



SKRIPSI

**PENGAWASAN PT. BANK TABUNGAN NEGARA,
(Persero), Tbk. CABANG MALANG TERHADAP
PELAKSANAAN PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN
RUMAH (KPR) DALAM RANGKA MENCEGAH
TERJADINYA KREDIT BERMASALAH**

*(SUPERVISION OF PT. BANK TABUNGAN NEGARA, (Persero), Tbk.
MALANG BRANCH OFFICE FOR THE ACCOMPLISHMENT OF HOUSE
OWNING CREDIT (KPR) AGREEMENT TO AVOID UNPAID CREDIT)*

Oleh :
HILMAN DEWANTO

NIM :
NIM 030710101300

**FAKULTAS HUKUM
JURUSAN HUKUM PERDATA
UNIVERSITAS JEMBER
2010**



SKRIPSI

PENGAWASAN PT. BANK TABUNGAN NEGARA, (Persero), Tbk. CABANG MALANG TERHADAP PELAKSANAAN PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) DALAM RANGKA MENCEGAH TERJADINYA KREDIT BERMASALAH

Diajukan Guna Melengkapi Tugas Akhir dan Memenuhi Salah Satu Syarat Untuk
Menyelesaikan Program Studi Ilmu Hukum (S1) dan Mencapai Gelar Sarjana
Hukum

Oleh :
HILMAN DEWANTO

NIM :
030710101300

**FAKULTAS HUKUM
JURUSAN HUKUM PERDATA
UNIVERSITAS JEMBER
2010**

MOTO

Jika kamu berhasrat untuk berjaya, jangan hanya memandang ke tangga tetapi belajarlah untuk menaiki tangga tersebut.*

(Rochajiono)

* www.rochajiono.com, diakses tanggal 6 oktober 2010

PERSEMBAHAN

Skripsi ini saya persembahkan untuk :

1. Ibunda Siswardani dan Ayahanda Sakur tercinta yang mendidik dan membesarkanku dengan kasih sayang;
2. Alma Mater tercinta Fakultas Hukum Universitas Jember;
3. Guru- guruku tercinta yang telah berjasa mendidikku dari Taman Kanak-Kanak hingga Perguruan Tinggi;

PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Hilman Dewanto

NIM : 030710101300

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa karya ilmiah yang berjudul “Pengawasan PT. Bank Tabungan Negara, (Persero), Tbk. Cabang Malang Terhadap Pelaksanaan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Dalam Rangka Mencegah Terjadinya Kredit Bermasalah” adalah benar - benar hasil karya sendiri, kecuali kutipan yang sudah saya sebutkan sumbernya, belum pernah diajukan dalam institusi manapun, dan bukan karya jiplakan. Saya bertanggung jawab atas keabsahan dan kebenaran isinya sesuai dengan sikap ilmiah yang harus dijunjung tinggi.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya, tanpa ada tekanan dan paksaan dari pihak manapun serta bersedia mendapat sanksi akademik jika di kemudian hari pernyataan ini tidak benar.

Jember, 7 Oktober 2010

Yang menyatakan,

HILMAN DEWANTO
NIM. 030710101300

SKRIPSI

**PENGAWASAN PT. BANK TABUNGAN NEGARA, (Persero),
Tbk. CABANG MALANG TERHADAP PELAKSANAAN
PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) DALAM
RANGKA MENCEGAH TERJADINYA KREDIT
BERMASALAH**

*(SUPERVISION OF PT. BANK TABUNGAN NEGARA, (Persero), Tbk.
MALANG BRANCH OFFICE FOR THE ACCOMPLISHMENT OF HOUSE
OWNING CREDIT (KPR) AGREEMENT TO AVOID UNPAID CREDIT)*

**HILMAN DEWANTO
NIM 030710101300**

**FAKULTAS HUKUM
JURUSAN HUKUM PERDATA
UNIVERSITAS JEMBER
2010**

**SKRIPSI INI TELAH DISETUJUI
TANGGAL 7 OKTOBER 2010**

Oleh

Pembimbing

**MARDI HANDONO, S.H., M.H.
NIP. 196312011989021001**

Pembantu Pembimbing

**EDI WAHJUNI, S.H., M.Hum.
NIP. 196812302003122001**

PENGESAHAN

Skripsi berjudul :

**PENGAWASAN PT. BANK TABUNGAN NEGARA, (Persero), Tbk.
CABANG MALANG TERHADAP PELAKSANAAN PERJANJIAN
KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) DALAM RANGKA MENCEGAH
TERJADINYA KREDIT BERMASALAH**

*(SUPERVISION OF PT. BANK TABUNGAN NEGARA, (Persero), Tbk. MALANG
BRANCH OFFICE FOR THE ACCOMPLISHMENT OF HOUSE OWNING
CREDIT (KPR) AGGREEMENT TO AVOID UNPAID CREDIT)*

Oleh

HILMAN DEWANTO
NIM 030710101300

Pembimbing

Pembantu Pembimbing

MARDI HANDONO, S.H., M.H.
NIP 196312011989021001

EDI WAHJUNI, S.H., M.Hum.
NIP 196812302003122001

Mengesahkan
Kementerian Pendidikan Nasional Republik Indonesia
Universitas Jember
Fakultas Hukum
Dekan,

Prof. Dr. ARIEF AMRULLAH, S.H., M.Hum
NIP 196001011988021001

PENETAPAN PANITIA PENGUJI

Dipertahankan di hadapan Panitia Penguji pada :

Hari : Senin

Tanggal : 22

Bulan : November

Tahun : 2010

Diterima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum Universitas Jember.

Panitia Penguji

Ketua

Sekretaris

HIDAJATI, S.H.
NIP. 194 602211979032001

IKARINI DANI W., S.H., M.H.
NIP.197306271997022001

Anggota Penguji

1. **MARDI HANDONO, S.H., M.H.** :
NIP. 196312011989021001

2. **EDI WAHJUNI, S.H., M.Hum.** :
NIP. 196812302003122001

UCAPAN TERIMA KASIH

Puji syukur penulis haturkan kepada Allah SWT karena berkat taufik serta hidayah-Nya, penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik.

Penulis sadar bahwa hasil dari penulisan skripsi ini masih banyak kekurangan sehingga masih jauh dari sempurna. Oleh karena itu kritik dan saran yang membangun sangat diharapkan oleh penulis agar dapat membuat karya tulis yang lebih baik lagi.

Untuk itu rasa terima kasih Penulis sampaikan kepada :

1. Bapak Mardi Handono, SH., M.H. selaku Dosen Pembimbing Utama (PD II);
2. Ibu Edi Wahjuni, S.H., M.Hum. selaku Pembantu Pembimbing yang dengan rela meluangkan waktu, pikiran dan perhatiannya dalam penulisan skripsi ini;
3. Prof. Dr. Arief Amrullah, S.H., M.Hum. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember;
4. Bapak Echwan Iriyanto, S.H., M.H. selaku Pembantu Dekan I Fakultas Hukum Universitas Jember;
5. Bapak Edy Mulyono, S.H., M.Hum. selaku Pembantu Dekan III Fakultas Hukum Universitas Jember;
6. Bapak Gautama Budi, A., S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing Akademik yang membimbing Penulis selama Penulis menjadi Mahasiswa;
7. Bapak Djuritno (*Loan Service*), Bpk. Agus Djoko S. (*Staff Loan Recovery*), Bapak Adi Anggono (*Staff Legal*) dan Bapak Teguh Wahyudi (*Head Loan Recovery*) PT. BTN Cabang Malang yang telah memberikan bantuan dan informasi sehingga Penulis dapat menyelesaikan skripsi ini;
8. Semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu, yang telah ikut membantu Penulis menyelesaikan skripsi;
9. Akhirnya dengan diselesaikan skripsi ini, Penulis berharap dapat bermanfaat bagi siapapun yang membacanya.

Jember, 7 Oktober 2010

Penulis

RINGKASAN

Meningkatnya kebutuhan masyarakat kota Malang akan rumah pribadi saat ini begitu meningkat, hal ini didukung tingginya animo masyarakat untuk membeli rumah melalui KPR. Untuk memperoleh keyakinan, bank selalu melakukan analisa yang mendalam terhadap calon debitur dari berbagai aspek. Pengamanan kredit tidak hanya dilakukan di awal saja, namun pengawasan yang ketat dan sistematis pada saat kredit berjalan juga harus dilakukan agar tidak terjadi kredit bermasalah. *Loan Recovery* merupakan salah satu bagian dari PT. BTN Cabang Malang yang melakukan pengawasan tersebut.

Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan tidak memberikan secara spesifik mengenai bentuk pengawasan terhadap kredit. Pasal 2 hanya mengisyaratkan pada bank untuk melakukan usahanya berasas demokrasi ekonomi dengan menggunakan prinsip kehati-hatian, Pasal 8 ayat (1) hanya memberikan kewajiban pada bank untuk melakukan analisis yang mendalam, sedangkan ayat (2) menyatakan bank harus memiliki dan menerapkan pedoman perkreditan sesuai ketentuan dari Bank Indonesia. Pasal 29 ayat (2) hanya menyebutkan bank wajib memelihara tingkat kesehatan bank dan melakukan usaha sesuai dengan prinsip kehati-hatian. Dan SK Direksi BI No.27/162/KEP/DIR, mewajibkan kepada bank untuk membuat pedoman kebijakan kredit sendiri (*Self Regulatory Banking*).

Penulisan skripsi ini mencoba mengkaji permasalahan (1) pengawasan pelaksanaan perjanjian KPR yang dilakukan P.T. BTN Cabang Malang Kemudian dikaji pula (2) hambatan-hambatan yang dihadapi oleh P.T BTN Cabang malang dalam rangka pelaksanaan pengawasan tersebut. Setelah kajian terhadap hambatan-hambatan tersebut. Penulis juga berupaya untuk mengidentifikasi upaya-upaya yang telah dilakukan oleh P.T BTN Cabang malang dalam mengatasi hambatan-hambatan yang timbul tersebut.

Secara umum tujuan dari penelitian ini adalah untuk memenuhi persyaratan dalam memperoleh gelar S1 Sarjana Hukum Universitas Jember. Selain itu, penelitian ini bertujuan untuk mengaplikasikan ilmu yang di dapat selama berada di bangku kuliah. Penulis juga berkeinginan memberikan sumbangsih pemikiran terhadap berbagai pihak yang berkepentingan. Adapun tujuan khusus dari penelitian ini adalah Untuk mengetahui dan menganalisis pengawasan yang dilakukan oleh PT. BTN Cabang Malang terhadap pelaksanaan perjanjian KPR dalam rangka untuk mencegah terjadinya kredit bermasalah; untuk mengkaji hambatan- hambatan yang dihadapi PT. BTN Cabang Malang di dalam melakukan pengawasan terhadap perjanjian KPR ; serta untuk mengkaji dan menemukan upaya yang dilakukan oleh PT. BTN Cabang Malang dalam melakukan pengawasan terhadap pelaksanaan perjanjian KPR.

Penulis memakai metode pendekatan yuridis normatif dalam menemukan jawaban terhadap ke tiga permasalahan tersebut. Dari data yang telah diperoleh, penulis mengolahnya dengan metode metode deskriptif kualitatif untuk mengolah data primer, sedangkan data sekunder diolah dengan menggunakan metode analisa isi. Sementara itu lokasi penelitian difokuskan pada PT. BTN Cabang Malang.

Setelah melakukan proses pengolahan data, penulis sampai pada titik kesimpulan. Kesimpulan yang didapat dari penelitian ini adalah bahwa (1)Pengawasan terhadap pelaksanaan perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang dilakukan oleh PT. Bank Tabungan Negara (BTN) dengan dasar prinsip kehati-hatian sudah berjalan cukup baik, hal ini dapat dilihat dari tiga aspek hukum yakni substansi, struktur dan penegakan hukum.

Dari dasar 3 Pasal Undang-Undang Perbankan tersebut muncullah peraturan intern mengenai pengawasan perjanjian KPR. Didukung dengan Peraturan Bank Indonesia, maka *Loan Recovery* dapat melaksanakan tugasnya dengan baik. Sarana pendukung pengawasan juga tersedia demi terlaksananya pengawasan. Debitur KPR BTN juga bersikap kooperatif selama BTN melakukan pengawasan terhadap pelaksanaan perjanjian KPR.

Penulis berhasil mengidentifikasi hambatan-hambatan yang dihadapi P.T BTN Cabang Malang dan upaya yang telah dilakukan sebagai berikut. Hambatan yang dihadapi oleh PT BTN Cabang Malang adalah tidak adanya peraturan khusus mengenai pengawasan kredit yang berlaku bagi semua Bank sehingga bank menentukan sendiri peraturan mengenai pengawasan kredit, kurangnya jumlah petugas pengawas kredit dan perbedaan kualitas petugas pengawas kredit, terganggunya sistem komputerisasi *on-line* serta masyarakat yang tidak mempunyai itikad baik dan developer yang tidak profesional.

Dalam mengatasi hambatan tersebut PT BTN telah melakukan beberapa upaya sebagai berikut. PT. BTN Cabang Malang telah melakukan penguatan internal dan eksternal. Dalam penguatan internal P.T BTN Cabang Malang melakukan (1) upgrade teknologi pelayanan secara online sehingga data debitur bermasalah bisa cepat tersaji secara online, (2) meningkatkan jumlah karyawan pada divisi *Loan Recovery*, (3) mengupgrade kualitas integritas dan komitmen petugas melalui training-training yang berkesinambungan. Sedangkan dalam wilayah eksternal, PT BTN melakukan tiga hal yakni rescheduling, reconditioning dan restructuring kredit yang bermasalah. Hal ini dilakukan dengan tujuan untuk menyelamatkan kredit bermasalah tersebut.

Dalam rangka melakukan pengawasan terhadap pelaksanaan perjanjian KPR untuk menekan timbulnya kredit bermasalah, penulis menyarankan bagi P.T BTN monitoring terhadap jaminan secara kontinyu minimal 2 bulan sekali, telephone call 2 bulan sekali dan penambahan karyawan *Loan Recovery* sesuai kebutuhan.

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN SAMPUL DEPAN	i
HALAMAN SAMPUL DALAM	ii
HALAMAN MOTO.....	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN	iv
HALAMAN PERNYATAAN	v
HALAMAN PRASYARAT GELAR.....	vi
HALAMAN PERSETUJUAN	vii
HALAMAN PENGESAHAN	viii
HALAMAN PENETAPAN PANITIA PENGUJI	ix
UCAPAN TERIMA KASIH.....	x
RINGKASAN	xi
DAFTAR ISI	xiv
DAFTAR TABEL	xvii
DAFTAR SKEMA	xviii
BAB 1. PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah.....	5
1.3 Tujuan Penelitian	5
1.3.1 Tujuan Umum	5
1.3.2 Tujuan Khusus	6
1.4 Metode Penelitian	6
1.4.1 Tipe Penelitian	6
1.4.2 Pendekatan Masalah	6
1.4.3 Sumber Bahan Hukum	7
1.4.3.1 Sumber Bahan Hukum Primer	7

1.4.3.2 Sumber Bahan Hukum Sekunder	8
1.4.3.3 Sumber Bahan Non Hukum	8
1.4.4 Analisa Bahan Hukum	8
BAB 2. TINJAUAN PUSTAKA	9
2.1 Bank	9
2.1.1 Pengertian Bank.....	9
2.1.2 Fungsi dan Peranan Bank	9
2.2 Kredit	10
2.2.1 Pengertian Kredit	10
2.2.2 Macam-Macam Kredit	13
2.2.3 Tujuan dan Fungsi Kredit	16
2.3 Pengawasan Kredit	17
2.3.1 Pengertian Pengawasan Kredit	17
2.3.2 Tujuan Pengawasan Kredit	18
2.3.3 Macam- macam Pengawasan Kredit.....	19
2.3.4 Teknik Pengawasan Kredit	20
2.4 Kredit Bermasalah	23
2.4.1 Pengertian Kredit Bermasalah.....	23
2.4.2 Faktor- Faktor yang menyebabkan Kredit Bermasalah	23
2.5 Profil PT. BTN Cabang Malang	25
2.5.1 Sejarah berdirinya PT. Bank Tabungan Negara.....	25
2.5.2 Sejarah Kantor PT. BTN Cabang Malang dan Lokasinya	26
2.5.3 Fungsi dan Tugas PT. Bank Tabungan Negara	26
2.5.4 Bekerjanya PT. Bank Tabungan Negara	27
2.5.5 Kredit Pemilikan Rumah (KPR) PT. BTN Cabang Malang	33
2.6. Pelaksanaan Pemberian KPR pada PT. BTN Cabang Malang...	37

2.6.1	Ketentuan Umum dan Syarat- Syarat KPR	37
2.6.2	Proses Pemberian KPR pada PT. BTN Cabang Malang...	39
2.6.3	Pelaksanaan Pengawasan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Terhadap Debitur yang dilakukan oleh PT. Bank Tabungan Negara(BTN) Cabang Malang.....	43
BAB 3. PEMBAHASAN		55
3.1	Pengawasan PT. Bank Tabungan Negara (BTN) Terhadap Pelaksanaan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Dalam Rangka Mencegah Terjadinya Kredit Bermasalah.....	55
3.2	Hambatan yang Dihadapi oleh PT. BTN Cabang Malang dalam Melakukan Pengawasan Terhadap Pelaksanaan Perjanjian KPR	65
3.3	Upaya yang Dilakukan oleh PT. BTN Cabang Malang dalam Melakukan Pengawasan Terhadap Pelaksanaan Perjanjian KPR	70
BAB 4. PENUTUP		72
4.1	Kesimpulan	72
4.2	Saran	74

DAFTAR BACAAN

DAFTAR TABEL

No.	Judul	Halaman
1.	Tabel 2.1 : Perbandingan Jumlah Debitur KPR pada Tiap - Tiap Wilayah Kerja PT. BTN Cabang Malang per November 2009.....	35
2.	Tabel 3.1 : Laporan NPL tahun 2008 dan 2009	55

DAFTAR SKEMA

No.	Judul	Halaman
1.	Skema 2.1 : Proses Umum Pemberian Kredit	42
2.	Skema 3.1 : Pengawasan Pelaksanaan Perjanjian KPR oleh PT. BTN.....	57