijakan *loan to value* yang ditetapkan Bank Indonesia pada tahun 2015 perolehan NPL untuk KPR pada Bank BTN turun sebesar 0,38% sehingga menjadi 2,79%. Hal ini menunjukkan bahwa *loan to value* (LTV) dapat meminimalisir kredit bermasalah.

Upaya untuk mengatasi kredit bermasalah yang dilakukan oleh PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Kediri adalah pembinaan debitor, restrukturisasi Kredit dan Penanganan kredit bermasalah melalui jalur litigasi (hukum).

5.2 Saran

Saran yang dapat peneliti berikan kepada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Kediri antara lain:

Sebaiknya PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Kediri dalam memberikan *loan to value* (LTV) Kredit Pemilikan Rumah (KPR) kepada nasabah agar tetap berpedoman pada ketentuan yang telah dibuat oleh Bank Indonesia. Mengingat terdapat pengaturan sanksi administratif apabila rasio *loan to value* (LTV) melanggar ketentuan Bank Indonesia, serta terhindar dari risiko dalam penyaluran kredit khususnya ke sektor properti.

Secara umum kredit bermasalah di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Kediri oleh faktor dari sisi debitor. Oleh karena itu hendaknya pihak bank menambah jumlah sumber daya manusia khususnya pada unit kredit, sehingga bisa mempermudah kinerja dalam melakukan pembinaan debitor guna meminimalkan risiko yang mungkin terjadi akibat dari kredit bermasalah.

Sebaiknya untuk menangani kredit bermasalah pada Kredit Pemilikan Rumah (KPR) PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Kediri lebih ditekankan pada pengoptimalan penanganan secara non litigasi (tidak menggunakan jalur hukum). Karena penanganan kredit bermasalah melalui cara-cara tersebut cenderung memerlukan proses waktu yang lebih lama dan membutuhkan biaya yang lebih banyak.

DAFTAR PUSTAKA

- Almilia, L.S. dan Winny Herdiningtyas, 2005.
Analisis CAMEL terhadap Prediksi Kondisi Bermasalah pada Lembaga Perbankan

- Periode 2000-2002, *Jurnal Akuntansi dan Keuangan*, Vol 2 No. 2 Nopember 2005.
- Arthesa, Ade dan Edia, Handiman. 2006. *Bank & Lembaga Keuangan Bukan Bank*. Jakarta: Indeks.
- Bank Indonesia, 2015. Peraturan Bank Indonesia No. 17/10/PBI/2015 Tentang Rasio *Loan To Value* atau Rasio *Financing To Value* Untuk Kredit atau Pembiayaan Properti dan Uang Muka Untuk Kredit atau Pembiayaan Kendaraan Bermotor.
- Budisantoso, Totok dan Sigit Triandaru. 2006. *Bank dan Lembaga Keuangan Lain*. Edisi Dua. Jakarta: Salemba Empat.
- Darmawi, Herman. 2012. *Manajemen Perbankan*. Cetakan Kedua. Jakarta: PT Bumi Aksara.
- Indriantoro, Nur dan Supomo, Bambang. 2012. *Metodologi Penelitian Bisnis*. Yogyakarta: BPFE.
- Kasmir. 2014. *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*. Edisi Revisi Cetakan Kesebelas. Jakarta: Rajawali Pers.
- Mahmoeddin. 2004. *Kredit Bermasalah*. Jakarta: Pustaka Sinar Harapan.
- Peraturan Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang perbankan.
- Rafsanjani, M Rizqi. 2013. Perlakuan Akuntansi Kredit Bermasalah Setelah PSAK No. 31 Efektif Dicabut Pada PT. Bank Tabungan Negara. *Jurnal Nominal* Vol. II Nomor 1. Tahun 2013.
- Surat Edaran Direksi PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. 2012. Tentang Petunjuk Pelaksanaan Pengaturan *Loan To Value* Pada Kredit Pemilikan Rumah (KPR).
- Surat Keputusan Direksi PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. 2013. Tentang Petunjuk Pelaksanaan Penetapan *Loan To Value* (LTV) Untuk Kredit Pemilikan Rumah Properti dan Kredit Beragun Properti.
- Zulganef. 2013. *Metode Penelitian Sosial & Bisnis*. Edisi Pertama Cetakan Pertama. Yogyakarta: Graha Ilmu.