

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Peranan perbankan dalam memajukan perekonomian suatu negara sangat besar. Sektor- sektor ekonomi yang menopang perekonomian di Indonesia seperti sektor perdagangan, pertanian, manufaktur yang berhubungan dengan jasa lembaga keuangan salah satunya adalah jasa yang disediakan oleh perusahaan perbankan. Aktivitas perbankan juga memberikan peran bagi aktivitas ekonomi masyarakat baik secara individual maupun kelembagaan-kelembagaan atau badan usaha tidak dapat lepas dari jasa perusahaan perbankan. Peran penting perbankan yang menjadi dasar bahwa perekonomian suatu negara sangat tergantung pada aktivitas perbankan. Peran perbankan merupakan lembaga keuangan yang mampu menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan pemerataan rakyat banyak (Undang- undang NO.10 tahun 1998 pasal 4).

Pemberian Kredit Pemilikan Rumah adalah pemberian kepemilikan rumah yang timbul dari interaksi antara dua belah pihak pemberi kredit dan pihak penerima kredit yang merupakan kegiatan usaha yang memiliki nilai ekonomi dan pembayaran yang dilakukan secara mengangsur dan dikembalikan dalam jangka waktu tertentu dengan ditambahi bunga yang ditetapkan pihak bank itu sendiri. Di samping itu, pemberian Kredit Pemilikan Rumah juga memiliki system dan prosedur yang mudah dan cepat. Oleh karena itu, hal ini merupakan faktor yang

dapat mempengaruhi masyarakat untuk mengkredit pemilikan rumah melalui bank tersebut dan juga merupakan salah satu keunggulan dari Kredit Pemilikan Rumah.

Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor : 29/KMK.01/1996 tentang Pengurusan Piutang Negara Kredit Perumahan Rakyat (Bank Tabungan Negara KPR- BTN) bahwa KPR-BTN adalah kredit Pemilikan Rumah yang diberikan oleh Bank Tabungan Negara untuk membantu anggota masyarakat, guna untuk membeli sebuah rumah berikut tanahnya untuk dimiliki dan dihuni sendiri, dan banyak masyarakat yang menggunakan jasa keuangan kredit untuk membeli rumah melalui KPR-BTN.

Kredit merupakan suatu fasilitas keuangan yang memungkinkan seseorang atau badan usaha untuk meminjam uang untuk membeli produk dan membayarnya kembali dalam jangka waktu yang ditentukan. UU No.10 tahun 1998 menyebutkan 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 meminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga. Jika seseorang menggunakan jasa kredit, maka ia akan dikenakan bunga tagihan.

Produk kredit yang ditawarkan oleh bank BTN ada berbagai macam jenis dan kebutuhan. Namun Bank BTN hanya membedakan menjadi dua macam yaitu kredit konsumen dan kredit komersial. Kredit konsumen merupakan fasilitas kredit yang diberikan oleh pihak bank yang di peruntukkan untuk konsumsi secara pribadi, kredit konsumen lebih tepatnya yaitu kredit konsumtif yang berbeda

dengan kredit lainnya seperti kredit modal kerja dan kredit investasi yang dimana peruntukannya sendiri untuk penambahan modal usaha atau pembelian barang – barang pabrik pemilik usaha. Kredit konsumen hanya diberikan kepada perorangan yang ingin mendapatkan bantuan uang yang akan di belikan barang bergerak atau tidak bergerak yang akan di konsumsi atau di pakai sendiri, yang di maksud barang tidak bergerak seperti rumah dan barang bergerak yaitu kendaraan mobil atau motor. Sedangkan Kredit Komersial merupakan kredit yang diberikan untuk memperlancar kegiatan nasabah yang bidang usahanya adalah perdagangan baik dalam bentuk revolving maupun kredit nonrevolving. Contohnya adalah kredit untuk usaha pertokoan, kredit ekspor.

Analisa kredit tersebut dimaksudkan untuk menganalisa dan melihat kemampuan dalam pembayaran kredit guna memperoleh keterangan kepercayaan bank dalam memberikan kreditnya. Kredit yang diberikan oleh bank didasarkan atas kepercayaan, sehingga dengan demikian pembeian kredit merupakan pemberian kepercayaan kepada nasabah. Namun tidak mudah untuk mengetahui secara pasti apakah orang yang mengajukan permohonan KPR tersebut adalah orang yang dapat dipercaya. Berbagai risiko dalam pemberian kredit dapat menyebabkan tidak dilunasinya kredit ketika tiba saat pelunasan, sehingga terjadi kredit macet. Berdasarkan hal tersebut maka bank selaku pihak kreditur harus dapat menerapkan prinsip kehati-hatian dengan melakukan analisa kredit dalam menyetujui suatu permohonan kredit yang diajukan.

Dalam pelaksanaan perjanjian biasanya terdapat hambatan-hambatan yang terjadi contohnya, pemenuhan prestasi terlambat. Hambatan atau gangguan

dapat datang dari pihak kreditur yaitu bank, tetapi pada umumnya sebagian besar hambatan datang dari pihak debitur atau nasabah yang terlambat memenuhi angsuran atau tidak membayar hutangnya (wanprestasi). Itikad tidak baik dari debitur yang merupakan salah satu faktor kendala penyelesaian KPR bermasalah yaitu bawa debitur akan memanfaatkan beberapa kelemahan yang ada pada bank untuk tujuan tidak membayar kreditnya pada bank.

Adanya risiko yang akan diterima bank apabila debitur wanprestasi, maka perjanjian kredit bank diberikan dalam bentuk standar. Bank menyediakan formulir berisi tentang perjanjian kredit yang isinya telah disiapkan terlebih dulu. Formulir ini disodorkan kepada setiap pemohon kredit. Isinya diberitahukan dengan pemohon, pemohon dimintakan pendapatnya apaka menerima syarat-syarat yang didalam formulir. Hal-hal yang kosong didalam formulir itu adalah hal-hal yang tidak mungkin diisi sebelumnya yaitu antara lain, jumlah pinjaman, bunga, tujuan dan jangka waktu kredit. Hal tersebut menunjukkan bahwa perjanjian kredit adalah standar. Pengamanan kredit oleh bank melalui analisis yang mendalam tersebut pada hakikatnya adalah untuk memperkecil risiko, bahkan sampai pada menghilangkan risiko yang mungkin timbul atau yang terjadi, sehingga debitur dapat memenuhi prestasinya sesuai dengan yang telah ditentukan dalam perjanjian tersebut. Pemberian KPR yang dilakukan oleh bank BTN (kreditur), tidak lepas dari jaminan. Dengan adanya jaminan, kreditur akan merasa aman atas penentuan prestasi dari pihak debitur.

Pemberian KPR oleh kreditur sering mensyaratkan di sediakannya jaminan kebendaan misalnya Hak Tanggung Atas Tanah karena jaminan ini di

nilai sangat aman oleh bank sebagaimana diatur dalam pasal 6 UU No.4 tahun 1996 tentang Hak Atas Tanah, yang menyebutkan bahwa apabila terjadi cidera janji oleh debitur, maka pemegang Hak Atas Tanah pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

Tetapi jaminan ini tidak mutlak diterapkan oleh kreditur artinya masih ada kemungkinan adanya jaminan-jaminan lain yang dimintakan oleh pihak kreditur. Hal ini dilakukan oleh kreditur semata-mata untuk lebih mengamankan pengembalian kredit yang telah dikeluarkannya.

Meskipun bank telah melakukan upaya pengawasan. Pengawasan yang dilakukan oleh bank yaitu preventif yaitu pengawasan yang dilakukan sebelum terjadinya sesuatu. Dalam kenyataannya, debitur seringkali melakukan wanprestasi yang mengakibatkan kredit macet.

Permasalahan kredit macet yang menimpa dunia perbankan sebagai akibat dari adanya wanprestasi atau keterlambatan dalam pembayaran oleh debitur ditambah dengan banyaknya kredit yang dijamin dengan jaminan kebendaan akan tetapi jaminan tersebut setelah dijual tidak mencukupi untuk memenuhi hutangnya.

Mengingat besarnya risiko bagi debitur atau nasabah, Bank akan memberikan kemudahan atau keringanan bagi masyarakat kalangan rendah maupun menengah, dengan cara debitur mengajukan surat permohonan keringanan dan bertanda tangan di atas materai beserta alasannya. Guna untuk

tanggung jawab debitur kedepannya dan pihak bank akan memberikan solusi yang terbaik bagi debitur tersebut.

Dengan demikian, kebutuhan masyarakat dapat memenuhi kebutuhan untuk memiliki tempat tinggal dan Bank juga dapat memperoleh keuntungan dari pemberian kredit tersebut. Dari uraian diatas, maka dapat ditarik pada pelaksanaa pemberian KPR (Kredit Pemilikan Rumah). Selain itu, kredit ni merupakan kredit pemilikan rumah yang paling banyak dibutuhkan dan diminati oleh para debitur, yang dapat memberikan kepada masyarakat perorangan untuk pembelian rumah di Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Sidoarjo.

Berdasarkan uraian yang di kemukakan diatas, maka tertarik untuk membahas dan menuangkannya dalam bentuk karya ilmiah yang berjudul “**PELAKSANAAN PEMBERIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) DI PT. BANK TABUNGAN NEGARA KANTOR CABANG SIDOARJO**” karena tertarik untuk mengetahui bagaimana ketentuan dan syarat- syarat dalam pengajuan kredit pemilikan rumah, pihak-pihak yang terkait atas pembayaran, bagaimana prosedur pemberian kredit pemilikan rumah, perhitungan angsuran dan bunga, bagaimana perhitungan plafon, cara menyelesaikan kredit yang bermasalah, serta cara untuk mengajukan keringanan bunga yang ada di Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Sidoarjo.

1.2 Penjelasan Judul

Untuk mengetahui arti dan makna yang akan dijelaskan secara singkat dan jelas, berikut penjelasannya :

Pelaksanaan

Pelaksanaan adalah proses, cara dengan ketentuan yang berlaku.

Pemberian

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, Pemberian adalah sesuatu yang diberikan/ sesuatu yang didapat dari orang lain.

Kredit Pemilikan Rumah

Kredit Pemilikan Rumah adalah sesuatu produk perbankan yang diberikan kepada nasabah untuk menikmati fasilitas kredit bagi nasabah yang akan melakukan pembelian rumah atau merenovasi rumah.

Di

Adalah kata depan yang maknanya adalah tempat.

PT Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Sidoarjo

Adalah sebuah perusahaan yang bergerak dibidang perbankan, merupakan salah satu kantor cabang PT Bank Tabungan Negara di Sidoarjo dan sebagai tempat dalam penelitian.

1.3 Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian yang menjadi latar belakang masalah yang dikemukakan diatas maka dapat dirumuskan beberapa masalah yang akan dipecahkan melalui penelitian ini, antara lain :

1. Apa Syarat - Syarat dalam Pelaksanaan Pemberian Kredit Pemilikan Rumah di Bank Tabungan Negara (Persero) Kantor Cabang Sidoarjo ?
2. Bagaimana proses Pelaksanaan Pemberian Kredit Pemilikan Rumah di Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Sidoarjo ?
3. Bagaimana analisis Kredit untuk Pemberian Kredit Pemilikan rumah di Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Sidoarjo?
4. Siapa pihak – pihak yang terlibat dalam proses pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Sidoarjo ?
5. Bagaimana perhitungan besarnya Plafond dan Angsuran, Bunga dan Denda, Pembayaran dan Pelunasan Kredit Pemilikan Rumah yang di bayar nasabah setiap bulannya di Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Sidoarjo ?
6. Apa permasalahan yang timbul dalam Pelaksanaan Pemberian Kredit Pemilikan Rumah di Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Sidoarjo ?
7. Bagaimana cara mengatasi permasalahan yang timbul dalam Pelaksanaan Pemberian Kredit Pemilikan Rumah di Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Sidoarjo ?

1.4 Tujuan Penelitian

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

1. Untuk mengetahui syarat-syarat dalam mengajukan Kredit Pemilikan Rumah di Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Sidoarjo.
2. Untuk mengetahui proses Pelaksanaan Pemberian Kredit Pemilikan Rumah di Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Sidoarjo.
3. Untuk mengetahui analisis Kredit Pemberian Kredit Pemilikan Rumah di Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Sidoarjo?
4. Untuk mengetahui pihak – pihak yang terlibat atas pemberian Kredit Pemilikan Rumah di Bank Tabungan Negara Cabang Sidoarjo.
5. Untuk mengetahui jumlah besarnya Plafond dan Angsuran, Pembayaran dan Pelunasan Kredit Pemilikan Rumah Di Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Sidoarjo.
6. Untuk mengetahui permasalahan yang timbul dalam pelaksanaan pemberian Kredit Pemilikan Rumah di Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Sidoarjo.
7. Untuk mengetahui cara mengatasi permasalahan yang timbul dalam pelaksanaan Kredit Pemilikan Rumah di Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Sidoarjo.

1.5 **Manfaat Penelitian**

Adapun manfaat yang diperoleh dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Bagi Bank BTN Cabang Sidoarjo

Dapat menjadikan ajang promosi agar banyak masyarakat yang tertarik untuk mengambil kredit KPR di Bank BTN Cabang Sidoarjo serta sebagai masukan untuk terus meningkatkan produk-produk yang di berikan kepada nasabah terutama dalam pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

2. Bagi Penulis

Untuk menambah wawasan serta memperoleh pengetahuan mengenai Pelaksanaan Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank Tabungan Negara Cabang Sidoarjo.

3. Bagi Pembaca

Memberikan pengetahuan mengenai Pelaksanaan Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Sidoarjo.

4. Bagi STIE Perbanas Surabaya

Dapat menambah koleksi perpustakaan STIE Perbanas Surabaya.

1.6 Metode Penelitian

Metode penelitian yang digunakan pada setiap kegiatan dalam penelitian yang akan dilaksanakan antara lain adalah :

1. Terhadap data primer dilakukan dengan wawancara (interview)

Wawancara yang dilaksanakan adalah wawancara semi terstruktur dengan pegawai bank pada bagian kolektif atau DRBM (Debitur Realisasi Baru Menunggak) terkait dengan pelaksanaan kredit pemilikan rumah pada Bank Tabungan Negara Kantor Cabang sidoarjo.

2. Terhadap data sekunder dilakukan dengan studi pustaka

Yaitu pengumpulan data yang dilakukan dengan mempelajari buku –buku, jurnal yang diperoleh dari pihak Bank Tabungan Negara maupun perpustakaan.

3. Pengolahan Data

Pengolahan data yang dilakukan adalah dengan cara editing. Editing adalah memeriksa dan meneliti data – data yang diperoleh untuk meminjam apakah sudah dapat dipertanggungjawabkan sesuai dengan kenyataannya.