

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Krisis moneter yang terjadi di Indonesia yang ditandai dengan merosotnya sendi-sendi perekonomian termasuk perbankan yang diakibatkan oleh nilai tukar rupiah yang jatuh terhadap nilai tukar dollar amerika serikat. Inflasi merupakan salah satu dampak dari terjadinya krisis ekonomi berkepanjangan yang melanda suatu negara. Inflasi adalah suatu keadaan dimana terjadi kenaikan harga-harga secara tajam (*absolute*) yang berlangsung secara terus-menerus dalam jangka waktu yang cukup lama yang diikuti dengan semakin merosotnya nilai riil (intrinsik) mata uang suatu negara (TajulKahalwaty, 2000 : 5).

Peranan bank sangatlah penting bagi perekonomian suatu negara dalam hal mendukung pembangunan, karena pembangunan ekonomi disuatu negara sangat bergantung kepada dinamika perkembangan dan kontribusi nyata dari sektor perbankan. Perkembangan dunia saat ini telah membawa para pelaku perbankan persaingan yang sangat ketat untuk memperoleh konsumen.

Perbankan mempunyai kegiatan yang mempertemukan pihak yang membutuhkan dana (*borrower*) dan pihak yang mempunyai kelebihan dana (*saver*). Keberadaan dunia perbankan semakin dibutuhkan pemerintah dan masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkan ke masyarakat dalam bentuk kredit maupun

bentuk lainnya (kasmir,2012). Bank yang mempunyai sumber utama pendapatannya adalah dari produk kredit yang ditawarkan, yang digunakan untuk membayar bunga atas simpanan pihak ke tiga baik itu berupa tabungan, giro, deposito, deposito berjangka, dan digunakan untuk membiayai seluruh aktifitas operasional bank.

Berdasarkan Pasal 1 ayat 11 UU Perbankan Tahun 1998, dijelaskan bahwa kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan keputusan atas kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak meminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga. Kredit adalah sebuah kepercayaan, pemberian fasilitas kredit haruslah berdasarkan suatu kepercayaan, yaitu fasilitas yang diberikan tersebut digunakan untuk tujuan yang sesuai dengan permohonan calon debitur. Pelaksanaan kredit yang diberikan oleh Bank sangat berarti bagi masyarakat. Kredit sebagai salah satu bentuk kegiatan usaha Bank guna memberikan manfaat yang sangat besar bagi kehidupan masyarakat, sehingga tidaklah mengherankan bila sebageian besar masyarakat cenderung menggunakan kredit untuk memenuhi kebutuhannya. Kredit memiliki banyak banyak macam jenisnya, salah satunya adalah kredit konsumtif yaitu mengenai KPR (Kredit Pemilikan Rumah). Harga rumah yang relatif tinggi menjadi faktor utama yang mendorong permintaan masyarakat dalam pemberian kredit perumahan. Dengan didukung oleh jangka waktu kredit dari Bank yang relatif cukup panjang akan membuat permintaan kredit perumahan ini semakin meningkat.

Pemberian kredit pemilikan rumah adalah pemberian pemilikan rumah yang timbul dari interaksi antara dua pihak pemberi kredit (bank) dari pihak penerima kredit yang merupakan kegiatan usaha yang memiliki nilai ekonomi dan pembayaran dilakukan secara mengangsur, dan dikembalikan dengan jangka waktu tertentu dengan ditambah bunga yang telah ditetapkan oleh pihak Bank itu sendiri.

Penelitian ini dilaksanakan di Bank BTN Kantor Cabang Pembantu Unair Surabaya, adapun alasan peneliti memilih tempat penelitian di Bank BTN Kantor Cabang Pembantu Unair Surabaya karena Bank BTN adalah sebagai Bank yang terkemuka dalam pembiayaan perumahan dibanding dengan Bank lain. Ada dua jenis produk kredit yang dimiliki oleh Bank BTN yaitu kredit konsumen dan kredit komersial.

Kredit Konsumer terdiri dari :

1. KPR BTN Sejahtera FLPP adalah kredit pemilikan rumah program kerjasama dengan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat dengan suku bunga rendah dan cicilan ringan dan tetap sepanjang jangka waktu kredit, terdiri atas KPR Sejahtera Tapak untuk pembelian rumah Tapak dan KPR Sejahtera Susun untuk pembelian Rumah Susun
2. KPR BTN Platinum adalah kredit pemilikan rumah dari Bank BTN untuk keperluan pembelian rumah dari developer ataupun non developer, baik untuk pembelian rumah baru atau second, pembelian rumah belum jadi (indent) maupun take over kredit dari Bank lain.

3. KPA BTN adalah kredit pemilikan apartemen dari Bank BTN untuk keperluan pembelian apartemen, baik untuk pembelian baru atau second, pembelian apartemen belum jadi (indent) dan take over kredit dari Bank lain.
4. Kredit Agunan Rumah (KAR BTN) adalah fasilitas kredit dari Bank BTN yang dapat Anda gunakan untuk berbagai kebutuhan konsumtif dengan menjaminkan rumah tinggal/apartemen/ruko/rukan milik Anda.
5. Kredit Ringan BTN (Kring BTN) adalah kredit dengan cicilan ringan untuk karyawan perusahaan/instansi tanpa agunan, hanya dengan mengajukan SK pegawai Anda.
6. KP Ruko BTN adalah kredit pemilikan ruko/rukan/kios yang dapat dihuni atau dijadikan tempat usaha.
7. Kredit Bangun Rumah BTN (KBR BTN) adalah fasilitas kredit bagi anda yang ingin membangun rumah diatas tanah milik sendiri.
8. Swadana BTN adalah Fasilitas kredit yang diberikan kepada nasabah dengan jaminan berupa tabungan maupun deposito yang disimpan di Bank BTN.
9. PRR-KB Jamsostek adalah Pinjaman yang diberikan PT. Jamsostek (Persero) melalui Bank BTN kepada anggotanya yang memenuhi syarat PRR-KB, untuk tujuan pengembangan/perbaikan rumah, dimana

pinjaman ini diajukan, disetujui, diberikan bersamaan dan beragunan secara paripasu dengan KAR (Kredit Agunan Rumah).

10. Bantuan Tabungan & Uang Muka Perumahan Bagi PNS adalah BTN bersama Bapertarum-PNS memberikan fasilitas kemudahan kepada PNS Golongan I, II, III, dan IV yang mengajukan KPR BTN Sejahtera, dengan pilihan: Bantuan Tabungan Perumahan (BTP) atau Tambahan Uang Muka Perumahan (TBUM).
11. Tambahan Sebagian Biaya Membangun (TBM Bapertarum) adalah Bantuan Dana Taperum-PNS yang diberikan kepada PNS yang memenuhi syarat dan ketentuan, untuk membantu sebagian biaya membangun rumah di atas tanah milik sendiri dengan fasilitas Kredit Membangun Rumah (KBR) melalui Bank BTN, di daerah lokasi tempat PNS bekerja, sebagaimana yang dimaksud dalam Keputusan Menteri Negara Perumahan rakyat selaku Ketua Harian Bapertarum-PNS No.01/KPTS/1995 tentang Perubahan Bantuan Pemilikan Rumah bagi Pegawai Negeri Sipil

Kredit Komersial terdiri dari :

1. Kredit Yasa Griya/Kredit Konstruksi (KYG) adalah Kredit Modal Kerja yang diberikan oleh Bank BTN kepada Developer untuk membantu modal kerja pembiayaan pembangunan proyek perumahan mulai dari:

- a. Biaya pembangunan Konstruksi Rumah sampai dengan finishing.
 - b. Biaya Prasarana dan Sarana.
2. Kredit Modal Kerja-Kontraktor (KMK-Kontraktor) adalah Kredit Modal Kerja yang diberikan oleh Bank BTN kepada kontraktor atau pemborong untuk membantu modal kerja didalam menyelesaikan pekerjaan borongan sesuai dengan kontrak kerja.
 3. Kredit Modal Kerja (KMK) adalah Pembiayaan usaha industri perdagangan dan jasa atau yang berhubungan dengan pengadaan maupun proses produksi sampai dengan barang tersebut dijual.
 4. Kredit Investasi adalah Fasilitas kredit yang diberikan kepada Perseroan Terbatas, CV, Koperasi, Yayasan dan Perorangan, dalam rangka pembiayaan investasi, baik investasi baru, perluasan, modernisasi atau rehabilitasi.
 5. Kredit Usaha Rakyat (KUR) adalah Kredit modal kerja atau investasi kepada debitur yang bergerak dalam bidang usaha yang menurut skalanya berstatus sebagai usaha mikro, kecil dan menengah guna pembiayaan usaha produktif.
 6. Kredit Usaha Mikro dan Kecil (KUMK) adalah Peruntukan pembiayaan modal kerja/investasi sektor usaha kecil, mikro dan menengah.

7. Kredit Linkage adalah Peruntukan kepada koperasi / BPR untuk diteruskan ke anggota / nasabah.
8. Non Cash Loan adalah Garansi Bank.

Dari berbagai macam kredit yang ditawarkan di Bank BTN diatas peneliti memilih salah satu dari jenis produk kredit konsumen yaitu KPR BTN Platinum. Harga rumah yang relatif tinggi yang menjadi faktor utama yang mendorong permintaan masyarakat dalam pemberian kredit perumahan. Dengan didukung oleh jangka waktu kredit dari Bank yang relatif cukup panjang akan membuat permintaan kredit perumahan ini semakin meningkat.

1.2 Penjelasan Judul

Agar tidak terjadinya salah tafsir terhadap judul ini, maka penyusun akan memberikan pengertian dan batasan mengenai judul tersebut sebagai berikut :

Pelaksanaan:

Proses, cara, perbuatan melaksanakan (rancangan, keputusan, dsb).

Kredit :

Penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan pinjam meminjam antara pihak bank dengan pihak lain, dimana peminjam berkewajiban melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga atau bagi hasil yang telah ditentukan. (Taswan. 2006 : 155)

Pemilikan :Proses, cara, perbuatan memiliki.

Rumah :Bangunan untuk tempat tinggal.

di :Kata depan untuk menandai tempat.

BTN Kantor Cabang Pembantu Unair Surabaya :

Lembaga keuangan yang bergerak di bidang perbankan yang berada di wilayah Surabaya dan menjadi tempat pengamatan penulis.

Dengan demikian, penjelasan dari judul di atas secara keseluruhan adalah kegiatan pelaksanaan kredit pemilikan rumah (KPR) yang diberikan kepada nasabah oleh usaha dalam bidang keuangan yang memberikan kredit dan jasa dalam lalu lintas pembayaran.

1.3 Rumusan Masalah

Sesuai dengan latar belakang yang telah penulis jabarkan sebelumnya maka penulis dapat membuat pertanyaan yang dapat penulis tuangkan dalam rumusan masalah sebagai berikut :

1. Apa saja syarat-syarat dalam pelaksanaan Kredit Pemilikan Rumah di Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Pembantu Unair Surabaya?
2. Bagaimana proses pelaksanaan Kredit Pemilikan Rumah di Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Pembantu Unair Surabaya?
3. Pihak-pihak mana saja yang berkaitan dengan pelaksanaan Kredit Pemilikan Rumah di Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Pembantu Unair Surabaya?
4. Bagaimana perhitungan angsuran Kredit Pemilikan Rumah di Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Pembantu Unair Surabaya?

5. Bagaimana penyelesaian tunggakan pada saat pelaksanaan Kredit Pemilikan Rumah di Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Pembantu Unair Surabaya?
6. Bagaimana alternatif penyelesaian hambatan pada saat pelaksanaan Kredit Pemilikan Rumah di Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Pembantu Unair Surabaya?

1.4 Tujuan Penelitian

Sesuai dengan rumusan, maka tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui :

1. Untuk mengetahui syarat dan ketentuan Kredit Pemilikan Rumah di Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Pembantu Unair Surabaya.
2. Untuk mengetahui proses pelaksanaan Kredit Pemilikan Rumah di Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Pembantu Unair Surabaya.
3. Mengetahui siapa sajakah pihak-pihak yang terlibat dalam pelaksanaan Kredit Pemilikan Rumah di Bank Tabungan Kantor Cabang Pembantu Unair Surabaya.
4. Mengetahui penetapan Plafond kredit, Agunan dan bunga kredit pada Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Pembantu Unair Surabaya.
5. Penyelesaian tunggakan sampai dengan kredit macet dalam pelaksanaan Kredit Pemilikan Rumah di Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Pembantu Unair Surabaya.

6. Untuk mengetahui penyebab hambatan dan alternative penyelesaian hambatan dalam pelaksanaan Kredit Pemilikan Rumah di Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Pembantu Unair Surabaya.

1.5 Kegunaan Pengamatan

Adapun manfaat dari hasil pengamatan yang diperoleh penulis dalam pelaksanaan Kredit Pemilikan Rumah di Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Pembantu Unair Surabaya adalah sebagai berikut :

1. Bagi Penulis

Untuk menambah wawasan dan pengetahuan mengenai proses pengajuan kredit

2. Bagi Bank

Sebagai bahan masukan atau informasi untuk mengetahui permasalahan dalam pelaksanaan Kredit Pemilikan Rumah.

3. Bagi Pembaca

Sebagai tambahan informasi dan pengetahuan tentang bank dalam pelaksanaan Kredit Pemilikan Rumah bagi para pembaca terutama mahasiswa STIE Perbanas Surabaya.

4. Bagi STIE Perbanas Surabaya, dapat digunakan untuk menambah jumlah perbendaharaan bacaan di perpustakaan STIE Perbanas Surabaya.

1.6 Metode Pengamatan

Lingkup Pembahasan

Agar arah dan tujuan dalam pelaksanaan tugas akhir ini tidak terlalu luas, maka diberikan batasan agar nantinya tidak terdapat salah pengertian antara pembaca dan penulis. Pembahasan laporan tugas akhir hanya terbatas pada pelaksanaan kredit pemilikan rumah di Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Pembantu Unair Surabaya.

Prosedur Pengumpulan Data

Adapun metode yang digunakan dalam pengumpulan data-data yang diperlukan dalam penyusunan Tugas Akhir ini adalah sebagai berikut :

1) Metode Interview

Yaitu metode pengumpulan data yang diperoleh berdasarkan wawancara atau tanya jawab secara langsung dengan pihak yang terkait dalam hal pelaksanaan kredit pemilikan rumah sesuai dengan objek yang diteliti.

2) Metode Studi Pustaka

Adalah metode atau teknik pengumpulan data yang dilakukan dengan cara mempelajari teori-teori dari berbagai buku dan literatur yang berhubungan dengan objek yang sedang diteliti.