

**PERANAN BTN PADANG DAN DEVELOPER
(PT. KHARISMA BAKTI SARANA) DALAM MEMBERIKAN
KREDIT PERUMAHAN KEPADA MASYARAKAT
DI KOTA PADANG (STUDI KASUS DI KOTA PADANG)**

SKRIPSI

*Diajukan Guna Memenuhi Sebagian Persyaratan
Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Hukum*

Oleh

DORA TIARA
02 940 072

**Program Kekhususan
Perdata Ekonomi**



**FAKULTAS HUKUM PROGRAM EKSTENSI
UNIVERSITAS ANDALAS
PADANG
2006**

No. Reg : 89/ PK II/ 2006

PERANAN BTN PADANG DAN DEVELOPER DALAM MEMBERI KREDIT PERUMAHAN KEPADA MASYARAKAT DI KOTA PADANG

(Dora Tiara, 02 940 072 Fakultas Hukum Unand Program Ekstensi, 66 halaman,
2006)

ABSTRAK

Bank BTN Padang sebagai lembaga keuangan dan Developer (pengembang) sebagai perusahaan swasta memiliki peranan besar bagi pembangunan negara Indonesia. Fasilitas kredit yang berupa Kredit Pemilikan Rumah (KPR) sangat membantu meningkatkan taraf hidup masyarakat banyak. Peranan Bank BTN dan Developer (pengembang) perumahan pada saat ini benar-benar sangat dibutuhkan oleh masyarakat dalam bentuk pemberian kredit konstruksi bagi masyarakat yang kekurangan dana untuk mendapatkan, memiliki dan membangun rumah baik dalam bentuk perorangan maupun badan hukum.

Permasalahan yang diteliti adalah bagaimana peranan BTN Padang dan Developer (pengembang) dalam pemberian kredit perumahan pada masyarakat di kota Padang, apa saja kendala yang dihadapi BTN Padang dan Developer (pengembang) dalam pemberian kredit perumahan, serta bagaimana cara penyelesaian kendala yang dihadapi oleh BTN Padang dan Developer (pengembang).

Pendekatan masalah yang digunakan dalam penelitian ini adalah Yuridis Sosiologis, yaitu perbandingan antara *law in action* dengan *law in book* mengenai penerapan suatu teori hukum di dalam praktek, kemudian data yang diperoleh diolah dengan menggunakan analisis kualitatif, sehingga hasil yang diperoleh dapat dimengerti dengan jelas.

Berdasarkan hasil penelitian di lapangan didapat bahwa peranan BTN Padang dan Developer (pengembang) adalah memberikan KPR, memberikan kredit konstruksi kepada developer, menyalurkan perumahan kepada konsumen dan menyalurkan kredit ke bank. Dalam pemberian kredit perumahan BTN Padang juga menghadapi kendala eksternal dan kendala internal, begitu juga dengan developer (pengembang) ada beberapa kendala mengenai uang muka dengan cara pembayaran Cash Bertahap dan lahan perumahan serta dalam pembangunan perumahan yang mendapat pengaduan dari konsumen mengenai sarana fisik rumah dan lokasi perumahan di sekitarnya.

Dalam pemberian kredit perumahan ini hendaknya BTN Padang dan Developer (pengembang) harus memperhatikan kemampuan debitur (konsumen) dalam pemesanan atau pembelian rumah yang terlebih dahulu harus dilakukan penyidikan analisa kredit, terhadap kendala yang ada hendaknya BTN Padang dan Developer (pengembang) harus lebih cepat tanggap dalam penyelesaian kendala tersebut, serta penyelesaian kendala tersebut hendaknya dilakukan sesegera mungkin dan tidak dalam waktu yang lama sehingga masing-masing pihak tidak ada yang merasa dirugikan.

BAB I

PENDAHULUAN

I.1 Latar Belakang

Dalam pelaksanaan pembangunan tidak terlepas dari masalah ekonomi. Dibidang ekonomi pemerintah telah mengeluarkan berbagai kebijaksanaan, salah satunya adalah memberikan kesempatan kepada masyarakat untuk memperoleh fasilitas kredit, baik yang diberikan lembaga keuangan bank maupun yang diberikan lembaga keuangan bukan bank.

Didalam masyarakat sering kali ditemui mengenai perjanjian kredit bank dan ketentuan-ketentuan mengenai perbankan yang terbaru diatur dalam UU No. 10 tahun 1998. Pada pasal 1 ayat 2 UU No. 10 Tahun 1998 menyatakan pengertian dari Bank yaitu:

“Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan yang menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak”.

Dari pengertian diatas dapat diketahui bahwa salah satu usaha dari bank adalah menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkan kepada masyarakat dalam bentuk pemberian kredit, disamping pemberian jasa-jasa perbankan lainnya dalam pembayaran dan peredaran uang, dana-dana yang dihimpun bank dari masyarakat itu disalurkan kembali ke masyarakat dalam bentuk perjanjian kredit yang

telah diperjanjikan pada waktu tertentu. Oleh sebab itu, pemberian kredit merupakan salah satu sektor pendapatan atau pemasukan bagi bank dalam melakukan usahanya.

Pengertian kredit dari sudut ekonomi adalah suatu penundaan pembayaran, maksudnya pengembalian atas penerimaan uang atau suatu barang tidak dilakukan bersamaan pada saat menerimanya, akan tetapi pengembaliannya dilakukan pada masa tertentu yang akan datang. Pengaturan tentang perkreditan antara lain diatur dalam Undang-Undang Republik Indonesia No. 10 Tahun 1998 tentang perubahan atas Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 yang menjelaskan kredit yang diberikan oleh bank mengandung resiko, sehingga dalam pelaksanaannya bank harus memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat. Pengertian kredit yang tepat dapat kita lihat dalam ketentuan pasal 1 ayat 11 UU No. 10 Tahun 1998 dimana disana dinyatakan bahwa kredit adalah :

“Penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dan pihak lain yang mewajibkan pihak meminjam untuk melunasi utang setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga”.

Dengan semakin meningkatnya pendapatan riil masyarakat dan tingkat pertumbuhan ekonomi Indonesia yang cukup pesat maka kemampuan menabung masyarakat semakin meningkat pula. Dilain pihak lembaga perbankan di Indonesia juga berkembang dengan pesat dalam segi permodalan dan jumlah.

Dengan berbagai tehnik pemasaran, bank berusaha menarik minat masyarakat untuk menyimpan uangnya di bank, seperti dengan memberikan bunga tabungan yang cukup tinggi dan hadiah-hadiah lainnya. Maka dalam waktu singkat

dana masyarakat yang terhimpun di bank meningkat sangat pesat, sehingga bank perlu mengedarkan dan menyalurkan dana tabungan masyarakat itu, antara lain dengan menyalurkan kredit perumahan kepada masyarakat dan dalam hal ini bank akan bekerja sama dengan developer perumahan agar bank tersebut tidak terlalu berat menanggung besarnya beban bunga tabungan dan simpanan lainnya.

Disebabkan dengan semakin meningkatnya kebutuhan masyarakat akan perumahan, maka dalam rangka memberikan kemudahan kepada masyarakat agar masyarakat mendapatkan perumahan yang layak, maka bank melakukan kerja sama dengan developer perumahan dalam memberikan kredit perumahan kepada masyarakat.

Disebabkan karena kredit yang diberikan bank tersebut seringkali tidak berdasarkan prinsip kehati-hatian dan perhitungan yang matang, seperti terlalu mudahnya bank memberikan kredit perumahan kepada masyarakat dan penelitian bank yang kurang cermat terhadap pemohon kredit dan disini dapat kita lihat bagaimana sebetulnya peranan dari developer perumahan dalam memasarkan perumahannya kepada masyarakat.

Berdasarkan latar belakang permasalahan diatas sangat menarik diangkat menjadi sebuah skripsi dengan judul : **PERANAN BTN PADANG DAN DEVELOPER DALAM MEMBERI KREDIT PERUMAHAN KEPADA MASYARAKAT DI KOTA PADANG.**

BAB IV

PENUTUP

IV.1 KESIMPULAN

Setelah melakukan penelitian, dalam hal ini di Bank BTN Padang dan PT. Kharisma Bakti Sarana (Developer), dan setelah melakukan analisis sesuai dengan metode yang digunakan maka ada beberapa kesimpulan yang dapat diambil yaitu :

1. Peranan BTN Padang dalam memberikan kredit perumahan di kota Padang adalah :

- a. Memberikan Kredit Pemilikan Rumah (KPR-BTN).
- b. Memberikan Kredit Konstruksi kepada Developer (pengembang) yang membangun perumahan.

Peranan Developer (pengembang) dalam memberikan kredit perumahan di kota Padang adalah :

- a. Menyalurkan perumahan-perumahan kepada konsumen (masyarakat) yang diberikan dalam bentuk KPR maupun Cash Bertahap dalam rangka membantu warga kota Padang mendapatkan rumah yang layak huni.
 - b. Menyalurkan KPR Konsumen (masyarakat) kepada bank dengan suku bunga bersaing.
2. Kendala yang dihadapi oleh Bank BTN Padang dalam pemberian kredit perumahan adalah :
- Kendala Eksternal :
- a. Ketidakmampuan atau keterbatasan dana dari debitur dalam mengangsur Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

- b. Tingginya uang muka pembelian rumah, sehingga terkadang debitur memikir dua kali dalam memesan dan membeli rumah, dan takut tidak mampu membayar sisa pelunasan kreditnya di kemudian hari.
- c. Sarana dan prasarana perumahan, misalnya : pada pemasangan listrik dan air (PLN dan PDAM), yang terkadang sering menimbulkan kendala dalam pemasangan dan penyaluran yang tidak tepat waktu dan membutuhkan proses yang lama.
- d. Persaingan antar bank pemberi kredit KPR yang semakin ketat.

Kendala Internal :

- a. Terbatasnya jumlah Sumber Daya Manusia (SDM) yang profesional dibidangnya. Sehingga mengakibatkan pekerjaan yang menumpuk pada beberapa orang yang berkompeten dalam pemberian kredit perumahan sehingga membuat proses yang lambat dalam pelaksanaan pemberian kredit perumahan kepada kreditur
- b. Suku bunga yang masih tinggi, yaitu sebesar 18 % pertahun. Dengan suku bunga yang tinggi ini sehingga mengakibatkan bank untuk memberikan beban bunga yang tinggi pula terhadap debitur, dan debitur pun terkadang merasa sulit dalam melakukan pembayaran KPR terhadap bank.

Sedangkan kendala yang dihadapi oleh Developer (pengembang) dalam pemberian kredit perumahan adalah :

- a. Dalam pemesanan rumah yang dilakukan dengan cara pembayaran Cash Bertahap terbatasnya/kurangnya dana dari uang muka yang harus

disetorkan oleh konsumen kepada Developer (pengembang), sehingga pihak Developer (pengembang) mencarikan solusi dengan melibatkan orang terdekat dari pemohon untuk dijadikan sebagai penjamin dalam pembayaran pelunasan kredit pemilikan rumah.

- b. Lahan perumahan yang terkadang merupakan tanah yang dikuasai oleh tanah kaum, maupun tanah yang sedang disengketakan, sehingga membutuhkan proses yang lama dalam pembangunan rumah yang telah dipesan oleh konsumen.
 - c. Dalam upaya pembangunan dan penyelesaian rumah adakalanya terjadi komplain atau pengaduan dari konsumen yang menyangkut sarana fisik rumah dan lokasi disekitar perumahan tersebut, sehingga pembangunan perumahan yang telah dipesan oleh konsumen menjadi menjadi lambat dan lama serta terhambat, dan hal ini menimbulkan kerugian bagi konsumen karena rumahnya tidak selesai tepat pada waktunya.
3. Cara penyelesaian kendala dalam pemberian kredit perumahan yang dihadapi oleh bank BTN Padang adalah :

Terhadap Kendala *Eksternal* :

- a. Menerapkan sistem kolektif atau pemotongan gaji dari instansi untuk agunan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) bagi Pegawai Negeri Sipil (PNS), sedangkan bagi yang bukan PNS pembayaran kredit perumahan dilakukan dengan cara pemotongan gaji oleh bendahara gaji dari perusahaan tempat mereka bekerja.

DAFTAR PUSTAKA

- Amsa Barata, Dkk., *Perbankan*, CV. Armico Bandung, Bandung, 1992
- Kasmir, *Bank Dan Lembaga Keuangan Lainnya*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2000
- Muchdarsyah Sinungan, *Manajemen Dana Bank*, Bumi Aksara, Jakarta, 1999
- Munir Fuady, *Hukum Bisnis Dalam Teori Dan Praktek huku Keempat*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 1997
- M. Djumhana, *Hukum Perbankan Di Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2003
- Subekti, SH, *Hukum Perjanjian*, PT Intermedia, Jakarta, 1979
- Sri Soedewi Masjhun Sofwan, *Hukum Bangunan*, Liberty Yogyakarta, Yogyakarta, 1982
- Thomas Suyatno, Dkk., *Dasar-Dasar Perkreditan*, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2003
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan