

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Peranan bank sebagai lembaga keuangan memiliki peran penting dalam perekonomian masyarakat. Suatu perbankan yang dapat menghimpun dana dari masyarakat merupakan bentuk keberhasilan dari lembaga keuangan tersebut yang dianggap bahwa bank tersebut memperoleh kepercayaan dari masyarakat dalam mengelola perekonomiannya. Bank harus mampu menerapkan sistem kewaspadaan, kepercayaan masyarakat, transparan, dan juga menjaga pengelolaan supaya tetap sehat serta baik dalam pengelolaannya demi nasabah khususnya dan masyarakat luas pada umumnya. Djumhana (2012) berpendapat bahwa lembaga perbankan merupakan lembaga yang mengandalkan kepercayaan masyarakat sehingga tanpa adanya kepercayaan tersebut suatu perbankan tidak akan berkembang dengan baik. Perbankan dituntut untuk dapat mengelola dana nasabahnya dengan penuh tanggung jawab dan hati-hati, transparan, serta pengelolaan yang baik.

Perbankan menjadi salah satu sumber dana bagi masyarakat yang salah satunya berupa bentuk perkreditan kepemilikan rumah (KPR) bagi masyarakat. Perbankan pemerintah yang menyediakan pendanaan dalam proses KPR bagi masyarakat yaitu Bank BTN. Perbankan ini memiliki dasar hukum Surat Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor : B-49/MK/IV/I/1974 tertanggal 29 Januari 1974 yang menegaskan serta menunjuk Bank Tabungan Negara (BTN) berfungsi sebagai wadah pembiayaan Proyek Perumahan Rakyat, dan selanjutnya Pemerintah melalui Menteri BUMN dalam Surat Nomor S-554/M-MBU/2002

memutuskan Bank Tabungan Negara (BTN) Bank Umum dengan *focus* bisnis pembiayaan perumahan tanpa subsidi hingga sekarang.

Hermansyah (2012) berpendapat bahwa prestasi yang wajib dilakukan oleh debitur atas kredit yang diberikan kepadanya adalah tidak semata-mata melunasi utangnya tetapi juga disertai dengan bunga sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati sebelumnya. Perbankan akan memiliki risiko-risiko mengenai KPR yang diberikan kepada masyarakat yang diantaranya penunggakan pembayaran. Risiko-risiko yang dihadapi bank menurut Iskandar (2013) diantaranya adalah risiko mismatch (karena penarikan oleh deposan, penempatan dana yang tidak tepat), risiko bunga (karena kekeliruan strategi), risiko modal, dan risiko kredit (karena tidak mencapai sasaran dan tujuan kredit). Berdasarkan hal tersebut operasional dalam bank akan menjadi terganggu sehingga membutuhkan banyak tenaga dan waktu dalam memperlancar fungsinya. Hal tersebut terjadi karena berbagai faktor yang menjadi penyebabnya meskipun sebelum pembiayaan dilakukan, telah diterapkan analisis pemberian pembiayaan dengan sistem kehati-hatian. Hal itu dilakukan dalam menentukan kesanggupan seorang peminjam untuk dapat membayar sesuai dengan syarat yang telah ditentukan sehingga apabila tidak berjalan sesuai kesepakatan, maka menyebabkan nasabah gagal bayar dan membuat kegiatan operasional bank menjadi terganggu. Kondisi bank yang terganggu operasionalnya merupakan kondisi dimana keuangan dan kemampuan bank untuk kembali memberi pinjaman dan mendapatkan keuntungan. KPR yang dikatakan bermasalah jika debitur melakukan wanprestasi atau tidak menyelesaikan kewajiban sesuai dengan perjanjian dan kesepakatan baik jumlah maupun waktu yang telah disepakati bersama.

Risiko kredit merupakan risiko yang paling besar karena aktiva bank dengan penghasilan bunga yang terbesar ditempatkan pada pemberian kredit kepada nasabah. Bank akan selalu berusaha mengutamakan penempatan dananya pada pemberian kredit kepada para debitur meskipun tanpa dituntut untuk mengucurkan kredit. Besar kecilnya risiko yang berbanding lurus dengan besarnya pendapatan bunga tentu saja bergantung kepada penilaian kelayakan debitur. Hal tersebut bermula pada suasana ekonomi umum yang melingkupi usaha debitur yang berupa kegagalan menganalisa kelayakan usaha debitur dan kegagalan memperoleh jaminan adalah kegagalan utama seorang pengurus bank (Suhardi, 2004). Pengurus bank harus mampu menjaga keseimbangan untuk memperoleh pendapatan yang mencukupi sehingga mampu memberikan pelayanan kepada nasabah dan kepercayaan masyarakat tetap terjaga. Hal tersebut akan berbeda apabila kredit macet perbankan tidak diselesaikan dengan baik sehingga menjadi penghambat pertumbuhan kredit perbankan yang menyebabkan terganggunya efektifitas kebijakan dalam memantapkan suku bunga kredit serta terganggunya kesehatan bank itu sendiri.

Berdasarkan data yang diperoleh dari salah satu bank pemerintah yang memberikan kredit pemilikan rumah (KPR) diketahui bahwa di tahun 2019 terdapat 363 debitur yang memiliki permasalahan kredit pemilikan rumah (KPR) macet lebih dari 1 tahun dan 58 debitur yang memiliki permasalahan kredit pemilikan rumah (KPR) macet kurang dari 1 tahun. Pada tahun 2020 sampai bulan Mei 2020 saat ini diketahui bahwa total debitur yang mengalami KPR macet sebanyak 403 debitur. Berdasarkan data tersebut menunjukkan bahwa masih banyak permasalahan yang berkaitan dengan KPR macet dan permasalahan tersebut menjadi semakin meningkat dari tahun 2019 ke tahun 2020 saat ini.

Adapun upaya yang dilakukan dalam menyelesaikan kredit macet dalam hal KPR di masyarakat dapat diketahui dari berbagai faktor yaitu melalui faktor intern bank dan debitor, maupun faktor ekstern. Faktor intern bank yang terjadi yaitu dengan mengkaji ulang mengenai pemberian KPR berkaitan dengan *under-financing* atau *over-financing*. Irwan (2001) berpendapat bahwa prosedur yang ada apakah telah dilakukan sesuai dengan ketentuan mengenai jaminan atau syarat-syarat umum sebuah perusahaan sebelum solvabilitas dan rehabilitasinya, yang keseluruhannya menjadi bahan dalam mengambil kebijaksanaan dalam penyelesaian kredit macet.

Berdasarkan uraian permasalahan yang telah disampaikan, maka penulis tertarik untuk mengkaji dan mengetahui lebih dalam mengenai sistem penyelesaian kredit pemilikan rumah (KPR) macet di salah satu bank pemerintah cabang Surabaya.

1.2 Rumusan Masalah

Masalah kredit macet dalam KPR menjadi hal yang sering terjadi. Pihak perbankan sering mengalami kerugian karena debitur tidak mampu memenuhi kewajibannya sehingga hal tersebut menjadi hal yang menarik untuk dianalisa lebih dalam. Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan sebelumnya, maka rumusan masalah yang diajukan dalam penelitian ini yaitu:

- a. Apa saja faktor-faktor yang menyebabkan KPR macet?
- b. Bagaimana sistem penyelesaian KPR macet?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan, maka tujuan penelitian ini adalah :

- a. Mengetahui dan menganalisa faktor-faktor yang menyebabkan KPR macet.
- b. Mengetahui dan menganalisa sistem penyelesaian KPR macet.

1.4 Manfaat Penelitian

Manfaat penelitian yang diajukan dalam penelitian ini adalah:

- a. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan mampu menjadi acuan serta memberikan sumbangsih terhadap pengembangan ilmu ekonomi manajemen yang berkaitan dengan sistem penyelesaian KPR macet.

- b. Manfaat Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan memberikan wawasan, informasi secara lebih jelas dan lengkap mengenai sistem penyelesaian KPR macet sehingga dapat mengetahui cara penyelesaian KPR macet.