

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Bank merupakan lembaga keuangan yang menghimpun dana masyarakat dan menyalurkannya kepada pihak yang membutuhkan dan mempunyai peranan yang sangat penting dalam sistem perekonomian yang semakin bertumbuh seiring dengan semakin bertumbuhnya kebutuhan masyarakat. Keberadaan dunia perbankan semakin dibutuhkan pemerintah dan masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkan ke masyarakat dalam bentuk kredit maupun bentuk lainnya (Kasmir, 2004).

Saat ini perkembangan dan peranan dunia perbankan sebagai lembaga keuangan sangat diperlukan dalam aktivitas perekonomian nasional salah satunya dalam mewujudkan keinginan masyarakat untuk memenuhi kebutuhan utamanya akan perumahan. Melalui kegiatan perkreditan itulah, bank berusaha memenuhi kebutuhan masyarakat. Dalam rangka memenuhi kebutuhan masyarakat akan perumahan maka peranan Perbankan sangat dibutuhkan dalam menyediakan dana dan memberikan prakarsa dalam usaha pembangunan perumahan. Kehadiran sistem Kredit Pemilikan Rumah (KPR) sangat dibutuhkan oleh masyarakat yang penghasilan ekonominya dalam level kecil dan menengah. Berbagai upaya yang dilakukan pemerintah untuk pembangunan perumahan yang layak huni antara lain pembangunan Rumah Sederhana (RS) dan Rumah Sangat Sederhana (RSS).

Oleh karena itu, dibutuhkan pihak yang berfungsi sebagai perantara yang dapat meringankan beban pembayaran pembelian rumah tersebut. Dalam hal ini, pihak perantara ialah bank yang akan memberikan kredit pemilikan rumah (KPR) yang bertujuan untuk membantu nasabah yang memerlukan dana untuk keperluan pemilikan rumah. Dalam hal ini, bank mempunyai kewajiban dan tanggung jawab dalam pengembalian dana yang telah dipercayakan oleh nasabah kepadanya, untuk itu perlu diadakan suatu sistem dan prosedur pemberian kredit yang menunjang dunia usaha untuk lebih dikembangkan dan disempurnakan demi tercapainya tujuan tersebut. Bank diberi tugas untuk menyediakan fasilitas kredit kepemilikan rumah bagi masyarakat dalam rangka pelaksanaan program pemerintah khusus dibidang perumahan, sebagai sasaran yang hendak dicapai dalam pemberian kredit kepemilikan rumah dengan pembayaran secara angsuran.

Selain itu sesuai Pasal 11 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 tahun 1998 tentang Perbankan :

“Bank Indonesia menetapkan ketentuan mengenai batas maksimum pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah, pemberian jaminan, penempatan investasi surat berharga atau hal lain yang serupa, yang dapat dilakukan oleh bank kepada peminjam atau sekelompok peminjam yang terkait, termasuk kepada perusahaan-perusahaan dalam kelompok yang sama dengan bank yang bersangkutan”.

Bentuk kredit yang ditawarkan oleh bank pemerintah maupun swasta dapat memberikan keuntungan yang cukup berarti. Sebab dapat meringankan beban masyarakat yang ingin memiliki rumah, tetapi tidak mampu membeli rumah secara tunai. Di samping itu, pemberian kredit pemilikan rumah juga memiliki sistem dan prosedur mudah dan cepat. Hal

ini merupakan faktor yang dapat mempengaruhi masyarakat untuk mengajukan kredit rumah melalui bank.

Dari pernyataan di atas, saya memilih judul tugas akhir saya tentang kredit pemilikan rumah (KPR) karena dewasa ini banyak masyarakat yang membutuhkan tempat tinggal atau dalam hal ini rumah, dan untuk mendapatkan rumah tersebut tidaklah mudah, maka dengan pemberian kredit pemilikan rumah ini, dapat membantu masyarakat yang membutuhkan rumah tersebut yang sesuai dengan persyaratan dan ketentuan yang diberikan oleh bank. Dengan demikian, masyarakat dapat memenuhi kebutuhan untuk memiliki rumah dan bank juga dapat memperoleh keuntungan dari pemberian kredit pemilikan rumah tersebut. Bank Jatim adalah salah satu bank konvensional yang terus menerus ingin memberikan produk dan jasa bank untuk membantu memenuhi kebutuhan nasabahnya, salah satunya ialah pemberian kredit pemilikan rumah.

Dari uraian tersebut, maka penulis tertarik untuk memilih topik mengenai sistem dan prosedur pemberian Kredit Pemilikan Rumah yang sebagaimana dimaksud untuk digunakan sebagai Laporan Kerja Praktek dengan judul "PELAKSANAAN PEMBERIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH DI BANK JATIM CABANG PEMBANTU WARU, SIDOARJO".

## 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:

### **Pelaksanaan :**

Menurut Cleaves (2008:187) pelaksanaan merupakan suatu proses tindakan administrasi dan politik. Adapun menurut Van Meter dan Van Horn dalam Wahab (2006:65) pelaksanaan merupakan tindakan-tindakan yang dilakukan baik oleh individu-individu / pejabat-pejabat atau kelompok-kelompok pemerintah atau swasta yang diarahkan pada tercapainya tujuan-tujuan yang telah digariskan dalam keputusan kebijakan.

### **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.

**Bank Jatim Cabang Pembantu Waru :**

Lembaga keuangan yang bergerak dalam bidang perbankan yang berada di Kabupaten Sidoarjo – Jawa Timur yang menjadi tempat Penelitian penulis untuk menyelesaikan Laporan Tugas Akhir penulis.

Dengan demikian, penjelasan dari judul "PROSES PEMBERIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH DI BANK JATIM CABANG PEMBANTU WARU" secara keseluruhan aktifitas yang dilakukan dalam sesuatu yang diberikan berupa kredit yang digunakan untuk membeli rumah yang akan diberikan oleh lembaga keuangan dalam bidang perbankan yaitu Bank Jatim Cabang Pembantu Waru.

**1.3 Rumusan Masalah**

1. Apa pengertian Kredit Pemilikan Rumah, persyaratan dan ketentuan dalam mengajukan Kredit Pemilikan Rumah di Bank Jatim Cabang Pembantu Waru?
2. Bagaimana prosedur Kredit Pemilikan Rumah dan siapa saja pihak-pihak yang terkait dalam pelaksanaan Kredit Pemilikan Rumah di Bank Jatim Cabang Pembantu Waru?
3. Bagaimana penentuan plafond dan angsuran serta apa yang menjadi jaminan Kredit Pemilikan Rumah di Bank Jatim Cabang Pembantu Waru?

4. Apa saja permasalahan yang timbul serta bagaimana mengatasi permasalahan-permasalahan yang timbul dalam pelaksanaan pemberian Kredit Pemilikan Rumah di Bank Jatim Cabang Pembantu Waru?

#### **1.4 Tujuan Penelitian**

1. Mengetahui pengertian Kredit Pemilikan Rumah serta persyaratan dan ketentuan dalam mengajukan Kredit Pemilikan Rumah di Bank Jatim Cabang Pembantu Waru
2. Mengetahui prosedur Kredit Pemilikan Rumah dan pihak-pihak yang terkait dalam pelaksanaan Kredit Pemilikan Rumah di Bank Jatim Cabang Pembantu Waru
3. Mengetahui cara penentuan plafond dan angsuran serta jaminan Kredit Pemilikan Rumah di Bank Jatim Cabang Pembantu Waru
4. Mengetahui permasalahan yang timbul serta upaya mengatasi permasalahan-permasalahan yang timbul dalam pelaksanaan pemberian Kredit Pemilikan Rumah di Bank Jatim Cabang Pembantu Waru

## 1.5 Manfaat Penelitian

Penelitian ini dapat memberikan manfaat yang berguna bagi pihak-pihak yang terkait, sebagai berikut:

Bagi Penyusun :

1. Menambah wawasan dan pengetahuan mengenai pengertian Kredit Pemilikan Rumah serta persyaratan dan ketentuan dalam mengajukan Kredit Pemilikan Rumah di Bank Jatim Cabang Pembantu Waru
2. Menambah wawasan dan pengetahuan mengenai prosedur Kredit Peilikan Rumah dan pihak-pihak yang terkait dalam pelaksanaan Kredit Pemilikan Rumah di Bank Jatim Cabang Pembantu Waru
3. Menambah wawasan dan pengetahuan mengenai cara penentuan plafond dan angsuran serta jaminan Kredit Pemilikan Rumah di Bank Jatim Cabang Pembantu Waru
4. Menambah wawasan dan pengetahuan mengenai permasalahan yang timbul serta upaya mengatasi permasalahan-permasalahan yang timbul dalam pelaksanaan pemberian kredit pemilikan rumah di Bank Jatim Cabang Pembantu Waru

Bagi Pembaca :

Sebagai referensi untuk mengetahui prosedur, persyaratan dan ketentuan, besar plafond san angsuran serta kendala dan solusi dalam pemberian kredit pemilikan rumah di Bank Jatim Cabang Pembantu Waru.

Bagi Bank Jatim Cabang Pembantu Waru :

Sebagai masukan atau pertimbangan dalam memperbaiki serta meningkatkan pelayanan dan kualitas dalam pemberian kredit pemilikan rumah kepada nasabah serta dapat menjadi ajang promosi agar banyak masyarakat yang tertarik dan ingin mengambil kredit pemilikan rumah di Bank Jatim Cabang Pembantu Waru, Sidoarjo.

Bagi STIE Perbanas Surabaya :

Dapat berguna untuk memberikan informasi dan wawasan tambahan mengenai hal yang berkaitan dengan kredit pemilikan rumah dan dapat menjadi perbendaharaan buku bacaan di perpustakaan STIE Perbanas Surabaya.

## **1.6 Metode Penelitian**

Metode penelitian yang digunakan dalam penulisan ilmiah ini menggunakan metode analisa deskriptif, yaitu metode yang dilakukan dengan cara melakukan penelitian langsung ke lapangan dan mengumpulkan data-data yang diperlukan kemudian diolah, sehingga menghasilkan suatu kesimpulan.

Menurut Amin Amrullah, terdapat dua cara penelitian lapangan dalam pengumpulan data, yaitu berupa:

1. Penelitian Primer

Penelitian primer membutuhkan data atau informasi dari sumber pertama, biasanya disebut dengan responden. Data atau informasi diperoleh melalui pertanyaan tertulis dengan menggunakan kuesioner atau lisan dengan metode wawancara.

2. Penelitian Sekunder

Penelitian sekunder 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 yang biasanya digunakan oleh para peneliti yang menganut paham pendekatan kualitatif.

## **1.7 Organisasi Tugas Akhir**

Untuk mempermudah dan membatasi fokus penulisan Laporan Tugas Akhir ini, penyusunan laporan penelitian ini dibagi menjadi beberapa bab dimana antar bagian yang satu dengan yang lainnya saling berhubungan dan sistematis. Adapun sistematika dan uraian penyusunan laporan penelitian sebagai berikut :

## BAB I : PENDAHULUAN

Dalam bab ini, dijelaskan tentang Latar Belakang permasalahan terkait Proses Pemberian Kredit Pemilikan Rumah Di Bank Jatim Cabang Pembantu Waru. Kemudian, dijelaskan juga masalah yang dirumuskan yaitu terkait dengan pengertian kredit pemilikan rumah, prosedur kredit pemilikan rumah dan pihak-pihak yang terkait, persyaratan dalam mengajukan kredit, penentuan plafond dan angsuran, kendala yang dialami beserta solusi serta upaya untuk mengatasi kendala tersebut. Di samping itu, Tujuan dan Manfaat terkait dengan penulisan Tugas Akhir (TA), tentang Proses Pemberian Kredit Pemilikan Rumah Di Bank Jatim Cabang Pembantu Waru. Dalam bab ini juga, dipaparkan metode dan instrument penulisan Tugas Akhir.

## BAB II : LANDASAN TEORI

Dalam bab ini akan dipaparkan mengenai teori-teori yang berkaitan dengan Proses Pemberian Kredit Pemilikan Rumah Di Bank Jatim Cabang Pembantu Waru, antara lain: landasan umum tentang perbankan, prinsip, fungsi serta tujuan bank. Selanjutnya landasan umum tentang perkreditan, yang meliputi pengertian, jenis-jenis perkreditan; proses serta syarat yang dibutuhkan untuk permohonan kredit pemilikan rumah.

### BAB III : GAMBARAN SUBYEK PENELITIAN

Selanjutnya dalam bab ini, akan dibahas tentang sejarah berdirinya Bank Jatim Cabang Pembantu Waru, visi dan misi, struktur organisasi dan jenis produk serta jasa yang ditawarkan oleh Bank Jatim Cabang Pembantu Waru.

### BAB IV : PEMBAHASAN MASALAH

Dalam bab ini berisi uraian tentang masalah yang timbul, antara lain :

1. Pengertian Kredit Pemilikan Rumah serta persyaratan dan ketentuan dalam mengajukan Kredit Pemilikan Rumah di Bank Jatim Cabang Pembantu Waru
2. Prosedur Kredit Peilikan Rumah dan pihak-pihak yang terkait dalam pelaksanaan Kredit Pemilikan Rumah di Bank Jatim Cabang Pembantu Waru
3. Cara penentuan plafond dan angsuran serta jaminan Kredit Pemilikan Rumah di Bank Jatim Cabang Pembantu Waru
4. Permasalahan yang timbul serta upaya mengatasi permasalahan-permasalahan yang timbul dalam pelaksanaan pemberian kredit pemilikan rumah di Bank Jatim Cabang Pembantu Waru

## BAB V : PENUTUP

Bab ini berisi uraian tentang kesimpulan dari seluruh pembahasan serta beberapa saran yang membangun, baik bagi pihak bank maupun bagi berbagai pihak yang berkepentingan dalam pembahasan masalah ini.