

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### 1.1 Latar Belakang

Sejalan dengan berkembangnya perekonomian modern, bank adalah lembaga keuangan yang digunakan sebagai akses permodalan pada salah satu jasanya yaitu kredit. Bank memiliki peran dalam akses permodalan yang ditujukan kepada masyarakat seperti fungsi utama bank yaitu sebagai *Financial Intermediary*. Seperti dalam buku Manajemen Perbankan Bank juga disebut sebagai lembaga perantara keuangan atau *Financial Intermediary*. Sebagai Lembaga perantara keuangan, artinya bank menjembatani kebutuhan dua nasabah yang berbeda, satu pihak merupakan nasabah yang memiliki dana dan pihak lainnya merupakan nasabah yang membutuhkan dana. Bank menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya dalam bentuk kredit. Produk simpanan yang ditawarkan oleh bank antara lain simpanan giro, tabungan, deposito, dan produk penghimpun dana lainnya. Fungsi lainnya adalah penyaluran dana kepada pihak ketiga dalam bentuk kredit atau dalam bentuk penempatan dana lainnya (Ismail, 2013:8).

Terdapat berbagai jenis kredit, apabila dilihat dari tujuan penggunaan, dibagi menjadi tiga yaitu (a) kredit investasi, (b) modal kerja, dan (c) konsumtif. Menurut Ismail dalam bukunya Manajemen Perbankan, Kredit investasi merupakan kredit yang di berikan oleh bank kepada debitur untuk pengadaan barang – barang modal (aktiva tetap) yang mempunyai nilai ekonomis lebih dari satu tahun. Kredit modal kerja merupakan kredit yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan modal

kerja yang biasanya habis dalam satu siklus usaha. Kredit konsumtif merupakan kredit yang diberikan kepada nasabah untuk membeli barang jasa keperluan pribadi dan tidak untuk digunakan keperluan usaha (Ismail, 2013:100). Pada kredit konsumtif, salah satu aplikasi produk kredit yang penggunaannya untuk pribadi adalah Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

Kebutuhan akan hunian atau rumah merupakan kebutuhan penting bagi setiap manusia. Karena hunian atau rumah merupakan satu dari tiga kebutuhan primer manusia yaitu: (a) sandang, (b) pangan, dan (c) papan. Namun keterbatasan dana yang dimiliki membuat masyarakat mengalami kendala dalam membeli atau membangun rumah dengan dana tunai (*cash*) karena harganya yang tidak terjangkau. Pemerintah melalui Surat Menteri Keuangan RI No. B-49/MK/I/1974 menetapkan Bank BTN sebagai wadah pembiayaan proyek perumahan untuk rakyat. Maka pada Tahun 1976 Bank BTN memulai realisasi pertamanya sebagai bank yang memberikan pelayanan KPR hingga saat ini dan Bank BTN merupakan satu – satunya bank yang memiliki visi dan misi yang fokus terhadap pembiayaan rumah, tujuan sistem kredit ini agar masyarakat yang akan membeli atau membangun rumah merasa lebih ringan karena angsuran sesuai dengan kemampuan dan tempo yang telah disepakati oleh bank dan nasabah atau debitur.

KPR atau bisa disebut juga Kredit Pemilikan Rumah merupakan kredit yang diberikan untuk tujuan untuk membeli atau mendirikan sebuah rumah dengan agunan/jaminan sertifikat tanah. Secara umum KPR terbagi menjadi dua macam yaitu KPR Subsidi merupakan kredit yang diperuntukkan bagi kalangan ekonomi yang menengah ke bawah yang bekerja sama dengan Kementerian Pekerjaan Umum

dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia (PURP) dan KPR *Non-Subsidi* atau bisa disebut juga KPR Konvensional merupakan kredit perumahan yang dikenal hingga saat ini, KPR ini bisa dimanfaatkan semua kalangan dengan ketentuan yang bergantung pada ketentuan umum di dalam perbankan.

Pada saat memilih debitur yang akan diberikan kredit, bank akan menggunakan analisis prinsip – prinsip 5C sebagai syaratnya yaitu sebagai berikut: (a) watak (*character*), (b) kemampuan (*capacity*), (c) agunan (*collateral*), (d) modal (*capacity*) dan (e) kondisi ekonomi debitur (*condition of economy*) (Ismail, 2013:112). Terdapat unsur – unsur yang ada didalam kredit, salah satunya adalah unsur risiko. Menurut Veithzal, *et al* (2013:5) unsur risiko (*degree of risk*) bisa disebabkan baik di pihak pemberi kredit maupun di pihak penerima kredit. Risiko di pihak pemberi kredit adalah risiko gagal bayar (*risk of default*), baik karena kegagalan usaha (pinjaman komersial) atau ketidakmampuan bayar (pinjaman konsumen) atau karena ketidaksediaan membayar. Risiko dipihak debitur adalah kecurangan dari pihak kreditor, antara lain berupa pemberian kredit yang dari semula dimaksudkan oleh pemberi kredit untuk mencaplok perusahaan yang diberi kredit atau tanah yang dijaminkan. Ketika seorang nasabah atau debitur yang tidak dapat mengembalikan angsuran kredit sesuai perjanjian atau melarikan diri dari tanggung jawabnya sehingga menyebabkan penurunan kualitas kredit maka akan masuk kedalam kategori kredit bermasalah. Maka dari itu bank harus menerapkan prinsip kehati – hatian (*prudential banking*). Menurut Usman (2001:18) prinsip kehati – hatian (*prudential banking*) merupakan asas yang menyatakan bahwa dalam menjalankan fungsinya dan kegiatan usahanya wajib menerapkan prinsip

kehati-hatian dalam rangka melindungi dana masyarakat yang dipercayakan padanya.

Menurut Peraturan Bank Indonesia (BI) No. 7/2/PBI/2005 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum bahwa Bank wajib membentuk Penyisihan Penghapusan Aktiva (PPA) terhadap Aktiva Produktif dan Aktiva Non Produktif. (2) PPA sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa: a. Cadangan umum dan cadangan khusus untuk Aktiva Produktif dan b. Cadangan khusus untuk Aktiva Non Produktif. Dalam kredit terdapat 5 (lima) macam kolektibilitas dan besarnya PPA yang harus di bentuk berdasarkan ketetapan Peraturan Bank Indonesia No. 13/26/PBI/2011 tentang Penyisihan Penghapusan Aktiva Produktif yaitu: 0% dari Aktiva Produktif untuk kualitas kolektibilitas Lancar, 5% dari Aktiva Produktif untuk kualitas kolektibilitas Dalam Perhatian Khusus (DPK), 15% dari Aktiva Produktif untuk kualitas kolektibilitas Kurang Lancar (KL), 50% dari Aktiva Produktif untuk kualitas kolektibilitas Diragukan, 100% dari Aktiva Produktif untuk kualitas kolektibilitas Macet.

Kredit bermasalah merupakan bagian *loans portofolio* bank. Menurut Veithzal, *et al* (2013:5) kredit bermasalah merupakan bagian dari *loan portofolio* dari sebuah bank, namun pemberian kredit yang sukses adalah bank yang mampu mengelola kredit bermasalah (*problem loan*) pada suatu tingkat yang wajar dan tidak menimbulkan kerugian pada bank bersangkutan. Pada Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Surabaya terdapat salah satu unit yang khusus untuk menangani kredit bermasalah dan melakukan tugas pembinaan debitur kepada nasabah atau debitur yang memiliki potensi kredit macet sesuai dengan *Standart Operating*

*Procedure* (SOP) yang berlaku yaitu *Consumer Collection, Recovery, and Asset Sales Unit* (CCRU).

Berdasarkan permasalahan di atas penulis akan membuat tugas akhir dengan judul: “Upaya Penanganan Kredit Bermasalah Pada Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Surabaya”.

## **1.2 Rumusan Masalah**

Adapun masalah yang akan dibahas di dalam tugas akhir ini adalah bagaimana upaya penanganan kredit bermasalah pada kredit pemilikan rumah (KPR) di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Surabaya?

## **1.3 Tujuan Penulisan**

Setiap penulisan penelitian pada umumnya mempunyai tujuan dan kegunaan yang hendak dicapai. Adapun tujuan dari penulisan penelitian ini adalah untuk mengetahui upaya penanganan kredit bermasalah pada kredit pemilikan rumah (KPR) di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Surabaya.

## **1.4 Manfaat Penelitian**

### **1.4.1 Manfaat Teoritis**

Manfaat teoritis dari penelitian ini adalah guna memberikan informasi tentang upaya penanganan kredit bermasalah pada kredit pemilikan rumah (KPR) di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Surabaya.

### 1.4.2 Manfaat Praktis

Adapun manfaat praktis dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagi mahasiswa, diharapkan dapat lebih meningkatkan wawasan dalam perkembangan di dunia perbankan khususnya dalam penanganan kredit pada kredit pemilikan rumah (KPR).
2. Bagi pemerintah, diharapkan dapat lebih meningkatkan kualitas pendidikan mahasiswa khususnya perbankan yang sesuai dengan dunia kerja saat ini.
3. Bagi peneliti, untuk menambah ilmu pengetahuan tentang upaya penanganan kredit bermasalah pada kredit pemilikan rumah (KPR) serta untuk dapat dijadikan pengetahuan tambahan dalam bidang manajemen kredit yang selama ini dipelajari di perkuliahan dan dapat membandingkan dengan pengaplikasiannya di dunia kerja.
4. Bagi bank, diharapkan dapat dijadikan bahan pertimbangan dalam pengambilan keputusan dalam kebijakan perusahaan di masa yang akan datang.