

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Indonesia adalah negara berkembang yang sekarang ini sedang melaksanakan pembangunan di berbagai bidang yang berpedoman pada Undang-undang Dasar 1945 alinea 4 (empat) yaitu, melindungi segenap bangsa dan seluruh tumpah darah Indonesia, memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa, dan ikut melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi dan keadilan sosial. Pembangunan nasional Indonesia untuk mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-undang Dasar 1945 telah mencapai berbagai kemajuan termasuk di bidang ekonomi dan moneter sebagaimana tercermin pada pertumbuhan ekonomi yang cukup tinggi dan tingkat inflasi yang terkendali.

Menurut Ryan Kiryanto (2007), pembangunan ekonomi di suatu negara sangat bergantung pada perkembangan dinamis dan kontribusi nyata dari sektor perbankan. Pasca krisis ekonomi dan moneter di Indonesia memberikan gambaran nyata betapa peran strategi sektor perbankan sangat penting. Ketika sektor perbankan terpuruk, perekonomian nasional juga ikut terpuruk. Demikian sebaliknya, ketika perekonomian mengalami stagnasi, sektor perbankan juga terkena imbasnya dimana fungsi intermediasi tidak berjalan normal.

Peran perbankan dalam pembangunan ekonomi adalah mengalirkan dana bagi kegiatan ekonomi yaitu salah satunya dalam bentuk perkreditan bagi

masyarakat perseorangan atau badan usaha. Kredit dapat dilakukan dengan dua pembiayaan, yaitu pembiayaan secara konvensional dan pembiayaan secara syariah. Pembiayaan secara konvensional berdasarkan akad pinjaman, dimana nasabah memiliki kewajiban untuk mengembalikan dana pinjaman tersebut beserta bunganya di masa yang akan datang. Sedangkan pembiayaan secara syariah didasarkan kepada sistem bagi hasil (*profit sharing*), sehingga tidak ada tarif bunga tetap yang mesti dibayar oleh nasabah.

Kredit tersebut mempunyai suatu kedudukan yang strategis dimana sebagai salah satu sumber uang yang diperlukan dalam membiayai kegiatan usaha yang dapat dititik beratkan sebagai salah satu kunci kehidupan bagi setiap manusia. Fasilitas kredit yang diberikan oleh bank merupakan aset terbesar bagi bank. Dalam hal kegiatan bank memberikan fasilitas kredit, resiko kerugian sebagian besar bersumber pada kegiatan tersebut, sehingga bila tidak dikelola dengan baik dan disertai pengawasan yang memadai akan mengancam kelangsungan hidup bank tersebut.

Dari sekian banyak bank yang ada di wilayah Surabaya dan sekitarnya, dipilihlah Bank Jabar Banten Cabang Surabaya untuk dijabarkan mengenai prosedur pemberian kredit pemilikan rumah, karena Bank Jabar Banten Cabang Surabaya merupakan tempat dilaksanakannya kegiatan magang sehingga dapat mempermudah mendapatkan persetujuan untuk melakukan penelitian di bank tersebut.

Dalam memenuhi kredit yang diminta oleh para calon nasabah, baik dari bank swasta maupun dari bank pemerintah supaya berusaha untuk memberikan

kredit pemilikan rumah yang disesuaikan dengan gaji para calon nasabahnya dan rumah yang akan dibelinya. sehingga untuk mendapatkan bantuan kredit pemilikan rumah yang diinginkan nasabah tidak sulit untuk memprosesnya sehingga nasabah bisa dengan mudah meminjam dana berupa kredit di bank tersebut

Pemberian kedit pemilikan rumah adalah dimana kredit pemilikan rumah termasuk dalam golongan kredit konsumtif yaitu kredit yang diberikan untuk membiayai pembelian atau barang barang yang dapat memberikan kepuasan langsung pada calon nasabah sehingga dalam kredit pemilikan rumah merupakan salah satu fasilitas yang diberikan oleh pihak bank pada nasabah untuk memenuhi kebutuhan para calon nasabah serta menyangkut kepercayaan antara kedua belah pihak yaitu pihak pemberi (pihak) dengan pihak penerima kredit (nasabah) dimana dari kedua belah pihak tersebut melakukan perjanjian ,sehingga dipihak bank memberikan persyaratan kepada nasabahnya untuk menyetujui persyaratan yang telah di buat oleh pihak bank dan pada jangka waktu tertentu debitur wajib membayar kewajiban yaitu pokok dan bunga yang telah ditentukan oleh pihak bank. Selain itu bank merupakan lembaga atau badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kembali pada masyarakat dalam bentuk kredit dengan bunga yang telah ditentukan oleh pihak bank atau yang lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup masyarakat.

Berdasarkan uraian di atas, dilaksanakan penelitian mengenai prosedur pemberian kredit pemilikan rumah pada Bank Jabar Banten cabang surabaya dan

menyusunnya menjadi sebuah tugas akhir dengan judul “**PROSEDUR PEMBERIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH DI BANK JABAR BANTEN CABANG SURABAYA**”.

## **1.2 Penjelasan Judul**

Untuk lebih memperjelas mengenai pemahaman judul dalam Tugas Akhir ini dan mempermudah pembaca dalam memahami maksudnya maka penulis akan menguraikan judul sebagai berikut :

### **PROSEDUR**

Prosedur adalah suatu urutan atau susunan yang teratur dari kegiatan yang berhubungan satu sama lain yang melibatkan beberapa orang atau lebih yang terjadi secara berulang – ulang. ( [https://Wikipedia\\_bahasa\\_Indonesia//](https://Wikipedia_bahasa_Indonesia//) )

### **PEMBERIAN**

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, pemberian /pem•be•ri•an/ adalah sesuatu yang diberikan.

### **KREDIT PEMILIKAN RUMAH :**

Menurut Jopie Jusuf (2004,181), *Housing Loan* atau yang lebih dikenal dengan istilah KPR (kredit Pemilikan Rumah) adalah pinjaman *non-revolving* yang bertujuan untuk membeli rumah atau untuk kebutuhan konsumtif lainnya dengan jaminan/agunan berupa rumah.

**DI**

Adalah kata depan yang menunjukkan tempat.

**BANK JABAR BANTEN CABANG SURABAYA**

Sebuah Badan Usaha Milik Daerah (BUMD) di Provinsi Jawa Barat dan Banten yang merupakan kantor cabang di Surabaya.

Jadi dari penjelasan judul di atas secara keseluruhan adalah proses kegiatan pemberian kredit yang dilakukan oleh Bank Jabar Banten dalam pemilikan rumah yang sesuai dengan persyaratan dan ketentuan yang telah ditetapkan oleh pihak bank.

**1.3 Rumusan Masalah**

Berikut ini adalah beberapa rumusan masalah yang akan menjadi dasar dalam melakukan penelitian, diantaranya :

1. Apakah pengertian kredit pemilikan rumah (KPR) di Bank Jabar Banten cabang surabaya?
2. Bagaimana tatacara dan persyaratan pemberian Kredit Pemilikan Rumah(KPR) di Bank Jabar Banten cabang surabaya?
3. Bagaimana Prosedur pemberian kredit pemilikan rumah(KPR) di Bank Jabar Banten cabang surabaya?
4. Apa persyaratan uang muka (Loan To Value) yang harus dipenuhi dalam pemberian kredit pemilikan rumah(KPR) menurut BI?

5. Apa jaminan dalam Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Bank Jabar Banten Cabang Surabaya?
6. Bagaimana analisa Kredit untuk pemberian kredit pemilikan rumah serta perhitungan bunga untuk pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Bank Jabar Banten Cabang Surabaya?
7. Apa kendala-kendala serta permasalahan-permasalahan yang timbul dalam pemberian kredit pemilikan rumah (KPR) di Bank Jabar Banten Cabang Surabaya?
8. Bagaimana cara mengatasi hambatan-hambatan yang timbul dalam pemberian kredit pemilikan rumah (KPR) di Bank Jabar Banten Cabang Surabaya?

#### **1.4 Tujuan Pengamatan**

Tujuan dari pengamatan ini adalah:

1. Mengetahui pengertian kredit pemilikan rumah (KPR) di Bank Jabar Banten cabang surabaya.
2. Mengetahui tatacara dan persyaratan pemberian Kredit Pemilikan Rumah(KPR) di Bank Jabar Banten cabang surabaya.
3. Mengetahui prosedur pemberian kredit pemilikan rumah(KPR) di Bank Jabar Banten cabang surabaya.
4. Mengetahui Apa persyaratan uang muka (Loan To Value) yang harus dipenuhi dalam pemberian kredit pemilikan rumah(KPR).

5. Mengetahui Apa jaminan dalam Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Bank Jabar Banten Cabang Surabaya.
6. Mengetahui analisa Kredit untuk pemberian kredit pemilikan rumah serta perhitungan bunga untuk pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Bank Jabar Banten Cabang Surabaya.
7. Mengetahui Apa kendala-kendala serta permasalahan-permasalahan yang timbul dalam pemberian kredit pemilikan rumah (KPR) di Bank Jabar Banten Cabang Surabaya.
8. Mengetahui cara mengatasi hambatan-hambatan yang timbul dalam pemberian kredit pemilikan rumah (KPR) di Bank Jabar Banten Cabang Surabaya.

## **1.5 Manfaat Pengamatan**

Penelitian ini dapat memberikan manfaat baik bagi penulis, Bank Jabar Banten, mahasiswa, STIE Perbanas Surabaya, dan nasabah sebagai berikut :

### **1.5.1 Bagi Penulis**

Menambah wawasan dan pengetahuan tentang :

1. Menambah wawasan dan pengetahuan mengenai pengertian kredit pemilikan rumah (KPR) di Bank Jabar Banten cabang surabaya.
2. Menambah wawasan dan pengetahuan mengenai tatacara dan persyaratan pemberian Kredit Pemilikan Rumah(KPR) di Bank Jabar Banten cabang surabaya.

3. Menambah wawasan dan pengetahuan mengenai Prosedur pemberian kredit pemilikan rumah(KPR) di Bank Jabar Banten cabang surabaya
4. Menambah wawasan dan pengetahuan mengenai Apa persyaratan uang muka (Loan To Value) yang harus dipenuhi dalam pemberian kredit pemilikan rumah(KPR).
5. Menambah wawasan dan pengetahuan mengenai Apa jaminan dalam Kredit Pemilikam Rumah (KPR) di Bank Jabar Banten Cabang Surabaya.
6. Menambah wawasan dan pengetahuan mengenai cara analisa Kredit untuk pemberian kredit pemilikan rumah serta perhitungan bunga untuk pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Bank Jabar Banten Cabang Surabaya.
7. Menambah wawasan dan pengetahuan mengenai Apa kendala-kendala serta permasalahan-permasalahan yang timbul dalam pemberian kredit pemilikan rumah(KPR) di Bank Jabar Banten Cabang Surabaya.
8. Menambah wawasan dan pengetahuan mengenai cara mengatasi hambatan-hambatan yang timbul dalam pemberian kredit pemilikan rumah (KPR) di Bank Jabar Banten Cabang Surabaya

### **1.5.2 Bagi Bank Jabar Banten Cabang Surabaya**

Digunakan sebagai bahan acuan dan informasi untuk meningkatkan kualitas dalam pelayanan,terutama di bidang kredit kepemilikan rumah,serta menambah informasi tentang masalah apa yang sering terjadi dalam pemberian kredit



kepemilikan rumah serta alternative seperti apa yang perlu dilakukan untuk penyelesaian masalah yang terjadi.

### **1.5.3 Bagi Pembaca**

Dapat memberikan informasi yang penting dan bermanfaat bagi pembaca mengenai prosedur pemberian kredit pemilikan rumah Di Bank Jabar Banten cabang Surabaya sehingga pembaca lebih mengetahui bagaimana sistem dan prosedurnya.

### **1.5.4 Bagi STIE Perbanas Surabaya**

Penelitian ini di harapkan bisa menjadi sumber informasi dan wawasan baru kepada para dosen sehingga dapat dijadikan bahan refrensi dan untuk menambah jumlah koleksi bacaan di perpustakaan STIE Perbanas Surabaya mengenai ilmu perbankan.

### **1.5.5 Bagi Nasabah**

Sebagai bahan rujukan nasabah dalam menentukan kredit terutama dalam Kredit pemilikan rumah pada Bank Jabar Banten Cabang Surabaya.

## **1.6 Metode Penelitian**

### **1.6.1 Lingkup Pembahasan**

Agar pembahasannya tidak menyimpang dan terarah dari pokok permasalahan, maka penulis membatasi lingkup pembahasannya sebagai berikut :

1. Subyek yang ada di batasi pada tempat dilakukannya pengamatan yaitu Bank Jabar Banten Cabang Surabaya.
2. Mekanisme pemberian Kredit kepemilikan rumah dalam memberikan kemudahan serta kenyamanan bagi nasabah Bank Jabar Banten Cabang Surabaya.

### **1.6.2 Metode Pengumpulan Data**

Menurut Amin Amrullah dalam panduan menyusun skripsi dan tesis (2013:62), terdapat dua cara penelitian lapangan dalam pengumpulan data, yaitu berupa::

#### **1. Metode Data Primer**

Metode primer membutuhkan data atau informasi dari sumber pertama, biasanya kita sebut dengan responden data atau informasi yang diperoleh melalui pertanyaan tertulis dengan menggunakan kuesioner atau lisan dengan menggunakan metode wawancara. .

#### **2. Metode Data Sekunder**

Penelitian skunder menggunakan bahan yang bukan dari sumber pertama sebagai sarana untuk memperoleh data atau informasi untuk menjawab masalah yang diteliti. Penelitian ini juga dikenal dengan penelitian yang menggunakan studi kepustakaan dan biasanya digunakan oleh para peneliti yang menganut paham pendekatan kualitatif, *.Suharsini Arikunto (1992)*

## **1.7 Organisasi Tugas Akhir**

Dalam penyusunan tugas Akhir ini penyusun akan membagi dalam beberapa bab yang disusun secara sistematis. Adapun uraiannya adalah sebagai berikut :

### **BAB I PENDAHULUAN**

Dalam bab ini menguraikan mengenai latar belakang masalah, penjelasan judul, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, dan metode penelitian.

### **BAB II LANDASAN TEORI**

Dalam bab ini menguraikan tentang teori-teori yang berkaitan dengan topik penulisan mengenai pengertian dan teori-teori yang berkaitan dengan Mekanisme Pemberian Kredit Pemilikan Rumah pada Bank Jabar Banten Cabang Surabaya.

### **BAB III GAMBARAN OBYEK PENGAMATAN**

Dalam bab ini menjelaskan sejarah singkat berdirinya Bank Jabar Banten Cabang Surabaya, struktur organisasinya, serta produk – produk yang ada di Bank Jabar Banten Cabang Surabaya.

### **BAB IV PEMBAHASAN MASALAH**

Dalam bab ini akan dijelaskan mengenai Bagaimana Mekanisme Pemberian Kredit Pemilikan Rumah pada Bank Jabar Banten Cabang Surabaya untuk memberikan informasi kepada nasabah, apa saja persyaratan Pemberian Kredit Pemilikan Rumah pada Bank Jabar Banten Cabang Surabaya, manfaat yang diperoleh bagi nasabah maupun bank dalam penyaluran Kredit Pemilikan Rumah, Prosedur pelunasan Kredit Pemilikan Rumah, dan hambatan apa saja yang

dihadapi oleh Bank Jabar Banten Cabang Surabaya dalam prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah dan bagaimana solusinya.

## **BAB V KESIMPULAN DAN SARAN**

Dalam bab ini berisikan kesimpulan yang diperoleh dari hasil pengamatan dan saran – saran yang bisa di jadikan bahan acuan untuk Pemberian Kredit Pemilikan Rumah pada Bank Jabar Banten Cabang Surabaya. Kesimpulan dapat mengemukakan intisari dari hasil pembahasan. Jika perlu disampaikan juga hasil konkrit yang didapat dan benar-benar memberi manfaat atas pemecahan permasalahan manajemen. Saran yang ditulis sebaiknya berupa saran yang dapat dilakukan oleh manajemen untuk membuat perubahan yang lebih baik dari sebelumnya. Dengan demikian, saran hendaknya mengacu pada hasil pembahasannya sehingga saran tersebut benar-benar memberi manfaat bagi manajemen