

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Seiring dengan bertambahnya pendatang ke Kota Malang menyebabkan lahan untuk rumah bagi pendatang tersebut perlu ditingkatkan. Hal ini membuat para pebisnis properti berlomba-lomba untuk membangun perumahan serta memberikan fasilitas yang menarik bagi pihak yang ingin memiliki rumah tersebut. Salah satu fasilitas yang biasanya diberikan oleh pemilik properti tersebut adalah memberikan kemudahan dalam pembelian rumah dengan cara kredit atau yang biasa disebut Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

Kredit Pemilikan Rumah ini diadakan untuk memudahkan masyarakat yang ingin membeli rumah karena membeli rumah tersebut membutuhkan dana yang besar. Salah satu lembaga yang dapat memberikan dana kepada masyarakat yang ingin membeli rumah, yaitu bank. Hal ini sesuai dengan pengertian bank yaitu “lembaga keuangan yang kegiatan utamanya adalah menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkan kembali dana tersebut kepada masyarakat serta memberikan jasa bank lainnya.” (Kasmir, 2008:11).

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah fasilitas untuk membeli dan memiliki rumah dengan melalui pendaan atau kredit dari bank. Menurut Suhardjono (2003:338), Kredit Perumahan Rakyat (KPR) adalah salah satu jenis kredit konsumtif yang didasarkan pada penggunaan kredit, yaitu untuk membeli, membangun, merenovasi dan memperluas rumah dengan pembayaran secara

angsuran dengan besar angsuran per bulan tetap (pokok + bunga), dengan jangka waktu tertentu sesuai dengan kesanggupan debitor. Prinsip KPR adalah membiayai terlebih dahulu biaya pembelian atau pembangunan rumah, dan dana untuk membayar balik dilakukan dengan angsuran atau cicilan tersebut. “KPR merupakan satu-satunya kredit yang memiliki waktu pelunasan terpanjang, yakni bisa beberapa puluh tahun.” (Village, diakses tanggl 28 Juni 2012)

Dikarenakan jangka waktu KPR yang tidak sebentar, maka diperlukan suatu proses pelaksanaan pemberian yang baik agar tidak terjadi tunggakan kredit. Bank selaku kreditur harus selektif dalam menyalurkan Kredit Pemilikan Rumah (KPR), yaitu dalam menilai kelayakan kredit yang diajukan oleh debitor. Penilaian ini dilakukan agar bank terhindar dari kerugian akibat tidak dapat dikembalikannya kredit yang disalurkan. Sebelum bank memberikan kredit, maka terlebih dahulu bank mengadakan *survey* terhadap calon debitor yang bersangkutan. Beberapa hal yang perlu *disurvey* oleh bank diataranya karakter, kapasitas, jaminan, hambatan, dan kondisi ekonomi atau yang lebih dikenal prinsip 5 C (*Character, Capacity, Capital, Collateral, Condition*).

Masalah yang biasanya timbul dari pemberian Kredit Pemilikan Rumah yaitu Pemberian kredit harus dilakukan mulai kredit tersebut diberikan sampai dengan pengawasan kredit. Pelaksanaan pemberian kredit didasarkan atas kebijaksanaan perkreditan yang ditetapkan sesuai prosedur pemberian kredit yang telah ditetapkan bank agar resiko dan penyalahgunaan yang ditimbulkan dapat berkurang. Penyalahgunaan ini dapat menimbulkan kredit bermasalah di kemudian hari apabila tidak dapat dicegah atau diminalisasi. Diperlukan suatu

penelitian yang baik terhadap calon debitur mengenai kelayakan usaha atau besarnya pendapatan agar bank dapat terhindar atau menekan sekecil mungkin terjadinya resiko kredit bermasalah.

“Kredit bermasalah adalah suatu keadaan dimana nasabah sudah tidak sanggup membayar sebagian atau seluruh kewajibannya kepada bank seperti yang telah diperjanjikan seperti yang telah diperjanjikan dalam perjanjian kredit.” (Suhardjono,2003:252).

Rasio keuangan yang digunakan sebagai proksi terhadap nilai suatu risiko kredit (kredit bermasalah) adalah *Non Performing Loan* (NPL). Rasio ini menunjukkan bahwa kemampuan manajemen bank dalam mengelola kredit bermasalah yang diberikan oleh bank. *Non Performing Loan* (NPL) mencerminkan risiko kredit, semakin kecil *Non Performing Loan* (NPL), maka semakin kecil pula risiko kredit yang ditanggung oleh bank. Agar nilai bank terhadap rasio ini baik, maka sesuai dengan Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor: 13/3/PBI/2011 tentang penetapan status dan tindak lanjut pengawasan bank menetapkan batas maksimal pemberian kredit oleh Bank Indonesia adalah sebesar 5%.

Salah satu bank yang memberikan perkreditan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah PT. Bank Jatim Cabang Malang. PT. Bank Jatim Cabang Malang adalah salah satu Bank Pemerintah Daerah Jawa Timur yang juga mempunyai masalah di dalam perkreditan yaitu tunggakan kredit (kredit bermasalah) khususnya di dalam Kredit Pemilikan Rumah. Adapun tunggakan Kredit

Pemilikan Rumah (KPR) yang terjadi pada PT. Bank Jatim Cabang Malang sepanjang tahun 2009-2011 yaitu:

Tabel 1 Tingkat Kolektibilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR)
PT. Bank Jatim Cabang Malang
Tahun 2009-2011

Kolektibilitas	2009		2010		2011	
	Debitor	Jumlah (dalam ribuan)	Debitor	Jumlah (dalam ribuan)	Debitor	Jumlah (dalam ribuan)
Lancar	3.827	15.100.000	6.503	19.198.405	5.364	18.471.600
Dalam Perhatian Khusus	739	82.543	730	95.000	410	56.000
Kurang Lancar	810	150.000	723	87.785	1.209	168.400
Diragukan	780	120.087	462	64.500	710	79.000
Macet	395	47.495	1.345	215.010	1.563	253.900
Total	6.551	15.500.125	9.763	19.660.700	9.256	19.028.900

Sumber Data : PT. Bank Jatim Cabang Malang

Tabel 1 merupakan data jumlah Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang diberikan oleh PT. Bank Jatim Cabang Malang sepanjang 2009-2011 berdasarkan kolektibilitas kreditnya. Dari data tingkat kolektibilitas Kredit Pemilikan Rumah dapat dilihat bahwa KPR yang disalurkan oleh PT. bank Jatim Cabang Malang mulai tahun 2009 sampai dengan tahun 2011 mengalami penurunan dan kenaikan yang mempengaruhi besarnya rasio *Non Performing Loan*nya (NPL). Apabila perhitungan rasio *Non Performing Loan* (NPL) mengalami peningkatan, hal tersebut yang perlu diperhatikan oleh bank. Oleh karena itu, data kolektibilitas ini sangat penting untuk menentukan besarnya rasio *Non Performing Loan* (NPL) pada PT. Bank Jatim Cabang Malang.

Non Performing Loan (NPL) juga menyebabkan terganggunya kinerja perusahaan, sehingga diperlukan suatu pelaksanaan pemberian kredit yang baik pada PT. Bank Jatim Cabang Malang agar tunggakan kredit atau kredit bermasalah yang terjadi dapat diminimalisasi atau dicegah. Analisis proses pemberian pada bagian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) sangat membantu dalam menggali informasi mengenai kekurangan dan kelemahan dari proses pemberian tersebut. Karena dengan memperbaiki proses pelaksanaan pemberian yang salah, maka dapat mempermudah dalam mencegah tunggakan kredit.

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan mengenai pentingnya pelaksanaan pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada PT. Bank Jatim Cabang Malang yang disalurkan kepada debitur serta pengawasannya guna meminimalkan adanya risiko kredit, maka peneliti tertarik mengambil judul dalam skripsi ini, **“ANALISIS PEMBERIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) DALAM UPAYA MENGANTISIPASI TUNGGAKAN KREDIT (Studi Pada PT. Bank Jatim Cabang Malang)”**.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan, maka perumusan masalah yang akan dikaji dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimana pelaksanaan pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada PT. Bank Jatim Cabang Malang?
2. Bagaimana cara mengantisipasi tunggakan kredit yang terjadi pada Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada PT. Bank Jatim Cabang Malang?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penelitian yang ingin dicapai oleh peneliti adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui gambaran pelaksanaan pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada PT. Bank Jatim Cabang Malang.
2. Untuk mengetahui cara mengantisipasi tunggakan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang terjadi pada PT. Bank Jatim Cabang Malang.

D. Kontribusi Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan mempunyai nilai kontribusi bagi beberapa pihak, antara lain:

1. Kontribusi akademis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memperluas wawasan dan menambah pengetahuan sehingga kelak dapat dijadikan sebagai informasi yang berguna untuk mengembangkan penelitian lebih lanjut serta sebagai bahan informasi dan pembandingan dengan kajian yang serupa di masa lalu dan masa yang akan datang mengenai pelaksanaan pemberian kredit pemilikan rumah.

2. Kontribusi praktis

Melalui evaluasi dan analisis hasil penelitian yang diberikan, diharapkan dapat digunakan sebagai bahan pertimbangan dan masukan dalam penentuan kebijakan yang berkaitan dengan pelaksanaan pemberian kredit pemilikan rumah pada PT. Bank Jatim Cabang Malang.

E. Sistematika Pembahasan

Untuk mendapatkan gambaran secara ringkas dalam penyusunan skripsi ini ini, maka penulis membaginya dalam 5 bab, dengan sistematika sebagai berikut:

Bab I : Pendahuluan

Merupakan bab pendahuluan yang menguraikan secara garis besar isi dari keseluruhan penelitian yang meliputi latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, kontribusi penelitian, dan sistematika penulisan.

Bab II : Tinjauan Pustaka

Bab ini merupakan uraian tentang kajian teori yang digunakan untuk mendukung pembahasan meliputi perbankan, kredit pemilikan rumah, kredit kredit bermasalah.

Bab III : Metode Penelitian

Bab ini menjelaskan tentang metode yang digunakan dalam penelitian, yaitu meliputi jenis penelitian, lokasi penelitian, sumber data, teknik pengumpulan data, dan teknik analisis data.

Bab IV : Hasil dan Pembahasan

Bab ini secara garis besar menyajikan data yang diperoleh dari pihak bank yang terdiri dari penjelasan gambaran umum lokasi penelitian, menyajikan data, serta melakukan analisis dan intepretasi data mengenai permasalahan yang ada, lalu memberikan solusinya.

Bab V : Penutup

Bab ini merupakan hasil penelitian dan pembahasan yang mencakup hasil analisis pelaksanaan pemberian kredit yang diterapkan PT. Bank Jatim dan analisis tunggakan kredit disertai dengan saran peneliti atas kesimpulan yang diperoleh dari penelitian.

