

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Penelitian

Rumah merupakan salah satu kebutuhan primer dari setiap manusia, terlebih apabila sudah memiliki keluarga. Rumah sebagai tempat berkumpulnya sebuah keluarga untuk berlindung dan sebagai tempat untuk beristirahat setelah menjalani aktivitas. Masyarakat Indonesia menilai memiliki rumah adalah bentuk kewajiban dalam hidupnya, namun terjadi sebuah kesenjangan yang terjadi antara penghasilan dengan harga jual rumah dipasaran. Sehingga beberapa kalangan masyarakat merasa kesulitan untuk membeli rumah secara tunai jika dilihat dari segi pendapatan yang mereka peroleh.

Atas kebutuhan masyarakat tersebut yang berkeinginan untuk memiliki rumah, PT Bank X (persero) Tbk yang merupakan lembaga perbankan yang ada di Indonesia meluncurkan produk kredit kepemilikan rumah, bertujuan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat. Jenis kredit ini mempermudah masyarakat untuk memiliki rumah, dengan skema kredit yang pembayarannya dapat diangsur dalam jangka waktu dan jumlah nominal angsuran tertentu sesuai dengan skema perhitungan yang telah disepakati antara debitur/nasabah dengan kreditur/bank. Jenis kredit kepemilikan rumah ini biasanya diajukan oleh masyarakat yang baru mendapat pekerjaan tetap sehingga ingin memiliki rumah untuk pertama kalinya atau masyarakat yang memiliki usaha dan ingin memiliki rumah namun jumlah uang yang dimiliki belum mencukupi untuk membeli sebuah rumah secara cash. Nasabah

kredit kepemilikan rumah ini sebagian besar adalah para pekerja yang baru menjadi karyawan tetap di sebuah perusahaan atau para pekerja di sebuah lembaga pemerintahan dan masyarakat yang memiliki usaha skala menengah serta masyarakat yang sudah memiliki keluarga sehingga membutuhkan sebuah rumah untuk dihuni bersama keluarganya.

Ketika seseorang hendak membeli rumah salah satu poin penting yang lumrah diperhatikan calon pembeli rumah adalah dokumen legalitas kepemilikan rumah sebagai bukti sah atas rumah yang dibeli, pada pembelian rumah di pengembang perumahan maka dokumen legalitas kepemilikan rumah umumnya dikuasai oleh pengembang perumahan atau apabila membeli rumah antar perorangan maka dokumen legalitas kepemilikan rumah akan dikuasai oleh penjual rumah. Dalam pembelian rumah dengan skema kredit maka dokumen legalitas kepemilikan rumah beserta fisik bangunan rumah yang dibeli akan dijadikan agunan di bank sebagai bentuk jaminan kredit supaya ketika proses kredit berjalan dan sewaktu waktu terjadi kredit macet maka jaminan tersebut dapat menjadi salah satu solusi pemecahan masalah atas kredit macet dengan cara agunan dijual untuk menutupi sisa angsuran yang tertunggak sehingga tidak merugikan pihak kreditur maupun pihak debitur. Dokumen legalitas yang digunakan untuk dijadikan jaminan berupa dokumen yang memiliki nilai atau disebut surat berharga. Dokumen legalitas tersebut berupa sertifikat hak milik, sertifikat hak tanggungan, dan izin mendirikan bangunan.

Dalam jenis kredit kepemilikan rumah ini terdapat beberapa macam dinamika yang terjadi mulai dari debitur yang gagal bayar, mengalihkan kreditnya

kepada orang lain dan ada debitur melunasi kredit nya sebelum periode kredit berakhir, langkah yang dilakukan oleh debitur ini biasanya dilakukan ketika debitur sudah memiliki keuangan yang cukup dan kondisi keuangan yang stabil ditengah periode kredit berjalan, sehingga ada beberapa debitur yang berkeinginan untuk melunasi kredit nya sebelum periode kredit tersebut berakhir, tujuan dari langkah yang dilakukan oleh beberapa debitur ini adalah hendak mengakhiri angsuran perbulannya dan ingin memiliki rumah yang telah dibeli secara keseluruhan, baik menguasai rumah secara fisik maupun menguasai dokumen legalitas bukti atas kepemilikan rumah tersebut berupa sertifikat hak milik dan izin mendirikan bangunan yang sebelumnya diagunkan. Kepemilikan rumah secara sah ini ditandai dengan dokumen legalitas yang dikuasai secara fisik oleh debitur dan dokumen legalitas tersebut atas nama debitur tanpa ada hak tanggungan lagi yang tercantum pada sertifikat, adapun dokumen legalitas yang dimaksud sebagai bukti sah dari sebuah rumah adalah sertifikat hak milik, dan izin mendirikan bangunan.

Pada penelitian yang dilakukan penulis maka penelitian atas fenomena diatas dilaksanakan di PT Bank X (Persero) Tbk unit *Consumer Loan* area Tasikmalaya, adapun data yang diperoleh adalah jumlah debitur yang melakukan pengambilan dokumen legalitas disajikan dalam periode tiga tahun terakhir pada saat pandemi covid-19 dan pasca pandemi covid-19. Dimana perekonomian di Indonesia berangsur-angsur kembali pulih, pulihnya perekonomian membuat masyarakat lepas dari kekhawatiran atas kondisi keuangan mereka, sehingga saat perekonomian kembali pulih membuat kondisi keuangan masyarakat yang mulai membaik dan stabil untuk memenuhi kebutuhan sehari harinya, maka daripada itu

masyarakat yang memiliki kredit PT Bank X (Persero) Tbk unit *Consumer Loan* area Tasikmalaya ada yang memutuskan untuk melunasi kreditnya dengan harapan meringankan pengeluaran setiap bulannya, salah satu jenis kredit yang terdapat debitornya melunasi kewajiban sebelum periode kredit berakhir adalah kredit kepemilikan rumah yang dikelola oleh unit bisnis *consumer loan*. Kredit kepemilikan rumah di unit *consumer loan* memiliki debitur yang dalam tiga tahun terakhir terdapat 29 debitur yang memutuskan untuk melunasi kreditnya sebelum periode kredit berakhir, data tersebut penulis dapatkan dari hasil wawancara yang di lakukan di PT Bank X (Persero) Tbk unit *Consumer Loan* area Tasikmalaya, adapun langkah pelunasan kredit yang dilakukan oleh debitur ini bertujuan agar debitur memiliki rumah yang dibeli secara utuh yang ditandai dengan dimilikinya dokumen legalitas kepemilikan rumah atas nama pribadi atau pasangan debitur tersebut. Data debitur pengambilan dokumen legalitas sebelum periode kredit berakhir dalam tiga tahun terakhir sebagai berikut:

Tabel 1.1
Jumlah Debitur Yang Melakukan Pengambilan Dokumen Legalitas Sebelum Periode Kredit Berakhir

No	Tahun	Jumlah Debitur Yang Melakukan Pengambilan Dokumen Legalitas Sebelum Periode Kredit Berakhir Tahun
1	2020	5
2	2021	13
3	2022	11

Sumber: PT Bank X (persero) Tbk Area Tasikmalaya Bisnis Unit Consumer Loan (diolah kembali), 2023

Dengan adanya data debitur yang melakukan pengambilan dokumen legalitas dalam kurun waktu tiga tahun terakhir pada PT Bank X (Persero) Tbk unit *Consumer Loan* area Tasikmalaya di atas, menunjukkan terjadinya sebuah fenomena peningkatan debitur yang melakukan pelunasan kredit kepemilikan rumah sebelum periode kredit berakhir dengan tujuan untuk melakukan pengambilan dokumen legalitas kepemilikan rumah.

Berdasarkan penjelasan yang telah penulis uraikan di atas maka judul penelitian yaitu :

“PROSEDUR PENGAMBILAN DOKUMEN LEGALITAS DEBITUR KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH (KPR) SEBELUM PERIODE KREDIT BERAKHIR PADA UNIT *CONSUMER LOAN* PT BANK X (Persero) Tbk AREA TASIKMALAYA”

1.2 Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang yang ada di atas maka yang menjadi identifikasi masalah pada penyusunan tugas akhir ini adalah:

1. Apa saja persyaratan pengambilan dokumen legalitas debitur sebelum periode kredit berakhir pada PT Bank X (Persero) Tbk unit *consumer loan* area Tasikmalaya.
2. Bagaimana prosedur pengambilan dokumen legal debitur sebelum periode kredit berakhir pada PT Bank X (Persero) Tbk unit *consumer loan* area Tasikmalaya.
3. Apa hambatan dalam pengambilan dokumen legal debitur sebelum periode kredit berakhir pada PT Bank X (Persero) Tbk unit *consumer loan* area Tasikmalaya.

4. Bagaimana upaya yang dilakukan atas hambatan dalam pengambilan dokumen legal debitur sebelum periode kredit berakhir pada PT Bank X (Persero) Tbk unit *consumer loan* area Tasikmalaya.

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan identifikasi masalah di atas, maka penelitian yang dilakukan oleh penulis ini bertujuan untuk mengetahui:

1. Persyaratan pengambilan dokumen legalitas debitur sebelum periode kredit berakhir pada PT Bank X (Persero) Tbk unit *consumer loan* area Tasikmalaya.
2. Prosedur pengambilan dokumen legal debitur sebelum periode kredit berakhir pada PT Bank X (Persero) Tbk unit *consumer loan* area Tasikmalaya.
3. Hambatan dalam pengambilan dokumen legal debitur sebelum periode kredit berakhir pada PT Bank X (Persero) Tbk unit *consumer loan* area Tasikmalaya.
4. Upaya yang dilakukan atas hambatan dalam pengambilan dokumen legal debitur sebelum periode kredit berakhir pada PT Bank X (Persero) Tbk unit *consumer loan* area Tasikmalaya.

1.4 Kegunaan Penelitian

Adapun manfaat atau kegunaan dari hasil penelitian yang dilakukan oleh penulis ini adalah:

1. Aspek Teoritis

Manfaat dari penelitian yang dilakukan oleh penulis yaitu memberikan manfaat untuk memperkaya pemikiran dalam ilmu pengetahuan tentang prosedur pengambilan dokumen legalitas debitur sebelum periode kredit berakhir.

2. Aspek Praktis

a. Bagi Penulis

Dalam penelitian yang dilakukan oleh penulis dalam penyusunan Tugas Akhir ini maka penulis dapat menerapkan ilmu pengetahuan selama perkuliahan mengenai aspek-aspek hukum yang terdapat di dalam bank serta bagaimana operasional perkreditan berjalan. Selanjutnya penulis mendapatkan wawasan tentang bagaimana prosedur pengambilan dokumen legal debitur sebelum periode kredit berakhir, serta persyaratan apa saja yang harus di penuhi oleh debitur ketika pengambilan dokumen legal di PT Bank X (persero) Tbk area Tasikmalaya bisnis unit *consumer loan*.

b. Bagi Universitas Siliwangi

Penelitian ini dapat menjadi sarana edukasi serta referensi mengenai operasional perkreditan mengenai syarat serta tata cara pengambilan dokumen legal debitur sebelum periode kredit berakhir yang dapat dilihat di perpustakaan. Selanjutnya dapat dijadikan panduan bagi mahasiswa lain yang hendak melakukan penelitian diwaktu yang akan datang.

c. Bagi PT Bank X Kantor Area Tasikmalaya

Penelitian ini diharapkan dapat membina hubungan harmonis yang berkesinambungan serta mengembangkan kerjasama antara PT Bank X (persero)

Tbk Kantor Area Tasikmalaya dengan Universitas Siliwangi. Kemudian penelitian ini juga sebagai bahan masukan terhadap hambatan yang terjadi untuk selanjutnya dijadikan evaluasi agar tercipta kesempurnaan dalam proses pengambilan dokumen legal debitur sebelum periode kredit berakhir

d. Bagi Pihak Lain

Penelitian ini sebagai bahan tambahan pengetahuan mengenai prosedur pengambilan dokumen legal debitur sebelum periode kredit berakhir di unit bisnis consumer loan bank X area Tasikmalaya. Selain itu penelitian ini dapat dijadikan bahan acuan bagi pihak lain yang ingin melakukan penelitian serupa.

1.5 Lokasi dan Jadwal Kegiatan Penelitian

1.5.1 Lokasi Penelitian

Tempat dilaksanakan nya penelitian yang dilakukan oleh penulis bertempat di lembaga keuangan bank BUMN, yaitu PT Bank X (persero) Tbk Kantor Area Tasikmalaya unit bisnis *Consumer Loan* yang berlokasi di Jl. Sutisna Senjaya No. 88, Kecamatan Tawang, Kota Tasikamalaya. Jawa Barat.

1.5.2 Waktu Penelitian

Waktu untuk melaksanakan penelitian di PT Bank X (persero) Tbk Kantor Area Tasikmalaya unit bisnis *Consumer Loan* dilaksanakan pada bulan Februari 2023 sampai dengan Juni 2023. Adapun rowndown penulisan Tugas Akhir penulis sajikan sebagai berikut:

Tabel 1.2
Waktu Pelaksanaan Laporan Tugas Akhir 2023

No	Kegiatan	Februari				Maret				April				Mei				Juni			
		1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1	Pengajuan SK Pembimbing TA																				
2	Pengajuan Judul Ke Pembimbing 1																				
3	Persetujuan Judul oleh Pembimbing 1																				
4	Persetujuan Judul oleh Pembimbing 2																				
5	Penyusunan Draf Awal																				
6	Bimibingan Penyelesaian TA																				
7	Seminar Tugas Akhir																				
8	Revisi Tugas Akhir dan Persetujuan Revisi																				

Sumber: Data diolah oleh penulis 2023