

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Dunia Perbankan saat ini menjadi salah satu industri bisnis yang sangat kompetitif yang mana dibangun atas dasar kepercayaan nasabah dan sangat diperlukan dalam aktivitas perekonomian nasional serta memiliki peranan yang sangat penting dalam dunia perekonomian. Menurut Kasmir (2008:11) Bank merupakan lembaga keuangan yang kegiatan utamanya adalah menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkan kembali Dana tersebut ke masyarakat serta memberikan jasa bank lainnya.

Kegiatan bank yang berfungsi sebagai lembaga keuangan yang usaha pokoknya adalah menghimpun dana (*funding*) dan menyalurkan kembali dana (*lending*) tersebut ke masyarakat dalam bentuk kredit ini berarti dapat dipastikan bahwa penyaluran kredit merupakan bisnis utama bank, sehingga bagian terbesar dari asset bank berupa kredit, begitu juga halnya dengan pendapatan bank, sebagian besar berasal dari pendapatan bunga kredit. Kebutuhan masyarakat yang semakin hari semakin meningkat seiring dengan perkembangan jaman dan perekonomian membuat kebutuhan masyarakat akan kredit juga terus meningkat, terutama untuk kebutuhan akan modal kerja, investasi, kendaraan, perumahan dan sebagainya.

Menurut Suhardjono (2003 : 23) ada beberapa jenis kredit yang ada di bank umum antara lain yaitu kredit Konsumtif, Kredit Modal Kerja dan Kredit Investasi yang masing-masing sudah diklasifikasikan menurut Fungsi dan tujuan penggunaannya. Untuk penggunaan Kredit Konsumtif sendiri biasanya diberikan untuk tujuan konsumsi seperti Kredit Kepemilikan Rumah, kendaraan, dan Kredit untuk anak sekolah. Sedangkan Kredit Modal Kerja dan Kredit Investasi masing-masing digunakan untuk modal kerja dan Kredit untuk pengadaan modal barang maupun jasa.

Rumah merupakan bangunan yang berfungsi untuk tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga. Rumah merupakan kebutuhan dasar yang mempunyai fungsi yang sangat penting bagi kehidupan manusia. Akan tetapi masih banyak anggota masyarakat yang belum memiliki rumah khususnya bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah karna harga rumah yang relatif tinggi. Oleh sebab itu, pemerintah menyediakan suatu program untuk memudahkan masyarakat dalam memenuhi kebutuhan akan rumah yaitu dengan mengadakan program Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yaitu salah satu upaya pemerintah yang ditempuh sebagai langkah untuk meningkatkan taraf hidup masyarakat yang bergolongan ekonomi menengah ke bawah.

Menurut Suhardjono (2003:338) Kredit Pemilikan Rumah (KPR) merupakan salah satu jenis kredit konsumtif yang didasarkan pada penggunaan kredit, yaitu membeli, membangun, merenovasi, dan memperluas rumah dengan pembayaran secara angsuran dengan besar angsuran per bulan tetap (pokok + bunga), dengan jangka waktu tertentu sesuai dengan kesanggupan debitur.

Pemasaran KPR ditujukan kepada masyarakat pada umumnya, baik yang berpenghasilan tetap, maupun kaum profesional, serta badan usaha baik yang berbadan hukum maupun yang tidak berbadan hukum, oleh karena itu pemberian kredit kepemilikan rumah (KPR) melalui bank banyak diminati masyarakat. Selain itu juga karena didukung dengan jangka waktu kredit yang cukup panjang membuat permintaan akan kredit perumahan ini semakin meningkat.

Pemberian Kredit Pemilikan Rumah merupakan pemberian kepemilikan rumah yang timbul, oleh karena adanya hubungan timbal balik antara pihak Bank (*kreditur*) yaitu pihak yang memberikan kredit dan pihak yang menerima kredit (*debitur*) dalam hal ini adalah masyarakat umum yang menggunakan fasilitas kredit pemilikan rumah, sebagai suatu kegiatan usaha yang mempunyai nilai ekonomi. Pembayaran Kredit Pemilikan Rumah ini dilakukan secara mengangsur dengan ditambah bunga yang telah ditetapkan oleh pihak bank, serta dikembalikan dalam jangka waktu tertentu sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Oleh karena sistem dan prosedur pemberian Kredit Pemilikan Rumah yang cukup mudah dan cepat, membuat masyarakat untuk menggunakan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah melalui bank-bank yang menyediakan fasilitas kredit tersebut tentunya dengan berbagai peraturan dan ketentuan yang harus disepakati oleh masyarakat pengguna Kredit Pemilikan Rumah.

Dengan terwujudnya pelaksanaan Kredit Pemilikan Rumah Masyarakat dapat memenuhi kebutuhan hidup mereka dalam hal ini mempunyai rumah yang layak untuk dihuni serta memiliki kehidupan yang sejahtera pula. Di sisi lain,

Bank juga dapat memperoleh keuntungan dari Pemberian Kredit Pemilikan Rumah.

Berdasarkan berbagai uraian di atas maka penulis tertarik membahas tentang Kredit Pemilikan Rumah karena penulis berkeinginan untuk mengetahui bagaimana sistem dan prosedur pelaksanaan Kredit Pemilikan Rumah berikut beserta persyaratan, perhitungan angsuran dan bunga serta berbagai ragam permasalahan yang terjadi serta solusi dan alternatif untuk menyelesaikan masalah yang terjadi dalam Pelaksanaan Kredit Pemilikan Rumah. Oleh karena itu Penulis mengangkat masalah Kredit Pemilikan Rumah sebagai pembahasan pada Laporan Tugas Akhir Penulis dengan judul “ **PROSEDUR PELAKSANAAN PEMBERIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH di PT. BANK TABUNGAN NEGARA (BTN) CABANG PEMBANTU BUBUTAN SURABAYA** ”

1.2 Penjelasan Judul

Untuk menghindari penafsiran yang berbeda dan memudahkan dalam pemahaman dari judul yang dipilih ini, maka penjelasan judul Laporan Tugas Akhir dijelaskan sebagai berikut :

Prosedur :

Tahap kegiatan untuk menyelesaikan suatu aktivitas atau metode langkah demi langkah secara pasti dalam memecahkan suatu masalah.

Pelaksanaan :

Proses, cara, perbuatan melaksanakan (rancangan, keputusan, dsb) sesuai dengan yang telah direncanakan.

Pemberian :

Proses, cara, perbuatan member atau memberikan sesuatu berupa apa saja kepada orang lain atau pihak tertentu.

Kredit :

Kemampuan untuk melaksanakan suatu pembelian atau mengadakan suatu pinjaman dengan suatu janji pembayarannya akan dilakukan dan ditanggihkan pada ”.suatu jangka waktu yang disepakati. (Eric L. Kohler. 1964;154)

Pemilikan :

Proses, cara, perbuatan memiliki.

Rumah :

Bangunan atau Hunian untuk tempat tinggal.

di :

Kata depan untuk menunjukkan tempat

Bank Tabungan Negara Cabang Pembantu Bubutan - Surabaya

Lembaga keuangan yang bergerak dalam bidang perbankan yang berada di Wilayah Surabaya – Jawa Timur yang menjadi tempat pengamatan penulis untuk menyelesaikan Laporan Tugas Akhir penulis.

Jadi yang dimaksud dengan judul Laporan Tugas akhir “PROSEDUR PELAKSANAAN PEMBERIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) di PT. BANK TABUNGAN NEGARA (BTN) CABANG PEMBANTU BUBUTAN - SURABAYA” secara keseluruhan adalah sistem dari prosedur kegiatan pemberian kredit yang dilakukan oleh bank pemerintah nasional maupun swasta dalam upayanya memberikan pinjaman kepada nasabah untuk memberikan kredit kepemilikan rumah sesuai dengan peraturan dan ketentuan yang telah ditetapkan.

1.3 Rumusan Masalah

Ada beberapa permasalahan yang akan dibahas dalam Laporan Tugas Akhir ini yaitu, sebagai berikut :

1. Apakah syarat-syarat dalam prosedur pelaksanaan pemberian Kredit Pemilikan Rumah di PT. Bank Tabungan Negara cabang pembantu Bubutan - Surabaya?
2. Siapa sajakah pihak yang terlibat dalam prosedur pelaksanaan pemberian Kredit Pemilikan Rumah di PT. Bank Tabungan Negara cabang pembantu Bubutan - Surabaya?

3. Bagaimana prosedur pelaksanaan pemberian Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) di PT. Bank Tabungan Negara cabang pembantu Bubutan - Surabaya?
4. Apa sajakah Jaminan yang diberikan serta bagaimana penentuan Plafon Kredit Pemilikan Rumah di . Bank Tabungan Negara cabang pembantu Bubutan - Surabaya?
5. Bagaimana perhitungan angsuran Kredit Pemilikan Rumah di PT. Bank Tabungan Negara cabang pembantu Bubutan - Surabaya?
6. Bagaimana Prosedur penutupan Pelaksanaan Kredit Pemilikan Rumah apabila Kredit sudah dilunasi?
7. Apa saja hambatan yang timbul dalam prosedur pelaksanaan pemberian Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) di PT. Bank Tabungan Negara cabang pembantu Bubutan - Surabaya?
8. Bagaimanakah proses penyelesaian masalah yang di hadapi dalam pemberian Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) di PT. Bank Tabungan Negara cabang pembantu Bubutan - Surabaya?

1.4 Tujuan Penelitian

Ada beberapa tujuan mengapa penulis melakukan penyusunan penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui tentang persyaratan apa yang harus dipenuhi dalam mengajukan permohonan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR).

2. Untuk mengetahui prosedur pelaksanaan pemberian Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) di PT. Bank Tabungan Negara cabang pembantu Bubutan – Surabaya.
3. Untuk mengetahui berbagai pihak yang terlibat dalam prosedur pelaksanaan pemberian Kredit Pemilikan Rumah di PT. Bank Tabungan Negara cabang pembantu Bubutan – Surabaya.
4. Untuk mengetahui Jaminan yang diberikan Nasabah serta untuk mengetahui penentuan Plafon dalam pemberian Kredit Pemilikan Rumah di PT. Bank Tabungan Negara cabang pembantu Bubutan– Surabaya.
5. Untuk mengetahui bagaimana cara perhitungan angsuran Kredit Pemilikan Rumah di PT. Bank Tabungan Negara cabang pembantu Bubutan– Surabaya.
6. Untuk mengetahui prosedur penutupan Pelaksanaan Kredit Pemilikan Rumah apabila Kredit sudah dilunasi?
7. Mengetahui tentang hambatan yang terjadi dalam prosedur pelaksanaan pemberian kredit kepemilikan rumah pada PT. Bank Tabungan Negara cabang pembantu Bubutan – Surabaya.
8. Untuk mengetahui bagaimanakah proses penyelesaian masalah yang di hadapi dalam pemberian Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) di PT. Bank Tabungan Negara cabang pembantu Bubutan – Surabaya.

1.5 Manfaat Penelitian

1.5.1 Bagi Penulis

- 1) Sebagai penambah pengetahuan mengenai prosedur pelaksanaan pemberian Kredit Kepemilikan Rumah di PT. Bank Tabungan Negara cabang pembantu Bubutan - Surabaya.
- 2) Sebagai salah satu persyaratan untuk menyelesaikan studi Diploma, oleh karena itu penulis menyusun Laporan tugas akhir dengan judul prosedur pelaksanaan pemberian Kredit Kepemilikan Rumah di PT. Bank Tabungan Negara cabang pembantu Bubutan – Surabaya.

1.5.2 Bagi Pembaca

Dapat memberikan informasi yang penting dan bermanfaat bagi pembaca mengenai prosedur pelaksanaan pemberian Kredit Kepemilikan Rumah di PT. Bank Tabungan Negara cabang pembantu Bubutan - Surabaya. Sehingga pembaca lebih mengetahui bagaimana system dan prosedurnya.

1.5.3 Bagi Bank

Digunakan sebagai bahan acuan dan informasi untuk meningkatkan kualitas dalam pelayanan, terutama di bidang Kredit Kepemilikan Rumah, serta menambah informasi tentang masalah-masalah yang sering terjadi dalam pemberian kredit kepemilikan rumah serta alternative seperti apa yang perlu dilakukan untuk penyelesaian masalah yang terjadi.

1.5.4 Bagi STIE Perbanas

Menambah Referensi STIE Perbanas Surabaya, yang dapat bermanfaat bagi pembaca yang membutuhkan informasi tentang Kredit Kepemilikan Rumah.

1.6 Metode Penelitian

1.6.1 Lingkup Penelitian

Agar arah dan Tujuan dalam pelaksanaan Penyusunan Tugas Akhir tidak terlalu luas, maka diberikan batasan agar nantinya tidak terdapat salah pengertian antara pembaca dan penulis. Pembahasan Laporan Tugas Akhir ini hanya terbatas pada prosedur pelaksanaan kredit pemilikan rumah di PT. Bank Tabungan Negara cabang pembantu Bubutan – Surabaya.

1.6.2 Prosedur Pengumpulan Data

Ada berbagai metode yang digunakan oleh penulis dalam mengumpulkan informasi dengan harapan data yang di peroleh dapat di jadikan sebagai acuan dalam penyusunan Laporan Tugas Akhir ini yaitu sebagai berikut :

1) Metode Wawancara

Yaitu metode pengumpulan data yang dilakukan dengan cara wawancara kepada pihak-pihak terkait secara langsung dalam hal prosedur pelaksanaan kredit pemilikan rumah sesuai dengan yang diteliti.

2) Metode Data Sekunder

Yaitu proses pengumpulan data yang didapat melalui informasi data-data yang diperoleh di PT. Bank Tabungan Negara cabang pembantu Bubutan – Surabaya.

3) Metode Studi Pustaka

Merupakan pengumpulan Data dengan menggunakan sumber buku yang ada di perpustakaan, artikel, internet, Koran, dan lain-lain.

1.7 Sistematika Penulisan

Untuk mempermudah penulisan Laporan Tugas Akhir ini penulis melakukan pembagian penulisan kedalam beberapa bab yang terdiri dari beberapa sub bab yang disusun secara sistematis. Pembagian bab-bab tersebut dapat diuraikan sebagai berikut :

BAB I : PENDAHULUAN

Pada bab ini penulis akan menjelaskan mengenai latar belakang masalah, rumusan masalah, penjelasan judul, tujuan penelitian, manfaat penelitian, metode penelitian dan sistematika Penyusunan Laporan Tugas Akhir

BAB II : LANDASAN TEORI

Dalam bab ini penulis akan menguraikan mengenai berbagai teori-teori yang berkaitan dengan Laporan Tugas Akhir yaitu, pengertian Bank, jenis Bank, pengertian Kredit, Fungsi dan Tujuan Kredit, Unsur Kredit, Jenis Kredit, Prinsip Pemberian Kredit, Analisis Kredit, Manfaat Kredit.

BAB III : GAMBARAN SUBJEK PENELITIAN

Dalam bab ini penulis akan menjelaskan mengenai sejarah umum berdirinya PT. Bank Tabungan Negara cabang pembantu Bubutan - Surabaya, Struktur organisasinya serta produk-produk yang ada di PT. Bank Tabungan Negara cabang pembantu Bubutan – Surabaya.

BAB IV : PEMBAHASAN MASALAH

Dalam bab ini penulis akan menjelaskan tentang hal yang berkaitan dengan prosedur pelaksanaan pemberian kredit pemilikan rumah, ketentuan – ketentuan umum dalam kredit kepemilikan rumah, prosedur dan sitem pemberian Kredit Kepemilikan Rumah, masalah

dan hambatan yang dihadapi dalam pemberian Kredit Kepemilikan Rumah serta upaya penyelesaiannya, perhitungan angsuran Kredit Kepemilikan Rumah.

BAB V : KESIMPULAN DAN SARAN

Dalam bab ini penulis akan membahas mengenai seluruh kesimpulan pada bab-bab sebelumnya dan memberikan saran kepada berbagai pihak yang terlibat.