

**PENGENDALIAN DAN PENYELESAIAN KREDIT PEMILIKAN
RUMAH (KPR) BERMASALAH MELALUI *LEGAL ACTION* PADA PT.
BANK TABUNGAN NEGARA (Persero) Tbk, CABANG PADANG**

TUGAS AKHIR

*Diajukan Kepada Tim Penguji Tugas Akhir Program Studi Manajemen
Perdagangan (DIII) Sebagai Salah Satu Persyaratan Guna Memperoleh Gelar
Ahli Madya*



Oleh :

Fanny Mariza

NIM: 58090/2010

**PROGRAM STUDI MANAJEMEN PERDAGANGAN
PROGRAM DIPLOMA III FAKULTAS EKONOMI
UNIVERSITAS NEGERI PADANG**

2013

PERSETUJUAN TUGAS AKHIR

**PENGENDALIAN DAN PENYELESAIAN KREDIT PEMILIKAN
RUMAH (KPR) BERMASALAH MELALUI *LEGAL ACTION* PADA
PT. BANK TABUNGAN NEGARA (Persero) Tbk, CABANG PADANG**

Nama : Fanny Mariza

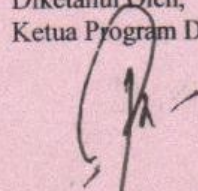
NIM : 58090

Program Studi : Manajemen Perdagangan DIII

Fakultas : Ekonomi

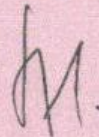
Padang, Juli 2013

Diketahui Oleh,
Ketua Program Diploma III



Perengki Susanto, SE, M.Sc
NIP. 19810404 200501 1002

Disetujui Oleh,
Pembimbing Tugas Akhir



Erni Masdupi, SE, M.Si, Ph.D
NIP.19740424 199802 2 001

PENGESAHAN TUGAS AKHIR

**PENGENDALIAN DAN PENYELESAIAN KREDIT PEMILIKAN
RUMAH (KPR) BERMASALAH MELALUI *LEGAL ACTION* PADA PT.
BANK TABUNGAN NEGARA (Persero) Tbk, CABANG PADANG**

Nama : Fanny Mariza

NIM : 58090

Program Studi : Manajemen Perdagangan DIII

Fakultas : Ekonomi

Dinyatakan Lulus Setelah Diuji di Depan Tim Penguji Tugas Akhir Program Studi
Manajemen Perdagangan (DIII) Fakultas Ekonomi Universitas Negeri Padang

Padang, Juli 2013

Tim Penguji

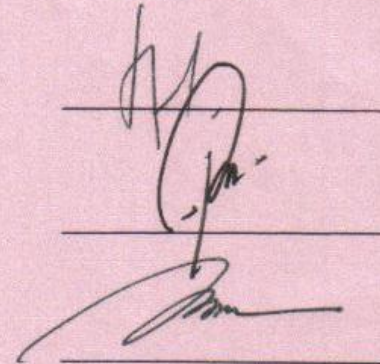
Nama

Tanda Tangan

Erni Masdupi, SE, M.Si, Ph.D (Ketua)

Perengki Susanto, SE, M.Sc (Anggota)

Megawati, SE, MM (Anggota)



ABSTRAK

Fanny Mariza : **Pengendalian Dan Penyelesaian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bermasalah Melalui *Legal Action* Pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, Cabang Padang**
Pembimbing : **Erni Masdupi, SE, M.Si, Ph.d**

Penelitian ini dilakukan dengan metode observasi untuk mengetahui pengendalian dan penyelesaian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) bermasalah melalui *legal action* pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, Cabang Padang. Dengan terdapatnya jumlah kolektibilitas pada bank BTN untuk kredit lancar 87.79%, kredit dalam perhatian khusus 8.24%, kredit diragukan 0.69%, kredit kurang lancar 0.57%, dan kredit macet 2.71%.

Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan melalui metode observasi dan wawancara langsung, dapat diketahui bahwa pengendalian kredit bermasalah yang terdapat pada bank BTN dapat dilakukan dengan pengendalian secara *preventive* dan *repressive*. Untuk penyebab timbulnya kredit bermasalah dikarenakan oleh dua faktor yaitu faktor internal dan faktor eksternal.

Dalam melakukan penyelamatan kredit macet bank BTN melakukannya dengan jalan damai melalui pihak ketiga. Upaya untuk menyelesaikan kredit melalui *legal action* biasanya dilakukan adalah dengan penyelesaian melalui subrogasi (pergantian hak oleh pihak ketiga berdasarkan akta notaris), penyelesaian melalui penjualan agunan kredit dan penyelesaian melalui penyerahan piutang ke PUPN (Panitia Urusan Piutang Negara) dan Pengadilan Negeri.

KATA PENGANTAR



Alhamdulillah puji syukur hanya bagi Allah SWT yang telah memberikan rahmat dan hidayah-Nya, sehingga pada akhirnya penulis dapat menyelesaikan tugas akhir mengenai **Pengendalian dan Penyelesaian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bermasalah Melalui *Legal Action* pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, Cabang Padang**. Selanjutnya shalawat beserta salam buat Nabi besar Muhammad SAW, yang telah membawa manusia ke jalan yang diberkahi Allah yang penuh dengan ilmu pengetahuan, sekaligus menyempurnakan akhlak manusia melalui petunjuk wahyu Illahi serta menjadi tauladan bagi kehidupan manusia.

Tujuan penulisan tugas akhir ini adalah sebagai salah satu syarat untuk mendapatkan gelar Ahli Madya (A.Md). Dalam penulisan tugas akhir ini penulis banyak mendapat bantuan, bimbingan, petunjuk dan saran dari berbagai pihak. Untuk itu dengan segala keikhlasan penulis mengucapkan terima kasih kepada semua pihak yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan tugas akhir ini:

1. Bapak Dekan Fakultas Ekonomi Universitas Negeri Padang.
2. Bapak Perengki Susanto, SE, M.Sc selaku Ketua Prodi Diploma III Fakultas Ekonomi Universitas Negeri Padang.
3. Ibu Erni Masdupi SE, M.Si, Ph. D selaku Pembimbing Tugas Akhir yang telah meluangkan waktunya untuk memberikan pengarahan dan nasehat dalam penulisan tugas akhir ini.
4. Bapak Firman, SE, M.Sc selaku Pembimbing Akademik yang telah membimbing penulis selama mengikuti perkuliahan.

5. Bapak dan ibu staff pengajar yang telah mendidik dan membarikan ilmu yang berguna dan bermanfaat, sehingga penulis dapat menyelesaikan perkuliahan dengan baik.
6. Pimpinan dan karyawan-karyawati perpustakaan Fakultas Ekonomi yang telah memberikan fasilitas kepada penulis selama perkuliahan khususnya selama masa penulisan tugas akhir ini.
7. Bapak Branch Manager PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, Cabang Padang beserta karyawan-karyawati yang telah memberikan izin dan kesempatan kepada penulis untuk melakukan prektek lapangan serta observasi dalam menyelesaikan tugas akhir ini.
8. Kepada ayahanda (alm), ibunda yang telah membesarkan dan membimbing penulis dengan kasih sayang yang penuh cinta beserta kedua kakanda yang telah memberikan bantuan baik moril dan materil yang selalu memberikan semangat dan motivasi saat penulis dalam kebimbangan untuk menyelesaikan tugas akhir ini.
9. Keluarga besar beserta orang-orang yang penulis sayangi selalu memberikan harapan, perhatian, motivasi dan dorongan kepada penulis dalam suka dan duka dalam penulisan tugas akhir ini.
10. Teman-teman Diploma III Manajemen Perdagangan angkatan 2010 yang penulis sayangi dan banggakan yang telah memberikan semangat dan perhatiannya kepada penulis untuk menyelesaikan tugas akhir ini.

Dalam penulisan tugas akhir ini penulis menyadari masih banyak terdapat kekurangan dan kesalahan, untuk itu penulis mengharapkan kritik dan saran demi kesempurnaan laporan ini untuk dimasa yang akan datang, dan penulis berharap tugas akhir ini dapat bermanfaat bagi penulis khususnya dan pembaca pada umumnya.

Akhirnya kepada Allah SWT jugalah penulis memohon do'a dan harapan semoga segala kasih sayang, cinta, semangat, perhatian dan ilmu yang bermanfaat yang telah diberikan kepada penulis diberi balasan oleh Allah SWT dengan pahala

yang setimpal hendaknya. Semoga penulis selalu diberikan kesuksesan dalam hidupnya, **Amiin Yaa Robbal'Alamiin.**

Padang, Juli 2013

Penulis,

Fanny Mariza

58090

DAFTAR ISI

ABSTRAK	i
KATA PENGANTAR	ii
DAFTAR ISI	v
DAFTAR TABEL	viii
DAFTAR GAMBAR	ix
DAFTAR LAMPIRAN	x
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	5
C. Tujuan Penelitian	5
D. Manfaat Penelitian.....	6
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
A. Pengertian Pengendalian.....	7
B. Pengertian Bank.....	9
C. Jenis-jenis Bank.....	10
D. Pengertian Kredit.....	12
E. Unsur-unsur Kredit	13
F. Jenis-jenis Kredit.....	14
G. Tujuan Kredit	18
H. Analisis Kredit.....	18
I. Prosedur Pemberian Kredit.....	22
J. Pengertian dan Penyebab Kredit Macet.....	25

K. Teknik Penyelamatan Kredit Macet	27
L. Penyelesaian Kredit Macet Melalui <i>Legal Action</i>	31

BAB III PENDEKATAN PENELITIAN

A. Bentuk Penelitian.....	33
B. Lokasi dan Waktu Penelitian.....	33
C. Rancangan Penelitian	
1. Jenis Penelitian	34
2. Tahapan Penelitian.....	34
3. Prosedur Penelitian	36
4. Objek Penelitian.....	36
5. Sumber Data	36
6. Teknik Analisis Data.....	37

BAB IV PEMBAHASAN

A. Profil Perusahaan	
1. Sejarah Berdirinya Perusahaan.....	38
2. Visi, Misi dan Budaya Kerja Perusahaan.....	39
3. Struktur Organisasi Perusahaan.....	41
B. Pembahasan	
1. Pengendalian Kredit KPR Bermasalah.....	47
2. Penyebab Timbulnya Kredit Bermasalah.....	50
3. Penyelesaian Kredit yang Ditempuh Melalui <i>Legal Action</i>	54

BAB V SIMPULAN DAN SARAN

A. Simpulan	61
-------------------	----

B. Saran 62

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

DAFTAR TABEL

Tabel	Halaman
Tabel 1.1: Kolektibilitas KPR BTN.....	2

DAFTAR GAMBAR

Gambar	Halaman
Gambar 1 : Langkah-langkah Dalam Proses Pengendalian	9
Gambar 2 : Prosedur Pemberian Kredit KPR.....	52

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran

Lampiran 1: Surat Observasi

Lampiran 2: Kartu Bimbingan Tugas Akhir

Lampiran 3: Struktur Organisasi Perusahaan

Lampiran 4: Daftar Riwayat Hidup

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Meningkanya pembangunan nasional terutama dalam bidang ekonomi akan berdampak pada kebutuhan penyediaan dana yang relatif besar. Salah satu alternatif penyediaan dana yang dapat digunakan untuk pembangunan nasional adalah dengan menggunakan jasa bank. Peran perbankan dalam hal penyediaan dana semakin besar, yang dapat dibuktikan dengan melakukan peningkatan ekonomi masyarakat banyak. Hal ini disebabkan karena dana yang diperlukan berasal atau dihimpun dari masyarakat dalam bentuk tabungan, giro, deposito dan lainnya. Kemudian dana tersebut disalurkan kembali kepada masyarakat dalam bentuk pemberian pinjaman kepada pihak lain yang sesuai dengan fungsinya.

Sebagaimana yang terdapat dalam Undang-undang RI tahun 1998: Bank adalah “Badan yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan, dan menyalurkan kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak”.

Salah satu unsur pokok dalam pembangunan untuk mensejahterakan rakyat adalah terpenuhinya kebutuhan masyarakat dalam bidang papan atau rumah. Rumah adalah kebutuhan yang amat penting bagi semua orang dan merupakan salah satu kebutuhan primer manusia yang harus dipenuhi.

Sejak berdirinya Bank BTN pada tahun 1950, bank ini memiliki visi dan misi dalam pembiayaan perumahan. Salah satu produk kredit unggul yang dimilikinya adalah Kredit Pemilikan Rumah (KPR). KPR adalah fasilitas untuk

membeli rumah dengan kredit pada bank. KPR dipandang sangat menguntungkan karena dapat membantu masyarakat untuk memiliki rumah meski dengan cara cicilan sebagaimana sesuai dengan prinsipnya yaitu membiayai terlebih dahulu biaya pembelian atau pembangunan rumah, kemudian dana untuk membayarkan kembali dilakukan dengan cicilan.

Besarnya jumlah pinjaman atau kredit yang disalurkan oleh bank akan menentukan keuntungan terhadap perusahaan, oleh karena itu pemberian kredit harus dilakukan dengan sebaiknya mulai dari perencanaan awal sampai kepada pengendaliannya. Dalam pengendalian kredit juga diperlukan kebijaksanaan kredit. Banyaknya kredit yang disalurkan akan diketahui bagaimana perkembangan kredit yang bermasalah terhadap bank, karena setiap kredit yang diberikan tidak seluruhnya lancar dalam pengendaliannya. Adapun jenis kolektibilitas dan persentase untuk KPR menurut Bank BTN sebagai berikut:

Tabel 1.1
Kolektibilitas KPR BTN Cabang Padang Tahun 2012

No	Kolektibilitas	Persentase
1	Kredit lancar	87.79%
2	Kredit dalam perhatian khusus	8.24%
3	Kredit diragukan	0.69%
4	Kredit kurang lancar	0.57%
5	Kredit macet	2.71%
Jumlah		100%
NPL (<i>Non Performing Loans</i>)		3.97%

Sumber : PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, Cabang Padang

Besarnya NPL (*Non Performing Loans*) ditunjukkan dengan persentase perbandingan kredit bermasalah dengan kredit yang diberikan bank. Kredit yang diberikan bank kepada nasabah dapat dibedakan menjadi kelompok kredit lancar,

dalam perhatian khusus, diragukan, kurang lancar dan kredit macet. Tiga kelompok kolektibilitas yang terakhir merupakan kredit bermasalah atau NPL.

Dari tabel 1 dapat diketahui seberapa besar jumlah kredit yang dikatakan lancar sebesar 87,79%, jumlah kredit dalam perhatian khusus sebesar 8,24%, jumlah kredit diragukan sebesar 0,69%, jumlah kurang lancar 0,57% dan kredit macet 2,71%. Sehingga dari tabel diatas dapat diperoleh jumlah NPL pada Bank BTN sebesar 3,97%. Bank Indonesia telah menetapkan batas maksimum NPL suatu bank adalah <5%, jika >5% maka bank tersebut akan mendapat peringatan dan mempengaruhi hasil kinerja bank. Perhitungan NPL dapat dilakukan sebagai berikut:

$$\text{NPL} = \% \text{ kurang lancar} + \% \text{ diragukan} + \% \text{ macet}$$

Ketika sebagian besar bank dilanda oleh kredit bermasalah prinsip kehati-hatian memperlihatkan dominannya. Prinsip 5C dalam pemberian kredit merupakan syarat yang harus dipenuhi yaitu *character*, *capacity*, *capital*, *collateral* dan *condition of economic*. Dari lima prinsip tersebut *collateral* (jaminan) yakni dengan adanya pengendalian kredit selalu memberikan umpan balik sebagai dasar untuk mengurangi terjadinya suatu penyimpangan dan dapat menimbulkan suatu masalah.

Dengan pengendalian kredit, bank dapat mengetahui gejala timbulnya kredit bermasalah sehingga lebih mudah dalam penyelesaiannya. Terjadinya kredit bermasalah pada sebuah bank akan berpengaruh pada sehat atau tidaknya

bank tersebut. Kemacetan kredit dapat merugikan pihak bank dan mengakibatkan kebangkrutan apabila terjadi kemacetan dalam jumlah yang besar, sehingga ini akan menjadi masalah serius yang tidak bisa disepelekan. Dalam upaya untuk mengendalikan dan penyelesaian agar tingkat kredit macet yang ada bisa menurun dan tidak terdapat kemacetan lagi pihak bank akan menyelesaikannya melalui kebijakan seperti *legal action*.

Legal action atau jalur hukum yang akan ditempuh oleh bank merupakan cara penyelamatan kredit melalui pihak ketiga. Dimana proses penyelamatan kredit bermasalah melalui pihak ketiga ini bekerjasama dengan KPPLN (Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara).

Pada kondisi ini pihak bank akan melakukan *legal* atau hukum melalui pengadilan atau BUPLN (Badan Usaha Piutang dan Lelang Negara). Hal ini dilakukan karena debitur tidak mempunyai respon yang baik dalam menyelesaikan kewajibannya, mulai dari pemberian surat peringatan, penyeselangan jaminan/agunan, pemberian somasi, gugatan kepada debitur dan yang akhirnya terjadi eksekusi.

Berdasarkan uraian di atas, maka penulis mencoba meneliti mengenai **“Pengendalian dan Penyelesaian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bermasalah Melalui *Legal Action* pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, Cabang Padang”**.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah di atas penulis merumuskan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana pengendalian terhadap Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, Cabang Padang.
2. Apa saja faktor penyebab timbulnya kredit macet pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, Cabang Padang.
3. Bagaimana penyelesaian kredit macet yang ditempuh melalui *legal action* oleh PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, Cabang Padang.

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas maka tujuan penelitian ini sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui bagaimana pengendalian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang dilakukan oleh PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, Cabang Padang.
2. Untuk mengetahui apa saja faktor penyebab timbulnya kredit macet pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, Cabang Padang.
3. Untuk mengetahui bagaimana penyelesaian kredit macet yang ditempuh melalui *legal action* oleh PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, Cabang Padang.

D. Manfaat Penelitian

Manfaat dari penelitian ini dapat diuraikan sebagai berikut:

1. Bagi penulis, sebagai salah satu syarat untuk mendapatkan gelar Ahli Madya di Program Studi Diploma III Manajemen Fakultas Ekonomi Universitas Negeri Padang dan menerapkan ilmu yang didapat selama perkuliahan serta menambah pengetahuan mengenai perkreditan.
2. Bagi akademik, sebagai bahan bacaan atau literatur bagi mahasiswa yang tertarik untuk membahas dan memperdalam pengetahuan tentang penyelesaian kredit macet.
3. Bagi perusahaan, sebagai bahan pertimbangan dan masukan tentang bagaimana cara mengendalikan dan menyelesaikan kredit bermasalah.

BAB V

SIMPULAN DAN SARAN

C. Simpulan

Pada penulisan tugas akhir ini penulis berkesempatan melakukan penelitian pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, Cabang Padang yang bertempat di Jl. HR. Rasuna Said No. 3 Padang. Penelitian yang dilakukan adalah tentang “Pengendalian dan Penyelesaian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bermasalah Melalui *Legal Action* pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, Cabang Padang “.

1. Faktor penyebab terjadinya kredit bermasalah atau macet dapat ditimbulkan oleh faktor internal yang terdapat dari dalam perusahaan dan faktor eksternal yang berasal dari luar ataupun dari debitur.
2. Adapun pengendalian kredit bermasalah atau macet yang dilakukan oleh pihak Bank BTN adalah pengendalian secara *preventive* dan pengendalian secara *represive*.
3. Sebelum melakukan *legal action* pihak bank BTN akan melakukan penyelamatan kredit melalui penyelamatan kredit melalui jalan damai dan penyelamatan melalui pihak ketiga. Penyelamatan kredit melalui jalan damai dilakukan pula dengan cara pembinaan, *rescheduling*, *reconditioning*, dan *restrukturisasi*. Upaya yang dilakukan untuk menyelesaikan kredit bermasalah melalui *legal action* yang biasanya dilakukan pihak Bank BTN adalah:
 - a. Penyelesaian melalui subrogasi
 - b. Penyelesaian melalui penjualan agunan kredit

- c. Penyelesaian melalui penyerahan piutang ke PUPN dan Pengadilan Negeri

D. Saran

Bank merupakan lembaga keuangan yang berperan dalam menyalurkan kredit kepada masyarakat yang membutuhkan dana. Sebaiknya dana yang akan disalurkan tersebut bisa digunakan dengan sebaik mungkin sesuai dengan penggunaan pengajuan kredit yang diinginkan oleh debitur juga memberikan keuntungan kepada pihak bank yang menyalurkan kredit.

Selain itu hendaknya pihak bank juga memaksimalkan dalam menganalisa siapa saja debitur atau nasabah yang pantas menerima dana dari bank dalam bentuk kredit agar tidak terjadi kredit macet. Selanjutnya para pegawai bank khususnya dalam bidang kredit lebih bisa menganalisa dan menangani kredit bermasalah.

DAFTAR PUSTAKA

Buku Agenda Bank BTN. 2013

Griffin Ricky. 2004. *Manajemen*. Edisi Ketujuh. Jilid 2. Jakarta: PT. Erlangga.

Kasmir. 2006. *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*. Edisi Keenam. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.

———. 2008. *Manajemen Perbankan*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.

———. 2010. *Pengantar Manajemen Keuangan*. Jakarta: Kencana.

Melayu S.P. Hasibuan. 2011. *Dasar-dasar Perbankan*. Jakarta: PT. Bumi Aksara.

Mudrajad Kuncoro dan Suhadjono. 2002. *Manajemen Perbankan dan Aplikasi*. Edisi Pertama. Yogyakarta: BPFE

Robbins Stephen P dan Coulter Mary. 2010. *Manajemen*. Edisi Kesepuluh. Jilid 2. Jakarta: PT. Erlangga

Teguh Pudjo Muljono. 2001. *Manajemen Perkreditan Bagi Bank Komersil*. Edisi Keempat. Yogyakarta: BPFE

<http://legalbanking.wordpress.com/ebook/tindakan-hukum> akses tanggal: 11 maret 2013

<http://www.btn.ac.id> akses tanggal: 16 februari 2013