SKRIPSI

PELAKSANAAN PEMBERIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH OLEH PT. BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO) CABANG PADANG

Oleh.

98 140 120

Sipisis

HUKUM TENTANG KEGIATAN EKONOMI





FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ANDALAS PADANG 2003

No Reg: 1547 / PK III / VIII - 2003

PELAKSANAAN PEMBERIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH OLEH BANK TABUNGAN NEGARA CABANG PADANG

(HERRI HENDRA, 98140120, FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ANDALAS PADANG, 75 HALAMAN, TAHUN 2003).

ABSTRAK

Bank Tabungan Negara cabang Padang adalah salah satu bank yang menberikan jasa dibidang pemberian kredit pemilikan rumah di Sumatera Barat khususnya dikota Padang. Pelaksanaan pemberian kredit pemilikan perumahan merupakan kesepakatan antara pihak bank dengan cafon dehitur yang dituangkan dalam perjanjian kredit.

Dari lutar belakang masalah, penulis mengemukakan, perumusan masalah guna membatasi permasalahan tulisan ini yaitu; 1) pelaksanaan pemberian kredit pemilikan rumah oleh bank tabungan negara cabang padang 2) hak dan kewajiban para pihak yang tersangkut dalam pemberian kredit 3) kendala-kendala yang timbul dalam pemberian kredit dan upaya-upaya penyelesaian masalah oleh para

pihak.

Metode penelitian yang digunakan adalah metode yuridis sosiologis atau yuridis empiris yaitu dengan menekankan pada aspek hukum yang berkenan dengan pokok permasalahan yang dibahas dikaitkan dengan praktek dilapangan. Sumber primer diperoleh dari hasil penelitian lapangan yaitu dari PT. Bank Tabungan Negara (Persero) cabang Padang, dan sumber sekunder diperoleh dari bahan-bahan kepustakaan yang berhubungan dengan sumber primer. Pengumpulan data dilakukan melalui wawancara dan studi dokumen. Analisis data diuraikan secara deskriptis dalam bentuk laporan kualitatif.

Dalam pelaksanaan pemberian kredit pemilikan rumah pihak bank khususnya pegawai yang bergerak dibidang pemberian kredit harus memperhatikan dengan teliti dan seksama terhadap kredit yang akan diberikan dengan melakukan analisa kredit dengan mempertimbangkan the fives of analisys yaitu 1)character 2) capacity 3) capital 4) collateral 5) condition of economy agar tidak terjadi kredit macet dikemudian hari. Dan setelah diadakan penelitian terhadap barulah dibuat perjanjian kredit antara pihak bank dengan debitur yang memuat berbagai ketentuan-ketentuan yang harus dilaksanakan oleh masingmasing pihak.

Berdasarkan dari hasil penelitian dapat diambil kesimpulan bahwa Bank Tabungan Negara merupakan salah satu bank yang melakukan pemberian kredit perumahan yang lebih memfokuskan pada kredit non subsidi tetapi tidak meninggalkan kredit subsidi untuk kalangan menengah ke bawah, hal ini ditunjang oleh kinerja bank yang berpatokan kepada prosedur-prosedur yang telah

ditetapkan agar tidak terjadi penyimpangan dilapangan.



PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah.

Perbankan merupakan suatu sektor terpenting dalam struktur perekonomian di Indonesia oleh karena telah memberikan peranan yang sangat besar dalam menunjang perkembangan dan pertumbuhan ekonomi. Pembicaraan mengenai soal perbankan memang sangat menarik sebab banyak persoalan yang dapat dipermasalahkan, salah satu diantaranya menyangkut masalah perkreditan.

Menurut Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Perbankan No. 10 Tahun 1998 yang dimaksud dengan kredit tersebut 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".

Dalam pemberian kredit pada nasabah, masing-masing bank mempunyai kebijakan tersendiri tetapi tidak terlepas atau menyimpang dari dasar-dasar yang telah ditentukan oleh Bank Indonesia sebagai Bank Sentral, sesuai dengan pasal 11 UU No. 10 Tahun 1998 tentang pokok Perbankan. Pemberian kredit oleh Bank merupakan salah satu upaya dari bank untuk memperoleh keuntungan oleh karena dengan pemberian kredit tersebut Bank akan dapat memperoleh bunga dari pemberian kredit tersebut. Pemberian kredit yang dilakukan oleh Bank haruslah berdasarkan prosedur yang telah di tetapkan dan melalui analisa kredit yang ketat untuk mencegah resiko yang timbul dikemudian hari.

Untuk pencegahan terhadap resiko yang akan timbul tersebut maka Bank haruslah melakukan analisa kredit terhadap kredit yang akan diberikan dengan memperhatikan faktor-faktor yaitu:

- 1. Character (Sifat calon nasabah).
- Capital (Modal dasar calon nasabah).
- Capacity (Kemampuan calon nasabah).
- 4. Collateral (Jaminan yang disediakan oleh nasabah).
- Condition of economy (Kondisi ekonomi).

Disisi lain, permasalahan perumahan sudah menjadi permasalahan utama bagi penduduk kota di Sumatera Barat pada umumnya dan kota Padang pada khususnya. Pemenuhan akan perumahan tidak semudah seperti yang dibayangkan karena menyangkut banyak segi seperti, pembiayaan, keterlibatan pihak pemerintah dan sektor swasta, peningkatan pendapatan, landasan hukum dan sebagainya. Permasalahan yang timbul dalam membangun perumahan diperkotaan adalah harus memenuhi syarat-syarat yang ditentukan dan melalui prosedur birokrasi dari pemerintah seperti izin mendirikan bangunan yang harus sesuai dengan master plan kota, pembelian dan pembebasan tanah, serta status hukum kepemilikan tanah. Berpedoman pada kesulitan-kesulitan yang diuraikan diatas, maka masyarakat cenderung untuk membeli rumah yang siap pakai pada devaloper yang mengelola perumahan di kota Padang yang memberi berbagai kemudahan urusan yang untuk selanjutnya hanya tinggal membayar cicilan pada bank.

BAB IV

PENUTUP

Berdasarkan uraian diatas dari bab-bab sebelumnya mengenai pelaksanaan pemberian kredit pemilikan perumahan pada Bank Tabungan Negara cabang Padang maka untuk melengkapi tulisan ini, maka penulis menarik kesimpulan dan memberikan beberapa saran-saran yang dianggap bermanfaat.

A. Kesimpulan.

LDari hasil penelitian dilapangan dapat dilihat besarnya kredit yang dicairkan pada bulan Januari sampai dengan Desember 2002 yaitu sekitar Rp 9.762.000.000,00 yang terbagi dalam dua kelompok kredit subsidi dan non subsidi, masing-masing besarnya subsidi Rp 615.000.000,00dan non subsidi Rp 9.147.000.000,00, yang lebih difokuskan pada kredit non subsidi terutama untuk yang berpenghasilan tetap.

Pelaksanaan Pemberian Kredit Pemilikan Rumah adalah sebagai berikut

- a. Proses pengajuan kredit
- b. Penelitian permohonan kredit
- c. Persetujuan kredit
- d. Perjanjian kredit
- e. Barang jaminan dan pengikatannya
- f. Pencairan kredit

Namun dalam beberapa hal dapat terlihat terjadi beberapa penyimpangan terhadap aturan yang telah ditetapkan terutama menyankut tentang pelaksanaannya dilapangan baik yang dilakukan oleh kreditur (bank) atau debitur.

DAFTAR PUSTAKA

- C. Djabut Blang, 1986, Perumahan dan Pemukiman sebagai Kebutuhan Pokok, Yayasan Obor, Jakarta.
- Pratama Rahardja, 1990, Uang dan Perbankan, Rineka Cipta, Jakarta.
- Syamsudin Munir, 1995, Dasar-Dasar Ekonomi Tentang Uang Perhankan, Angkasa raya, Bandung.
- Thomas Suyatno dkk, 1994, Kelembagaan Perbankan, PT.Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.
- M. Djumhana, 1996, Hukum Perbankan di Indonesia, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Muchdarsyah Sinungan, 1980, Kredit Seluk Beluk dan Teknik Pengelolaan, Yagrat, Jakarta.
- M. Moslehuddin, 1994, Sistem Perbankan Dalam Islam, Rieneka Cipta, Jakarta.
- R. Tjiptoadinugroho, 1989, Perbankan dan Masalah Perkreditan, Jakarta.
- Zainal Asikin, 1995, Pokok-Pokok Perbankan Indonesia, Raja Grapindo Persada, Jakarta