AGUNAN PADA SISTEM KREDIT PERUMAHAN PT BANK DAGANG NEGARA (PERSERO)

SKRIPSI

Diajukan untuk memenuhi salah satu tugas akademik dan melengkapi sebagian dari syarat-syarat guna mencapai Gelar Sarjana Ekonomi Jurusan Manajemen

OLEH :

N a m a	:	**Richard Saragi**
No. Pokok	:	**92429010**
N I R M	:	**923123340250073**

FAKULTAS EKONOMI
UNIVERSITAS DARMA PERSADA
JAKARTA

1996

NALAR ARIF BAKTIKU BANGSA

FAKULTAS EKONOMI
VERSITAS DARMA PERSADA
JAKARTA

TANDA PENGESAHAN SKRIPSI

Judul : AGUNAN PADA SISTEM KREDIT PERUMAHAN PT BANK DAGANG NEGARA (PERSERO)

N a m a : Richard Saragi

No. Pokok : 92429010

N I R M : 923123340250073

Jurusan : Manajemen Keuangan dan Perbankan

Program Studi : Strata Satu (S1)

Sripsi ini telah diajukan dan diujikan dihadapan Panitia penguji skripsi pada tanggal 31 Agustus 1996.

Panitia Penguji Sripsi

N a m a	Jabatan	Tanda tangan
1. Drs. Sartono P.H, SE	Ketua	1. .....
2. Drs. Alif Martadi	Anggota	2. .....
3. Drs. Shanti Danu	Anggota	3. .....

TANDA PERSETUJUAN SKRIPSI

Nama	:	Richard Saragi
No. Induk	:	92429010
Nirm	:	923123340250073
Fakultas	:	Ekonomi
Jurusan	:	Keuangan dan Perbankan
Judul Skripsi	:	AGUNAN PADA SISTEM KREDIT PERUMAHAN PT BANK DAGANG NEGARA (PERSERO)

Telah diperiksa dan disetujui, untuk diajukan dan diujikan dihadapan panitia penguji sripsi.

Jakarta,

Mengetahui

a/n. Dekan Fakultas Ekonomi
Kepala jurusan

(Drs. Alif Martadi)

Menyetujui

1. Pembimbing Materi

(Drs. Shanti Danu)

2. Pembimbing Teknis

(Setyo Utomo Said, M.Sc)

ABSTRAKSI

A. Nama/Nim/Nirm : Richard Saragi/92429010/923123340250073
B. Judul Skripsi : Agunan Pada Sistem Kredit Perumahan PT Bank Dagang Negara (Persero)
C. Jumlah Halaman : Pengantar VI, jumlah halaman skripsi 87
D. Kata Kunci : Jenis Agunan, Syarat Agunan, Fungsi Agunan, Analisa Agunan
E. Isi Abstraksi

1. Tujuan Penelitian
   Dilakukan untuk mengetahui sejauh mana syarat-syarat apabila seseorang/badan ingin memiliki perumahan khususnya pada PT Bank Dagang Negara (Persero).

2. Metode Penelitian
   Dalam mengumpulkan data dipergunakan teknik survey dengan melakukan wawancara disertai questioner.
   Data sekunder diperoleh dari kepustakaan (library research).

3. Hasil Penelitian
   Dari hasil analisa penelitian bahwa Agunan adalah Syarat utama dalam hal pemberian kredit perumahan pada PT Bank Dagang Negara (Persero).

4. Kesimpulan dan Saran
   Karena kredit salah satu usaha pokok perbankan yang memiliki resiko tinggi, maka keberadaan lembaga jaminan akan menciptakan kepastian hukum mengenai jaminan, dan disamping itu Agunan kredit harus cukup karena berfungsi sebagai alat pengaman bagi Bank.
   Sebagai saran, dalam menilai barang Agunan kredit hendaknya PT Bank Dagang Negara (Persero) selalu menggunakan perusahaan jasa penilai sehingga kemungkinan adanya permainan harga antara petugas Bank dengan debitur dapat dicegah.

F. Jumlah Daftar Acuan : 10 buah
   Tahun penerbitan : 1989 - 1995

Mengetahui :

a.n. Dekan Fakultas Ekonomi
Ketua Jurusan Manajemen

Dosen Pembimbing

(Drs. Alif Martadi)

(Drs. Shanti Danu)

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa yang telah memberikan rakhmat dan karuniaNya sehingga penyusunan skripsi ini dapat penulis selesaikan tepat pada waktunya.

Dengan kerendahan hati penulis menyadari akan kemampuan yang sangat terbatas, sehingga penulis skripsi ini masih jauh dari sempurna.

Skripsi ini dapat terwujud berkat bantuan berbagai pihak yang sangat besar artinya bagi penulis, baik berupa bimbingan, pengarahan, dorongan, pemberian data dan lain sebagainya.

Maka pada kesempatan ini, perkenankanlah penulis untuk menyampaikan rasa terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Bapak Drs. Sartono, SE, selaku Dekan Fakultas Ekonomi Jurusan Manajemen.
2. Bapak Drs. Alif Martadi, selaku Ketua Jurusan Manajemen
3. Bapak Drs. Shanti Danu, selaku pembimbing materi yang telah bersedia untuk meluangkan waktu dalam membimbing serta memberikan pengarahan bagi penyelesaian skripsi ini.
4. Bapak Setyo Utomo Said, M.Sc., selaku pembimbing

teknis yang telah bersedia meluangkan waktunya dalam bimbingan dan memberikan pengarahan bagi penyelesaian skripsi ini.

5. Bapak/Ibu pada bagian Kredit PT Bank Dagang Negara (persero).

6. Terima kasih yang sebesar-besarnya kepada kedua orang tua, kakak dan adik-adik atas pengertian dan dorongan moril sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.

7. Sahabat-sahabat dan semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu yang selalu memberikan bantuan dan dorongan sehingga memungkinkan penyelesaian skripsi ini.

Akhirnya penulis berharap semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi penulis, pembaca dan perusahaan.

Jakarta, 1996

Penulis

(Richard Saragi)

DAFTAR ISI

Kata pengantar ii

Daftar isi iv

BAB I PENDAHULUAN 1

A. Latar belakang 1

B. Perumusan masalah 5

C. Maksud dan tujuan 7

D. Metode penelitian 9

E. Sistematika penulisan 10

BAB II LANDASAN TEORI 13

A. Pengertian kredit 13

B. Pengertian umum jaminan kredit 18

C. Jenis-jenis barang jaminan kredit 21

D. Syarat-syarat jaminan kredit 27

E. Fungsi jaminan kredit 29

BAB III TINJAUAN UMUM PT BANK DAGANG NEGARA (PERSERO) 32

A. Sejarah singkat 32

B. Struktur organisasi 38

C. Bidang usaha 42

D. Perkembangan PT Bank Dagang Negara (persero) 46

BAB IV AGUNAN PADA SISTEM KREDIT PERUMAHAN PT BANK DAGANG NEGARA (PERSERO) 50

A. Analisa agunan dalam kredit perumahan . 50

B. Agunan dalam kredit perumahan sebagai unsur pengaman kredit 61

C. Masalah-masalah yang dihadapi agunan dalam kredit perumahan 70

D. Upaya-upaya PT Bank Dagang Negara (persero) dalam menyelesaikan masalah-masalah yang timbul dari agunan dalam kredit perumahan 73

E. Pengembangan agunan dalam kredit perumahan 75

BAB V KESIMPULAN 84

A. Kesimpulan 84

B. Saran-saran 85

Daftar pustaka

Lampiran

Daftar Riwayat Hidup

DAFTAR TABEL

Tabel 1 47

Tabel 2 64

Tabel 3 76

Tabel 4 79

Tabel 5 81

BAB I

PENDAHULUAN

Pembangunan nasional yang dicanangkan pada awal pemerintah Orde Baru hingga sekarang ini telah menunjukkan hasil yang nyata.

Hal ini ditandai dengan naiknya pendapatan perkapita rata-rata penduduk Indonesia.

Keberhasilan tersebut diatas tidak terlepas dari peranan perbankan sebagai agen pembangunan yang memberikan arah pembiayaan terhadap sektor usaha masyarakat maupun usaha dibidang perumahan.

Dalam peranannya sebagai agen pembangunan, dunia perbankan dituntut untuk selalu siap menyediakan dana yang dibutuhkan dunia usaha sebagai pelaku ekonomi nasional.

Untuk melaksanakan peran tersebut salah satu kegiatan pokok perbankan adalah menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan kemudian menyalurkan dalam bentuk kredit.

Seiring dengan perkembangan ekonomi yang semakin meningkat tentu pula akan diikuti meningkatnya perkembangan akan kredit.

Dimana kredit ini sebagai salah satu usaha pokok

perbankan mempunyai pengaruh yang sangat erat dalam kehidupan perekonomian nasional. Pemberian kredit yang selektif dan terarah dapat menunjang dan mendorong terlaksananya pembangunan ekonomi nasional, sehingga bermanfaat bagi masyarakat.

Namun pemberian fasilitas kredit ini tentu saja memerlukan agunan demi keamanan pemgembalian kredit tersebut.

Jalam menyalurkan pemberian Agunan Kredit perumahan pada masyarakat, dunia perbankan kemudian dihadapkan kepada berbagai masalah yang cukup komplek antara lain :

1. Di masyarakat terdapat ribuan jenis usaha dan setiap usaha harus dipahami oleh aparat perbankan, disamping itu antara jenis usaha lainnya mempunyai masalah yang berbeda-beda.
2. Perkreditan mempunyai sifat kausalistis artinya masalah pada debitur satu sama lainnya berbeda, untuk itu perbankan harus mempunyai daya analistis yang tajam dan secara cepat harus mampu mengantisipasi masalah-masalah tersebut.
3. Pertumbuhan penduduk dan standar kehidupan rakyat Indonesia sebagaimana tercermin dari GNPnya yang meningkat itu, maka kebutuhan perumahanpun meningkat pula disamping kebutuhan akan

pendidikan, kesehatan, kesepakatan kerja dan sebagainya.

4. Pemerintah menugaskan lembaga perbankan untuk dapat membantu meningkatkan kebutuhan perumahan bagi masyarakat dengan memberikan kredit perumahan bagi masyarakat dengan memberikan kredit perumahan karena salah satu tugas pokok perbankan adalah mendorong untuk pemilikan rumah.

   PT Bank Dagang Negara (Persero) adalah satu lembaga perbankan yang diberi kepercayaan oleh pemerintah untuk mengelola dan memberikan kredit pemilikan rumah / KPR kepada golongan masyarakat yang berpenghasilan rendah dan menengah agar dapat menempati rumah sederhana.

5. Kegiatan kredit perumahan banyak menyangkut ketentuan perundang-undangan, peraturan-peraturan pemerintah maupun kebijaksanaan-kebijaksanaan pemerintah yang sering berubah-ubah dari waktu kewaktu serta perkembangan dibidang dunia usaha penyediaan perusahaan.

6. Sebagaimana lazimnya dunia usaha perbankan dihadapkan kepada persaingan antara Bank dalam memasarkan kreditnya, maka dunia perbankan dituntut bekerja secara profesional dengan efesiensi yang tinggi serta dapat menciptakan produk / jasa baru bagi masyarakat

luas.

7. Disamping persoalan-persoalan diatas, dunia perbankan juga tidak kalah pentingnya seperti sumber daya manusia (tenaga yang terampil, berdedikasi, memiliki integritas tinggi dan jujur).

Manajemen, organisasi permodalan /keuangan serta pengawasan merupakan sisi lain yang bergerak dibidang perbankan sepanjang waktu.

Untuk mengatasi persoalan-persoalan diatas manajemen perbankan harus mampu untuk membuat kebijakan perkreditan, khususnya kebijakan kredit perumahan yang aman karena pendapatan Bank sebagian besar diperoleh dari kontribusi bunga kredit yang disalurkan kemasyarakat.

A. Latar Belakang

Bertitik tolak dari uraian tersebut diatas, maka penulis berkeinginan untuk menyusun sebuah skripsi dengan judul:

"AGUNAN PADA SISTEM KREDIT PERUMAHAN PT BANK DAGANG NEGARA (PERSERO) "

Mengingat demikian pentingnya jaminan dalam penentuan pelaksanaan, pemberian kredit perumahan kepada nasabahnya maka didalam hal ini pihak Bank pun dituntut memperlakukan barang jaminan secara sungguh-sungguh.

Sebelum sampai kepada pemutusan pemberian kredit perumahan kepada nasabahnya, terlebih dahulu pihak Bank melakukan analisa untuk meneliti dan menilai terhadap permohonan kredit perumahan nasabah. Analisa yang dilakukan tersebut meliputi aspek yuridis pemasaran, teknis, komersial dan aspek sosial ekonomis. Barang Agunan kredit dalam situasi kondisi perekonomian yang bagaimanapun tetap menjadi pertimbangan dalam proses pemutusan kredit perumahan. Oleh sebab itu peranan PT Bank Dagang Negara (Persero) sangat penting dewasa ini dalam membantu masyarakat, sebab perumahan merupakan kebutuhan primer yang sangat penting artinya bagi setiap orang khususnya kepada golongan masyarakat berpenghasilan rendah dan menengah walaupun pengambilan kredit perumahan disertai dengan agunan-agunannya sebagai pengaman dari kredit perumahan.

B. Perumusan Masalah

Penulis menggunakan analisa Agunan dalam kredit perumahan yang merupakan salah satu dari sekian aspek yang harus dipertimbangkan dalam menentukan calon nasabah bagi Bank bersangkutan.

Agunan dalam kredit perumahan merupakan salah satu elemen dari prinsip kehati-hatian yang harus diperhatikan oleh dunia perbankan kalau tidak ingin menderita kerugian yang fatal.

Manajemen Bank yang baik khususnya menjamin perkreditan harus memperhatikan aspek Agunan dalam menyalurkan kreditnya kemasyarakat.

Agunan dalam kredit perumahan mempunyai fungsi sebagai alat pengaman bagi Bank yang bersangkutan manakala debitur tidak dapat memenuhi perjanjian kreditnya (cidera janji), yang diberikan oleh PT Bank Dagang Negara (Persero) didalam pemberian kredit.

Dengan kata lain Agunan merupakan syarat utama didalam pemberian kredit perumahan pada PT Bank Dagang Negara (Persero).

Oleh sebab itu dalam situasi perekonomian yang bagaimanapun aspek jaminan kredit tetap menduduki tempat penting dalam policy perkreditan Bank.

Karena demikian pentingnya barang Agunan dalam penentuan pelaksanaan pemberian kredit perumahan kepada nasabahnya, maka dalam hal ini pihak Bank pun dituntut untuk memperlakukan barang jaminan ini secara sungguh-sungguh.

Ada dua aspek yang harus diperhatikan didalam nilai barang Agunan, yaitu aspek Ekonomis dan aspek Yuridis

Aspek Ekonomis adalah aspek yang berhubungan dengan nilai jual dari barang Agunan itu apabila barang Agunan tersebut dijual dipasar bebas dengan pengorbanan yang sekecil-kecilnya.

Sedangkan **aspek Yuridis** adalah segala sesuatu pemilikan barang Agunan dapat dibuktikan secara sah sesuai dengan hukum dan perundangan-undangan yang berlaku.

Barang Agunan yang diserahkan nasabah sebagai Agunan kredit perumahan harus mempunyai nilai ekonomis yang tinggi disamping barang tersebut mudah untuk dijual sewaktu-waktu apabila ternyata debitur tidak mampu untuk melunasi kreditnya.

C. Maksud dan Kegunaan

Dalam melaksanakan aktivitasnya PT Bank Dagang Negara (Persero) juga turut serta berperan didalam mensukseskan pembangunan nasional yang sedang giat-giatnya dilaksanakan, baik secara langsung maupun tidak langsung.

Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan, dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak. [1)]

Salah satu peran yang dilakukan adalah membantu masyarakat didalam hal pemberian kredit, yang penulis

---

1). Drs. Moh. Dimyati, Undang-undang nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan Dan Sembilan Paket Kebijaksanaan Bidang Keuangan Moneter Dan Perbankan, hal 8

maksudkan adalah kredit perumahan yang disalurkan oleh PT Bank Dagang Negara (Persero) kepada masyarakat.

Adapun Agunan dalam kredit perumahan yang diberikan oleh nasabah ialah :

1. Agunan benda bergerak yaitu surat-surat berharga Dimana kegunaannya sebagai Agunan atas kredit pemilikan rumah bila suatu saat diperlukan PT Bank Dagang Negara (Persero) mudah memperjual-belikan dibursa pasar uang dan modal atau dijual pada Bank, yakni dengan cara mendiskontokannya.
   Adapun jenis surat berharga yang boleh diterima sebagai Agunan dalam kredit perumahan yaitu :
   a. Surat gudang
   b. Saham-saham yang diperjual-belikan dipasar uang dan modal.
   c. Sertifikat deposito yang dikeluarkan oleh lembaga perbankan yang dijamin oleh Bank Indonesia.
   d. Promes-promes yang diendosir oleh Bank Indonesia

2. Agunan benda tidak bergerak yaitu rumah dan tanah yang dibiayai menurut Undang-undang No. 5 tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok Agraria, pasal 4 ayat 1 dan pasal 16 hak atas tanah, dimana rumah dan tanah yang dibeli dengan kredit pemilikan rumah dijaminkan kepada PT Bank Dagang Negara (Persero) selama kredit belum lunas. kredit hak-hak atas

tanah diikat dengan cara hipotik sebagai pengaman kredit.

D. Metode Penelitian

Sumardi Suryabrata dalam bukunya "Metodologi Penelitian" mendefinisikan penelitian sebagai suatu proses, yaitu : Suatu rangkaian langkah-langkah yang dilakukan secara terencana dan sistimatis guna memperoleh pemecahan masalah atau mendapatkan jawaban terhadap pertanyaan-pertanyaan tertentu. [2)]

Untuk memperoleh data yang penulis perlukan dalam rangka penyusanan skripsi ini, penulis berusaha mengumpulkan data keterangan dengan langkah-langkah sebagai berikut :

1. Tipe Penelitian

   a. Normatif/penelitian kepustakaan (library research)

      Yaitu penelitian melalui bahan-bahan kepustakaan baik berupa peraturan perundang-undangan atau tulisan lainnya yang berkaitan dengan masalah yang sedang ditulis.

      Penelitian kepustakaan disini tidak hanya berupa teori-teori yang telah matang siap untuk dipakai tetapi dapat pula berupa hasil-hasil penelitian

---

2). Suryabarata Suryadi. Metodologi Penelitian. PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1994, hal 59

yang masih memerlukan pengujian kebenarannya. [3)]

b. Empiris/penelitian lapangan (field research)

Yaitu penelitian diluar metode kepustakaan dengan mengadakan wawancara secara langsung dengan pegawai staf dan pegawai lainnya yang mempunyai tugas pada urusan kredit pada PT Bank Dagang Negara (Persero) di kantor cabang.

2. Tata cara pemgumpulan data

Dalam pengumpulan data sesuai dengan metodologi yang digunakan oleh penulis, data diperoleh dengan cara :

a. Mengumpulkan dan mempelajari bahan-bahan tertulis yang ada kaitannya dengan penyusunan skripsi ini.

b. Mengadakan wawancara dengan pejabat / petugas PT Bank Dagang Negara (persero) yang berkaitan langsung permasalahan dengan menggunakan daftar pertanyaan (questioner).

E. <u>Sistimatika Penulisan Skripsi</u>

Dalam uraian ini penulis jelaskan secara singkat mengenai bab perbab untuk sekedar mendapat gambaran. Sedangkan permasalahannya dibagi atas 5 (lima) bab, yaitu :

BAB I : Bab ini merupakan bagian pendahuluan yang menguraikan tentang latar belakang.

---

3). P. Joko Subagyo. <u>Metode Penelitian Dalam Teori Dan Praktek</u>. Jakarta, Rineka Cipta, 1991, hal 88

perumusan masalah, maksud dan tujuan, metode penelitian yang digunakan dan yang terakhir adalah sistematika penulisan.

BAB II : Bab ini berisikan penjelasan tentang teori-teori yang melandasi pengertian umum kredit, pengertian umum Agunan Kredit, jenis-jenis Agunan Kredit, syarat-syarat Agunan Kredit dan fungsi Agunan Kredit.

BAB III : Bab ini berisikan penjelasan tentang keadaan / gambaran umum perusahaan secara singkat yang menyangkut sejarah berdirinya, struktur organisasinya, bidang usaha cabang, perkembangan usaha dan perkembangan PT Bank Dagang Negara (Persero).

BAB IV : Bab ini inti dari pembahasan skripsi yang penulis susun, yaitu meliputi pembahasan mengenai analisa Agunan kredit untuk Perumahan, unsur pengaman kredit dalam perumahan, pengikat agunan kredit, serta masalah-masalah dan upaya-upaya dalam menyelesaikan masalah yang timbul dari agunan kredit perumahan dan

pengembangan agunan kredit perumahan.

BAB V : Bab ini sebagai rangkuman atas hasil yang diperoleh dari seluruh bab yang diuraikan dalam suatu kesimpulan dan kemudian penulis memberikan saran-saran yang berguna untuk penyempurnaan dalam Kredit Perumahan PT Bank Dagang Negara (Persero).

UNIVERSITAS DARMA PERSADA