

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang Masalah

Perumahan merupakan salah satu kebutuhan pokok manusia yang perlu untuk dipenuhi. Memiliki rumah sendiri merupakan impian semua orang bahkan menjadi kebutuhan yang sangat penting bagi yang sudah memiliki keluarga. Secara umum rumah merupakan sebuah bangunan, tempat tinggal manusia dan melangsungkan hidupnya. Di samping itu, rumah juga merupakan tempat berlangsungnya proses sosialisasi pada saat seorang individu diperkenalkan kepada norma dan adat kebiasaan yang berlaku di dalam sebuah masyarakat. Jadi, setiap perumahan memiliki sistem nilai yang berlaku bagi warganya. Sistem nilai tersebut berbeda antara satu perumahan dengan perumahan yang lain, tergantung pada daerah ataupun keadaan masyarakat setempat. Rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga. (UU No. 4 Tahun 1992 tentang perumahan dan permukiman). Sedangkan fungsi rumah itu sendiri adalah penunjang rasa aman (*security*) dalam arti terjaminnya keadaan keluarga di masa depan setelah mendapatkan rumah. Jaminan kemandirian atas lingkungan perumahan yang ditempati serta jaminan keamanan berupa kepemilikan rumah dan lahan (*the form of tenure*).

Pembangunan perumahan dan pemukiman merupakan upaya untuk memenuhi salah satu kebutuhan dasar manusia, sekaligus untuk meningkatkan mutu lingkungan kehidupan, memberi arah pertumbuhan wilayah, memperluas lapangan kerja serta menggerakkan kegiatan ekonomi dalam rangka peningkatan dan pemerataan kesejahteraan masyarakat.

Bidang perumahan dan pemukiman tumbuh dan berkembang berdasarkan Pasal 28 H ayat (1) Undang-Undang Dasar 1945 yang menegaskan bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, memiliki tempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat yang merupakan kebutuhan dasar manusia. Pembangunan perumahan dan permukiman tersebut diatur oleh pemerintah dalam suatu Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman yang dimaksudkan untuk memberi arahan bagi pembangunan perumahan dan permukiman. Adanya pembangunan ekonomi sudah tentu menimbulkan perubahan sosial kemasyarakatan dalam mencapai keadilan dan kesejahteraan masyarakat umum.

Berdasarkan Pasal 1 angka 7 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman ditentukan bahwa rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya serta aset bagi pemiliknya. Perumahan merupakan pencerminan dari jati diri manusia, baik secara perseorangan maupun dalam suatu kesatuan dan kebersamaan dengan lingkungan alamnya. Perumahan dan permukiman juga mempunyai peranan yang sangat strategis dalam pembentukan watak serta kepribadian bangsa, sehingga perlu

dibina serta dikembangkan demi keberlangsungan dan peningkatan kehidupan dan penghidupan masyarakat.

Salah satu aspek yang sangat penting dalam pemenuhan kebutuhan rumah, khususnya untuk golongan masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah adalah ketersediaan pendanaan melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Berdasarkan situs Bank Indonesia, Kredit Pemilikan Rumah adalah salah satu fasilitas kredit yang diberikan oleh perbankan kepada para nasabah perorangan yang akan membeli atau memperbaiki rumah. Pemilikan rumah melalui fasilitas KPR saat ini menjadi alternatif pilihan yang banyak diminati masyarakat. Dengan fasilitas KPR, masyarakat dapat memiliki rumah dengan cara kredit, atau setidaknya sudah dapat menempati rumah tanpa harus melunasi harga rumah terlebih dahulu.

Perbankan merupakan sebuah lembaga keuangan di Indonesia yang memiliki peran penting bagi pergerakan roda perekonomian Indonesia. Sebagaimana diketahui bahwa Bank adalah sebuah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lain dengan tujuan untuk meningkatkan taraf hidup orang banyak. Bank juga menjadi wadah atau tempat untuk melakukan kegiatan simpan pinjam atau dalam bentuk kredit bagi warga masyarakat yang membutuhkan dana pinjaman. Fungsi lain dari bank adalah sebagai tempat pertukaran mata uang, perpindahan uang (transfer), sebagai tempat pembayaran maupun setoran.

Kredit merupakan salah satu fasilitas dari bank yang paling banyak diminati oleh nasabah selain fasilitas simpanan lainnya seperti Giro, Tabungan, dan Deposito. Pengertian kredit menurut pasal 1 angka 11 UU No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas UU No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (UU Perbankan) menerangkan bahwa 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 untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

Peranan bank sebagai lembaga keuangan tidak lepas dari masalah kredit karena kredit merupakan produk bank yang dapat memberikan banyak keuntungan dan manfaat, baik bagi bank maupun bagi nasabah. Sebagian besar kegiatan ekonomi mendapatkan banyak bantuan dari adanya pembiayaan kredit. Sehingga perkreditan bukan suatu hal yang asing baik dalam kehidupan perkotaan maupun dalam pedesaan.

Besarnya jumlah kredit yang disalurkan akan menentukan keuntungan yang akan diperoleh oleh bank. Penyaluran kredit ini tergolong aktiva produktif atau tingkat penerimaan tinggi, maka sebagai konsekuensinya penyaluran kredit juga mengandung resiko yang relatif tinggi dari pada aktiva lainnya.

Kredit mempunyai fungsi dalam membantu masyarakat, selain itu juga merupakan jantung dan urat nadi suatu bank, serta merupakan tulang punggung bagi kehidupan usaha bank tersebut. Pendapatan terbesar dari suatu bank diperoleh dari jasa kredit itu sendiri. Sehingga setiap bank selalu berusaha untuk meningkatkan mutu dan fasilitas kreditnya seperti contohnya adalah berlomba-

lomba untuk menawarkan fasilitas kredit dengan bunga yang kompetitif di mana bunga kredit tersebut tidak terlalu memberatkan para debitur untuk membayarnya.

Kredit yang diberikan kepada seorang debitur oleh sebuah lembaga keuangan dengan didasarkan atas rasa kepercayaan lembaga keuangan tersebut kepada seorang debitur. Hal ini berarti suatu lembaga keuangan baru akan memberikan pembiayaan kredit apabila lembaga keuangan tersebut merasa benar-benar yakin bahwa pihak penerima kredit akan mengembalikan pinjaman yang diterima sesuai dengan kesepakatan syarat dan waktu yang telah ditentukan dan disepakati di awal perjanjian kredit. Tanpa adanya keyakinan tersebut maka lembaga keuangan yang akan memberikan pembiayaan kredit tidak akan memberikan pinjaman kepada seorang debitur yang membutuhkannya, karena semuanya penuh dengan resiko yang akan ditanggung oleh pihak lembaga keuangan untuk kredit.

Di Indonesia, dikenal dua jenis KPR, yaitu KPR subsidi dan KPR non subsidi. KPR subsidi adalah KPR yang disediakan dan persyaratannya diatur oleh pemerintah bersama pihak bank. KPR subsidi umumnya ditujukan untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR), sedangkan KPR non subsidi adalah KPR yang disediakan dan ketentuannya diatur oleh pihak bank yang diperuntukkan kepada seluruh masyarakat yang memenuhi persyaratan yang telah ditetapkan oleh bank penyedia KPR tersebut.

Bagi masyarakat pembeli yang sudah memenuhi persyaratan dalam permohonan KPR, dapat menandatangani akad perjanjian kredit pemilikan rumah dari bank. Setelah ditandatangani maka pembeli telah sah sebagai pemilik rumah

dan tanah sekaligus sebagai debitur baru dari bank, dengan jaminan kredit rumah dan tanah tersebut. Dalam ketentuan perjanjian KPR, ditegaskan bahwa selama jangka waktu kredit, pihak pembeli atau debitur dilarang menjual atau mengalihkan hak atas rumah dan tanah tersebut pada pihak lain tanpa ada persetujuan secara tertulis dari bank selama jangka waktu kredit pemilikan rumah belum berakhir atau dilunasi oleh debitur.

Nasabah KPR yang karena kebutuhan ekonomi atau sebab-sebab lainnya bermaksud untuk mengalihkan rumah yang menjadi objek KPR tersebut kepada pihak lain atau dalam prakteknya disebut juga alih debitur (*over credit*). Sejatinya perjanjian alih debitur (*over credit*) ini memberikan kemudahan bagi pihak yang melakukan *over credit* karena dengan mudah mendapatkan rumah dengan harga yang terjangkau, sekaligus menyelamatkan kelangsungan proses Kredit Pemilikan Rumah yang tentunya berujung pada stabilitas ekonomi suatu negara.

Fakta yang terjadi di dalam masyarakat di mana proses alih debitur (*over credit*) pada Kredit Pemilikan Rumah tidak selalu dilakukan sesuai prosedur oleh debitur. Tidak jarang perjanjian alih debitur (*over credit*) tersebut dilakukan tanpa sepengetahuan pihak bank selaku kreditur. Sebagian besar debitur melakukan pengalihan menggunakan akta Kuasa Notaris dan bahkan ada yang hanya menggunakan surat pengalihan di bawah tangan. Hal ini dikarenakan minimnya pengetahuan debitur tentang prosedur *over credit* dan ketidak hati-hatian terhadap dampak yang dapat timbul dikemudian hari. Selain masalah dalam pengalihan menggunakan akta bawah tangan, masalah dalam pengalihan dengan menggunakan akta Surat Kuasa Notaris juga bisa terjadi. Apabila peralihan

dengan akta Surat Kuasa Notaris tidak diberitahukan kepada bank, kemungkinan terburuknya si penjual atau debitur awal bisa sewaktu-waktu melunasi sendiri kreditnya kepada bank dan mengambil sertifikat tanah dan bangunan yang sudah dialihkan atau mengalihkannya lagi kepada pihak lain. Masalah lain yang juga sering terjadi pada *over credit* dengan akta Surat Kuasa Notaris adalah apabila pembeli selaku penerima kuasa tidak membayar cicilan dengan suatu alasan tertentu, maka akibatnya bank selaku kreditur tetap meminta pertanggungjawaban kepada penjual selaku debitur sahnyanya.

PT Bank Z Indonesia Tbk merupakan suatu lembaga keuangan yang diharapkan dapat meningkatkan pengelolaan dana dari masyarakat yang disalurkan untuk kepentingan masyarakat. Dalam hal ini PT Bank Z Indonesia Tbk memberikan fasilitas pelayanan kredit yang kompetitif dan selalu berusaha untuk meningkatkan mutu dan kualitas kreditnya. Adapun beberapa jenis kredit yang ditawarkan di Bank Z diantaranya adalah Kredit Modal Kerja, Kredit Investasi, Kredit Konsumer seperti; Kredit Pemilikan Rumah (KPR), Kredit Multi Guna (KMG), dan Kredit Kendaraan Bermotor (Car Loan), serta Personal Loan Umum (PLU). Selain itu PT. Bank Z Surabaya juga memiliki produk Tabungan, Deposito, Giro, ataupun fasilitas layanan lainnya yang dibutuhkan oleh masyarakat.

Untuk memenuhi kebutuhan masyarakat dalam bidang papan, PT. Bank Z Surabaya mengeluarkan produk kredit perumahan atau yang disebut dengan KPR. Dengan adanya KPR Bank Z ini, masyarakat diharapkan dapat memiliki rumah nyaman dan sederhana dengan angsuran rendah sehingga tidak memberatkan

masyarakat dan realisasi kredit yang tidak berlangsung lama. Angsuran yang tidak memberatkan tersebut diberikan kepada masyarakat dikarenakan PT Bank Z Surabaya menyesuaikan dengan kemampuan dan penghasilan pemohon kredit. Realisasi yang cepat adalah wujud pelayanan prima untuk nasabah dari PT Bank Z Surabaya sendiri.

Dari uraian permasalahan di atas maka penulis tertarik untuk mengangkat judul “Prosedur Pelaksanaan Kredit Pemilikan Rumah pada PT Bank Z Surabaya”.

## 1.2 Penjelasan Judul

### 1. Prosedur

Menurut Mulyadi (2010:5), definisi prosedur yaitu:

“Suatu urutan kegiatan klerikal, biasanya melibatkan beberapa orang di dalam suatu departemen atau lebih, yang dibuat untuk menjamin penanganan secara seragam transaksi perusahaan yang terjadi secara berulang-ulang.”

### 2. Pelaksanaan Kredit

Menurut pasal 1 angka 11 UU No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas UU No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (UU Perbankan):

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

### 3. Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

KPR atau Kredit Pemilikan Rumah merupakan salah satu jenis pelayanan kredit yang diberikan oleh bank kepada para nasabah yang



menginginkan pinjaman khusus untuk memenuhi kebutuhan dalam pembangunan rumah. KPR juga muncul karena adanya berbagai kondisi penunjang yang strategis diantaranya adalah pemenuhan kebutuhan perumahan yang semakin lama semakin tinggi namun belum dapat mengimbangi kemampuan daya beli kontan dari masyarakat. KPR (Kredit Pemilikan Rumah) adalah kredit yang digunakan untuk membeli rumah atau untuk kebutuhan konsumtif lainnya dengan jaminan/agunan berupa rumah.

#### 4. Bank Z

Bank Z adalah perusahaan Indonesia yang berbentuk perseroan terbatas dan bergerak di bidang jasa keuangan perbankan. Bank ini berbasis di Surabaya. Didirikan pada tahun 1990. Mendapat status bank devisa pada 1995.

### 1.3 Rumusan Masalah

Setelah memahami kondisi yang dijelaskan di dalam Latar Belakang maka ada beberapa masalah yang perlu dibahas antara lain:

1. Apa saja ketentuan dan persyaratan yang harus dipenuhi oleh calon debitur dalam pengajuan Kredit Pemilikan Rumah pada PT. Bank Z Surabaya?
2. Siapa saja pihak yang terkait dalam proses pelaksanaan pemberian Kredit Pemilikan Rumah pada PT. Bank Z Indonesia Surabaya?
3. Bagaimana prosedur pemberian Kredit Pemilikan Rumah pada PT. Bank Z Indonesia Surabaya?

4. Bagaimana analisis penentuan plafond, perhitungan angsuran, denda, dan jaminan Kredit Pemilikan Rumah pada PT. Bank Z Indonesia Surabaya?
5. Bagaimana proses penutupan dan pengembalian jaminan Kredit Pemilikan Rumah pada PT. Bank Z Indonesia Surabaya?
6. Apa saja hambatan yang dihadapi dan bagaimana cara untuk mengatasi hambatan dalam proses pelaksanaan pemberian Kredit Pemilikan Rumah pada PT. Bank Z Surabaya?

#### **1.4 Tujuan Penelitian**

1. Untuk mengetahui apa saja ketentuan dan persyaratan yang harus dipenuhi oleh calon debitur dalam pengajuan Kredit Pemilikan Rumah pada PT. Bank Z Indonesia Surabaya.
2. Untuk mengetahui siapa saja pihak yang terkait dalam proses pelaksanaan pemberian Kredit Pemilikan Rumah pada PT. Bank Z Surabaya.
3. Untuk mengetahui bagaimana prosedur pemberian Kredit Pemilikan Rumah pada PT. Bank Z Surabaya.
4. Untuk mengetahui analisis penentuan plafond, perhitungan angsuran, denda, dan jaminan Kredit Pemilikan Rumah pada PT. Bank Z Surabaya.
5. Untuk mengetahui bagaimana proses penutupan dan pengembalian jaminan Kredit Pemilikan Rumah pada PT. Bank Z Surabaya.

6. Untuk mengetahui apa saja hambatan yang dihadapi dan bagaimana cara untuk mengatasi hambatan dalam proses pelaksanaan pemberian Kredit Pemilikan Rumah pada PT. Bank Z Surabaya.

### **1.5 Manfaat Penelitian**

1. Untuk Instansi

Sebagai suatu masukan yang digunakan untuk mempertimbangkan suatu hal yang terkait tentang pelaksanaan kredit pemilikan rumah agar tidak terjadi permasalahan mengenai persyaratan dan prosedur kredit yang harus dilengkapi. Selain itu, untuk memberikan informasi yang jelas mengenai proses pemberian kredit sehingga proses pemberian kredit tersebut dapat berjalan dengan lancar.

2. Untuk STIE Perbanas

Diharapkan kegunaan penelitian ini dapat menambah kajian ilmu mengenai prosedur dan proses pemberian kredit. Selain itu, hasil penelitian ini dapat dijadikan bahan referensi bagi mahasiswa yang akan melakukan penelitian di kemudian hari.

3. Untuk Pembaca

Dapat menambah wawasan pengetahuan bagi pihak yang ingin mengadakan penelitian pengamatan kasus lebih lanjut tetapi dengan judul yang berbeda.

## 1.6 Metode Penelitian

### 1. Jenis Data

Dalam penelitian jenis ini data yang digunakan yaitu menggunakan data sekunder. Jenis data sekunder yaitu data yang diperoleh dari literatur, dokumen yang berkaitan dengan masalah yang dilaporkan.

### 2. Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini yaitu dengan melakukan wawancara dengan pihak manajemen dan karyawan yang terlibat secara langsung dalam proses penanganan kredit, yaitu bagian *Account Officer*.

### 3. Teknik Analisa Data

Dalam menganalisis data pada penelitian ini, penulis menggunakan metode deskriptif kualitatif yang menggambarkan situasi, kondisi dengan jalan membahas data-data yang informasinya diperoleh dengan menghubungkan teori-teori yang ada.