

**PENYALURAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR)
BANK TABUNGAN NEGARA DI SURABAYA TAHUN 1974-1998**

Rina Anggraini

Jurusan Pendidikan Sejarah, Fakultas Ilmu Sosial

Universitas Negeri Surabaya

E-mail: ina_kawashima@yahoo.com

Nasution

Jurusan Pendidikan Sejarah, Fakultas Ilmu Sosial

Universitas Negeri Surabaya

ABSTRAK

Bank Tabungan Negara merupakan salah satu bank yang sejak tahun 1974 hingga saat ini memiliki peran dalam pemberian kredit pemilikan rumah kepada masyarakat telah mengalami berbagai peristiwa. Kebutuhan rumah oleh masyarakat dirasa penting karena rumah merupakan kebutuhan pokok selain sandang (pakaian) dan pangan (makanan). Kemudian dipandang perlu adanya sebuah lembaga atau organisasi yang mengkoordinir kebutuhan masyarakat akan rumah. Bank Tabungan Negara memiliki peran yang penting dalam rangka pembangunan nasional di bidang perumahan untuk masyarakat. Kredit Pemilikan Rumah yang di fasilitasi oleh Bank Tabungan Negara dalam perkembangannya mengalami peningkatan tiap tahunnya sejak 1974 hingga 1998. Dengan Kredit Pemilikan Rumah oleh Bank Tabungan Negara, masyarakat mampu memiliki hunian atau rumah dengan pembayaran secara angsuran dan dengan bunga tertentu tiap tahunnya.

Kata Kunci : Bank Tabungan Negara, Kredit Pemilikan Rumah, Surabaya

ABSTRACT

State Savings Bank is one of the bank from 1974 until today has a role in the granting of mortgages to people have experienced a variety of events. The perceived needs of the community is important because home is a basic requirement in addition to clothing (apparel) and food (food). Then it is necessary the existence of an agency or organization that coordinates the needs of the community. State Savings Bank has an important role in the context of national development in the field of housing for the community. Housing loans were facilitated by the development of the State Savings Bank has increased each year from 1974 to 1998. With mortgage loans by the State Savings Bank, the community is able to have a house with a residential or payment in installments and with interest each year.

Keywords: State Savings Bank, Housing Credit, Surabaya

PENDAHULUAN

Rumah merupakan kebutuhan utama setiap manusia disamping sandang dan pangan serta merupakan salah satu unsur pokok kesejahteraan penduduk. Rumah juga merupakan salah satu kebutuhan didalam kehidupan rumah tangga, bermasyarakat dan bernegara yang akan ikut dalam menentukan pembangunan social ekonomi manusia. Kebutuhan dasar ini bisa mencerminkan tingkat kesejahteraan masyarakat pada umumnya. Indikator yang berpengaruh dalam pemenuhan kebutuhan akan rumah adalah tingkat pertumbuhan ekonomi masyarakat secara keseluruhan.

Mewujudkan kesejahteraan yang merata terutama di bidang perumahan, sebagaimana tercantum dalam Garis-garis Besar Haluan Negara (GBHN), maka wajar ketika pemerintah mengikutsertakan rakyat dalam mengusahakan kesejahteraan tersebut.

Sejak tahun 1960-an, pemerintah telah berupaya untuk menyediakan perumahan bagi orang-orang yang tergolong miskin atau golongan bawah dengan membangun rumah-rumah yang sesuai dengan kemampuan golongan bawah.¹ Rencana pembangunan rumah tersebut diharapkan mampu memperbaiki kehidupan demi terciptanya kemakmuran rakyat dan bangsa Indonesia. Menghadapi kondisi yang demikian, pemerintah memandang perlu mendirikan suatu badan usaha atau lembaga yang akan mengelola masalah perumahan bagi rakyat, hingga kemudian pemerintah membentuk Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional (Perum Perumnas), yang didirikan berdasarkan Peraturan Pemerintah RI Nomor 29 Tahun 1974 tentang Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional (Perum Perumnas) sekaligus menetapkan Bank Tabungan Negara (BTN) sebagai lembaga penyalur Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pertama di Indonesia. Pembentukan ini dimaksudkan agar

penyelenggaraan pengadaan perumahan dapat dilakukan secara terarah dan berencana sesuai dengan kebijaksanaan yang telah ditetapkan oleh pemerintah.

BTN ditunjuk sebagai wadah pembiayaan pembangunan perumahan melalui Surat Menteri Keuangan Nomor B-29/MK/I/1974 tanggal 29 Januari 1974. Dan sejak saat itu BTN tetap memegang peranan menjadi bank yang fokus terhadap bidang perumahan, terutama sebagai bank penyalur KPR. Bank Tabungan Negara yang memfokuskan kegiatannya pada pembiayaan perumahan, memang sangat berperan dalam penyaluran KPR.

Dalam perkembangannya, pada masa Hindia Belanda hingga masa pendudukan Jepang, Bank Tabungan Negara yang dinasionalisasikan tahun 1950 telah melalui berbagai perubahan nama berkali-kali. Pada jaman pemerintahan Hindia Belanda dikenal dengan nama *De Postpaarbank*, didirikan tahun 1898. Pendirian *De Postpaarbank* tersebut mempunyai tujuan awal yaitu untuk mendidik masyarakat pada saat itu agar gemar menabung. Melalui pendirian *De Postpaarbank* ini mulailah diperkenalkan lembaga perbankan secara luas, meskipun tentunya sistem perbankan yang ada pada saat itu tidaklah sama dan jauh dari sempurna bila dibandingkan dengan sistem perbankan saat ini.

Kredit Pemilikan Rumah Bank Tabungan Negara 1977-1982

Pada 10 Desember 1976, Bank Tabungan Negara merealisasikan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) untuk pertama kalinya di Indonesia. Sehingga setiap tanggal 10 Desember diperingati sebagai hari KPR oleh BTN. Realisasi KPR BTN pertama tersebut terjadi di kota Semarang dengan 9 (sembilan) unit rumah, kemudian Surabaya dengan 8 (delapan) unit rumah, dan menyusul kota-kota lainnya.² Disinilah kemudian Bank Tabungan

¹ | Wayan Suandra, 2000, *Hukum Pertanahan Indonesia*, Jakarta : PT. RINEKA CIPTA. Halaman 4.

² Diakses melalui internet, *KPR, Bisnis yang Menjadi Incaran Bank - Yahoo! News*

Negara berperan untuk meningkatkan pembangunan nasional dibidang perumahan, jika sebelumnya tujuan dan fungsi dari Bank Tabungan Negara menurut Undang-undang Nomor 20 tahun 1968 adalah hanya untuk memperbaiki ekonomi rakyat dan ekonomi pembangunan nasional melalui usaha menghimpun dana masyarakat dalam bentuk tabungan, namun sekarang BTN diberi kepercayaan oleh pemerintah untuk menjadi wadah pemberian kredit perumahan kepada masyarakat.

Di Surabaya, sejak Pelita II sampai semester I tahun 1978 telah dibangun 100 rumah-rumah sederhana untuk para karyawan Pemda yang dimintakan kredit pemilikan dari BTN, di daerah Mojoarum, Jemur Andayani, Gayungan Selatan, Kendangsari, Gayungan, Menanggal, Jemur Wonosari, Tenggilis Mejoyo, Prapen Kali Rungkut, Mojoklanggru, Rungkut Kidul.³ Pada lokasi Kalisari seluas 18 ha., menurut rencana akan diselesaikan pembangunan 700 rumah pada akhir tahun 1980.⁴

Di Indonesia, pada saat itu terdapat empat instansi yang bergerak di bidang penyediaan perumahan, yaitu : (1) Dinas Rumah dan Tanah Pemda; (2) Yayasan Kas Pembangunan (YKP); (3) *Real Estate*; (4) Perumnas.⁵ Dinas tanah dan rumah, dalam kegiatan penyediaan perumahan, melanjutkan apa yang dilakukan oleh *Grond en Woning Bedrijf Gemeente Soerabaja*.⁶ Hanya saja,

Indonesia.htm, pada tanggal 17 Januari 2013 pukul 21.50.

³ Sub Bagian Humas dan Protokol Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya, 1980, *Surabaya Dalam Lintasan Pembangunan*, Surabaya : Humas dan Protokol, halaman 104.

⁴ *Ibid.*, halaman 109

⁵ Sub Bagian Humas dan Protokol Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya, *Loc.Cit.*.

⁶ *Grond en Woning Bedrijf Gemeente Soerabaja* merupakan perusahaan tanah dan rumah yang telah ada sejak 1923, dan pada saat itu, perusahaan tanah dan rumah tersebut turut berperan dalam pembangunan kampung-kampung yang ada di Surabaya, karena memang

kalau *Grond en Woning Bedrijf Gemeente Soerabaja* mengadakan perumahan untuk umum, sedangkan Dinas Tanah dan Rumah sekarang lebih banyak bergerak ke arah penyediaan rumah dinas maupun persewaan bagi para karyawan/ pejabat Pemda sendiri.

Dalam perkembangannya, pada tahun 1980, telah dikeluarkan beberapa ketentuan dan peraturan mengenai pelaksanaan peminjaman dalam pembelian rumah dengan menggunakan Kredit Pemilikan Rumah melalui Bank Tabungan Negara oleh golongan pegawai rendah dan menengah. Pinjaman dengan kredit tersebut diberikan dengan syarat dan ketentuan yang ringan. Sehingga pada tahun 1980an tingkat permintaan Kredit Pemilikan Rumah meningkat. Hal tersebut bisa dilihat melalui table 1 di bawah. Dalam merealisasikan pembangunan perumahan tersebut, BTN menggunakan dana pinjaman yang berasal dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN) yang dibangun oleh Perusahaan Umum Pembangunan Nasional (Perumnas).⁷ Kredit Pemilikan Rumah dengan dana APBN tersebut disediakan untuk pegawai negeri golongan I, II, III dan dengan jangka waktu 5-20 tahun. Suku bunga yang diberikan yaitu 5% pertahun untuk pegawai negeri golongan I dan II, sedangkan untuk pegawai negeri golongan III diberikan suku bunga sebesar 9% pertahun. Untuk pegawai negeri golongan IV, pada saat itu dikenakan suku bunga 9%, untuk peminjaman dalam jangka waktu 5-15 tahun. Selain memberikan kredit rumah kepada pegawai negeri, Bank Tabungan Negara juga memberikan kredit pemilikan rumah sederhana untuk golongan

pada saat itu beberapa kampung yang dihuni masyarakat pribumi di Surabaya kondisinya sangat memprihatinkan, bisa dikatakan kumuh dan menjadi sumber penyakit. Pembangunan kampung tersebut ditanggung oleh pemerintah pusat.

⁷ Biro Kredit-Bank Indonesia, 2001, *Sejarah Peranan Bank Indonesia dalam Pengembangan Usaha Kecil*, *Op.Cit.*, halaman 37.

masyarakat yang berpenghasilan tetap seperti ABRI. Pada saat itu ABRI memang menjadi prioritas dalam suku bunga yang sama dengan pegawai negeri yakni 5% pertahun dengan jangka waktu 5-20 tahun.

Bank Tabungan Negara memberikan kredit kepada masyarakat, kemudian Bank Tabungan Negara bekerjasama dengan beberapa developer (pembangun rumah) untuk membangun rumah untuk masyarakat dan BTN membayar secara tunai, sehingga masyarakat hanya membayarkan uangnya kepada Bank Tabungan Negara melalui Kredit Pemilikan Rumah tersebut. Seiring dengan berjalannya waktu, perkembangan KPR-BTN dapat dilihat melalui tabel berikut.

Tabel 1

Kredit Pemilikan Rumah (KPR-BTN)
(Nasabah: Ribuan; Kredit: Miliar Rupiah)

| 1 Tahun | 2 Akhir | 3 Realisasi Kredit | | 4 Baki Debet |
|------------|----------------|-----------------------|-------------|-----------------|
| | | 5 Nasabah | 6 Kredit | |
| 7 1977 | 8 Desember | 9 0,6 | 10 1,14 | 11 1,13 |
| 12 1978 | 13 Desember | 14 2 | 15 4,61 | 16 4,55 |
| 17 1979 | 18 Desember | 19 10 | 20 22,2 | 21 21,6 |
| 22 1980 | 23 Desember | 24 28 | 25 71,0 | 26 69,3 |
| 27 1981 | 28 Desember | 29 71 | 30 186, | 31 174, |
| 32 1982 | 33 Desember | 34 136 | 35 370, | 36 353, |

Sumber : BTN, Laporan Kredit Pemilikan Rumah

Dari tabel tersebut, dapat dijelaskan bahwa terjadi kenaikan dalam permintaan kredit pemilikan rumah melalui Bank Tabungan Negara. Peningkatan yang signifikan terjadi pada tahun 1978-1979, dari 10.000 menjadi 28.000 nasabah di seluruh Indonesia dengan perbandingan sebesar 1:5. Peningkatan akan kebutuhan untuk memiliki rumah sendiri terlihat naik. Kredit Pemilikan Rumah Bank Tabungan Negara (KPR-BTN)

mampu merealisasikan mencapai target yang ditentukan oleh Bank Tabungan Negara, yakni sebesar 10.000 nasabah pada tahun 1979.

Peningkatan terhadap permintaan kredit pada tahun 1978-1979, hal tersebut juga disebabkan mudahnya persyaratan untuk mengajukan Kredit Pemilikan Rumah oleh Bank Tabungan Negara pada saat itu, namun kemudian, ketika masyarakat sudah mengkredit rumah melalui Bank Tabungan Negara, banyak masyarakat yang kesulitan untuk membayar kredit seiring berjalannya waktu, sehingga pada tahun 1983, Bank Tabungan Negara memberikan syarat tambahan untuk kredit rumah untuk rakyat. Hal tersebut mengakibatkan terjadinya kredit macet, namun itu terjadi pada tahun 1983.

Kredit Pemilikan Rumah Bank Tabungan Negara 1983-1990

Penyaluran KPR oleh BTN adalah sesuai dengan ketetapan yang ada di dalam GBHN, bahwa pembangunan perlu ditingkatkan terutama perumahan dengan harga yang dapat dijangkau oleh masyarakat golongan berpenghasilan rendah guna meningkatkan mutu kehidupan masyarakat itu sendiri. Melalui Bank Tabungan Negara, pembangunan perumahan rakyat akan membangun kurang lebih 30.000 rumah.⁸ Perkembangan Bank Tabungan Negara dalam memberikan Kredit Pemilikan Rumah dapat dilihat dalam tabel di bawah ini.

Tabel 2

⁸ Marwati Djoened Poesponegoro, 1992, *Sejarah Nasional Indonesia*, Jakarta : Balai Pustaka, halaman 453.

Kredit Pemilikan Rumah (KPR-BTN)
(Nasabah: Ribuan; Kredit: Miliar Rupiah)

| ²⁷ Akhir Tahun | ²⁸ Realisasi Kredit | | | ²⁹ Baki Debet |
|-----------------------------|-------------------------------------|--|------------------------|--------------------------|
| | ³⁰ Na sabah | ³¹ Kredi t | | |
| ³² Desember 1983 | ³³ 18 ³⁴ 7 | ³⁴ 578.9 ³⁵ 5 | ³⁵ 541.31 | |
| ³⁶ Desember 1984 | ³⁷ 22 ³⁸ 8 | ³⁸ 790.1 ³⁹ 8 | ³⁹ 729.72 | |
| ⁴⁰ Desember 1985 | ⁴¹ 28 ⁴² 1 | ⁴² 1,106 ⁴³ .67 | ⁴³ 1,027.20 | |
| ⁴⁴ Desember 1986 | ⁴⁵ 34 ⁴⁶ 9 | ⁴⁶ 1,463 ⁴⁷ .67 | ⁴⁷ 1,344.29 | |
| ⁴⁸ Desember 1987 | ⁴⁹ 40 ⁵⁰ 9 | ⁵⁰ 1,727 ⁵¹ .62 | ⁵¹ 1,556.82 | |
| ⁵² Desember 1988 | ⁵³ 49 ⁵⁴ 8 | ⁵⁴ 2,127 ⁵⁵ .20 | ⁵⁵ 1,864.60 | |
| ⁵⁶ Desember 1989 | ⁵⁷ 62 ⁵⁸ 0 | ⁵⁸ 2,668 ⁵⁹ .53 | ⁵⁹ 2,264.87 | |
| ⁶⁰ Desember 1990 | ⁶¹ 67 ⁶² 2 | ⁶² 2,941 ⁶³ .51 | ⁶³ 2,295.91 | |

Sumber : BTN, Laporan Kredit Pemilikan Rumah

Sepanjang tahun 1983 hingga tahun 1990, peningkatan terhadap permintaan Kredit Pemilikan Rumah oleh Bank Tabungan Negara tidak mengalami peningkatan yang signifikan. Untuk mengetahui perkembangan nasabah tiap tahun, dapat diperoleh melalui hitungan misalnya nilai selisih dari tahun 1983 dengan tahun 1984, kemudian dibagi dengan jumlah nasabah tahun sebelumnya, dan dikalikan 100%. Sebagai contoh, tahun 1984 dengan tahun 1983, yang diperoleh 23%. Peningkatan tiap tahunnya paling kecil terjadi pada tahun 1983 sebanyak 8%, dan paling tinggi sebanyak 24% terjadi pada tahun 1986 dan 1989. Hal ini disebabkan karena pada tahun 1983, ditetapkan peraturan baru yang menyatakan bahwa calon KPR harus memiliki Tabungan terlebih dahulu di Bank Tabungan Negara minimal sebesar Rp 300.000,00 yang mengendap minimal tiga

bulan. Hal tersebut dimaksudkan agar para calon yang akan mendapatkan KPR itu, berpartisipasi dalam masalah tabungan. Di samping itu juga untuk memperingan para calon pemilik rumah⁹ dan untuk menghindari kredit macet, dimana masyarakat dalam perjalanannya pembangunan rumah merasa kesulitan untuk membayar cicilan kredit, sehingga dapat diambil melalui tabungan tersebut.

Meskipun Bank Tabungan Negara diberikan wewenang tambahan dalam penyaluran kredit rumah, namun hal tersebut tidak sedikitpun mengurangi tujuan awal terbentuknya Bank Tabungan Negara, yakni mengajak masyarakat agar gemar menabung seperti yang ada pada surat edaran pemerintah pada tahun 1950 yang pada saat itu masih bernama Bank Tabungan Pos. Keinginan Bank Tabungan Negara sangat besar untuk mengajak masyarakat untuk gemar menabung, mengingat, menabung tersebut juga sangat bermanfaat untuk kita di masa yang akan datang.

Pada awal tahun 1983, banyak ketetapan yang diberikan Bank Tabungan Negara selain diharuskannya calon kredit untuk memiliki tabungan minimal sebesar Rp 300.000,00 yang telah mengendap selama tiga bulan, dengan harapan apabila mereka lalai dalam pembayaran cicilan kredit rumah, dapat diambilkan dari Tabanasnya. Ketentuan baru juga diberikan pemohon KPR, antara lain pemohon harus pegawai yang berstatus tetap minimal 5 tahun pada sebuah perusahaan (termasuk pegawai negeri dan ABRI)¹⁰. Bank Tabungan Negara juga menetapkan bahwa pendapatan pemohon KPR minimal tiap bulannya harus tiga kali lipat besar angsuran bulanan atas KPR tersebut.

Ketetapan-ketetapan itulah yang kemudian cukup membuat permintaan Kredit Pemilikan

⁹ Surabaya Post, 1983, 8 Februari, *KPR BTN Kini 20 Tahun*, halaman 1.

¹⁰ Surabaya Post, 1983, 18 Februari, *Ketentuan Baru Pembangunan Rumah dengan KPR*, halaman 2.

Rumah tidak meningkat secara signifikan dibandingkan sebelum tahun 1983. Bank Tabungan Negara memiliki alasan yang cukup kuat untuk kemudian mengeluarkan ketetapan atau peraturan tersebut. Hal tersebut dimaksudkan untuk meminimalisir kredit macet oleh masyarakat. Pemberian suatu kredit atau pinjaman mengandung tingkat resiko yang tinggi yaitu adanya resiko kemacetan. Akibatnya, kredit tidak dapat ditagih, sehingga menimbulkan kerugian yang besar bagi bank.¹¹ Kesulitan masyarakat dalam membayar cicilan seiring berjalannya waktu tiap bulannya dapat mengakibatkan kredit macet.

Pada tahun 1983, beberapa bank swasta pun turut berpartisipasi aktif dalam program penyaluran Kredit Pemilikan Rumah, namun hal tersebut terbatas kepada masyarakat yang memiliki penghasilan menengah ke atas. Sementara pada saat itu, bank milik pemerintah yang menyelenggarakan Kredit Pemilikan Rumah dan memang memfokuskan untuk pengkreditan rumah untuk masyarakat golongan berpenghasilan menengah ke bawah hanya diselenggarakan oleh Bank Tabungan Negara.

Namun, pada tahun 1990, dengan maksud untuk mensukseskan program Kredit Pemilikan Rumah Sederhana, pemerintah kemudian menunjuk tujuh bank swasta nasional (BUSN) dan enam Bank Pembangunan Daerah sebagai bank yang turut menyalurkan Kredit Pemilikan Rumah selain Bank Tabungan Negara. Beberapa bank yang ditunjuk tersebut lebih banyak yang melakukan Kredit Pemilikan Rumah ukuran s.d T-21 dan rumah susun (Rusun). Sehingga hal tersebut tidak membuat Bank Tabungan Negara merasa ciut ketika kemudian pemerintah menunjuk beberapa bank yang juga akan menyalurkan Kredit Pemilikan Rumah.

Kredit Pemilikan Rumah Bank Tabungan Negara 1991-1998

¹¹ Kasmir, 2002, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, 6th Ed. Jakarta : PT Raja Grafindo Persada. halaman 128.

Bank Tabungan Negara yang merupakan wadah penyaluran Kredit Pemilikan Rumah pada saat itu tidak begitu khawatir dengan adanya Paket Kebijakan tersebut, hanya saja pada tahun-tahun tersebut sering terjadi keterlambatan pembayaran cicilan kredit oleh para calon pemilik rumah atau yang biasa disebut dengan kredit macet. Hal tersebut terjadi karena semakin banyaknya kebutuhan untuk memenuhi kehidupan sehari-hari. Penyaluran Kredit Pemilikan Rumah oleh Bank Tabungan Negara adalah sesuai dengan ketetapan yang ada di dalam GBHN, bahwa pembangunan perlu ditingkatkan terutama perumahan dengan harga yang dapat dijangkau oleh masyarakat golongan berpenghasilan rendah guna meningkatkan mutu kehidupan masyarakat itu sendiri. Perkembangan Bank Tabungan Negara dalam memberikan Kredit Pemilikan Rumah dapat dilihat dalam tabel di bawah ini.

Tabel 3
Kredit Pemilikan Rumah (KPR-BTN)
(Nasabah: Ribuan; Kredit: Miliar Rupiah)

| | | | |
|---------------|--------------------------------|----------------------|----------|
| Desember 1991 | 720 | 3,195.36 | 2,348.71 |
| Akhir Tahun | ⁶⁴ Realisasi Kredit | ⁶⁵ Baki | |
| | ⁶⁶ Nasabah | ⁶⁷ Kredit | Debet |
| Desember 1992 | 783 | 3,665.63 | 2,521.21 |
| Desember 1993 | 863 | 4,407.98 | 2,876.07 |
| Desember 1994 | 968 | 5,372.87 | 3,389.10 |
| Desember 1995 | 1,112 | 6,612.40 | 4,143.30 |
| Desember 1996 | 1,288 | 8,184.17 | 5,162.32 |
| Desember 1997 | 1,489 | 10,035.90 | 6,409.40 |
| Desember 1998 | 1,607 | 11,111.40 | 6,593.70 |

Sumber : BTN, Laporan Kredit Pemilikan Rumah

Dalam tabel tersebut dapat dijelaskan bahwa sepanjang tahun 1991-1998, dengan penghitungan yang sebelumnya, diperoleh jumlah nasabah meningkat sebanyak 15%, terjadi pada tahun 1996 dan 1997. Peningkatan jumlah nasabah

terkecil adalah sebanyak 7%, yakni terjadi pada tahun 1998.

Pada tahun 1996, saat Pelita VI, perekonomian Indonesia mengalami *booming economy* dengan sektor properti sebagai pilihan utama, dan keadaan itu pulalah yang menjadi daya tarik investor asing. Hal ini mulanya menyebabkan para developer (pengemban), lebih tertarik untuk membangun rumah kelas menengah ke atas. Namun, seiring berjalannya waktu, terjadi kelesuan pasar properti, maka developer (pengemban) kemudian mulai memperhatikan pembangunan Rumah Sederhana yang pasarnya masih potensial.¹²

Antara tahun 1991-1998, kenaikan suku bunga tersebut tidak begitu besar, hanya terjadi kenaikan sebesar 1% tiap tahunnya. Namun pada tahun 1998-1999 terjadi peningkatan suku bunga dalam pemberian Kredit Pemilikan Rumah, yakni sebesar 24,00%. Hal ini terjadi karena krisis moneter yang menyebabkan banyaknya rupiah yang beredar di pasaran, akibat dollar yang bernilai tinggi. Sehingga bank-bank berusaha menarik uang yang terlalu banyak di pasaran dengan menaikkan suku bunga bank.

Bank Tabungan Negara yang merupakan *agent of development*, dipercaya pemerintah untuk memfokuskan diri dalam KPR memungkinkan setiap orang mudah untuk memperoleh pinjaman guna membeli rumah dengan jaminan rumah tersebut dan mengembalikannya untuk jangka waktu yang panjang. Untuk memiliki/ membeli rumah sederhana, dapat dilakukan dengan cara mengangsur. Pemohon KPR-BTN tidak bisa menentukan keinginan pemilikan rumah berdasarkan selera pribadinya, melainkan harus dipertimbangkan menurut persyaratan atau prosedur yang telah ditetapkan oleh Bank Tabungan Negara. Misalnya, dalam memilih rumah boleh diambil berdasarkan penghasilan yang dimiliki oleh calon debitur. Demikian pula dalam penentuan uang muka, tingkat suku bunga

serta angsuran perumahannya. Pembiayaan kredit perbankan untuk membangun rumah bergantung pada kemampuan untuk membayar serta pendapatan masyarakat.

Penutup

Demikianlah, dengan adanya Bank Tabungan Negara, pembangunan nasional yang telah direncanakan sesuai GBHN pada saat itu terlaksana dengan baik, dan mengalami perkembangan serta peningkatan di tiap tahunnya. Beberapa sumber akurat dan memiliki tingkat validitas yang dapat dipertanggungjawabkan disajikan secara hati-hati dengan penuh kecermatan. Namun demikian, hasil penelitian ini masih terbuka sifatnya, dan menerima masukan yang konstruktif.

Daftar Pustaka

Buku-buku :

Biro Kredit-Bank Indonesia. 2001. *Sejarah Peranan Bank Indonesia dalam Pengembangan Usaha Kecil*.

I Wayan Suandra. 2000. *Hukum Pertanahan Indonesia*. Jakarta : PT. RINEKA CIPTA.

Kasmir. 2002. *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*. 6th Ed. Jakarta : PT Raja Grafindo Persada.

Marwati Djoened Poesponegoro. 1992. *Sejarah Nasional Indonesia*. Jakarta : Balai Pustaka

Sub Bagian Humas dan Protokol Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya. 1980. *Surabaya Dalam Lintasan Pembangunan*. Surabaya : Humas dan Protokol

Marwati Djoened Poesponegoro. *Sejarah Nasional Indonesia*

Surat Kabar :

Surabaya Post. 1983. 8 Februari

Surabaya Post. 1983. 18 Februar

¹² Biro Kredit-Bank Indonesia, *Op. Cit.*, halaman 135.