

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Dalam kehidupan sehari - hari manusia memiliki kebutuhan pokok atau dikenal dengan kebutuhan primer, juga kebutuhan sekunder maupun kebutuhan tersier. Kebutuhan primer sendiri merupakan kebutuhan yang paling mendasar dan bersifat wajib untuk dipenuhi. Kebutuhan dipengaruhi oleh kebudayaan, lingkungan, waktu, dan agama. Semakin tinggi tingkat kebudayaan suatu masyarakat, semakin banyak pula macam kebutuhan yang harus dipenuhi.

Dalam budaya Jawa sendiri kebutuhan primer tersebut terdiri atas sandang, pangan, dan papan. Sandang adalah pakaian manusia. Pakaian menjadi kebutuhan primer pertama, walaupun manusia bisa hidup tanpa pakaian, tetapi karena hidup dalam masyarakat maka pakaian adalah hal yang paling penting. Selanjutnya adalah pangan, pangan merupakan sumber makanan bagi manusia dan merupakan kebutuhan primer. Dan yang terakhir adalah papan, papan merupakan rumah atau tempat tinggal. Rumah adalah kebutuhan primer bagi manusia. Tanpa memiliki rumah berarti kebutuhan primer manusia belum terpenuhi. Rumah merupakan tempat berteduh bagi keluarga yang paling aman dan nyaman. Tiga kebutuhan pokok manusia tersebut merupakan kebutuhan hidup yang tidak dapat ditinggalkan.

Kehidupan yang layak, menyangkut terpenuhinya ketiga kebutuhan pokok tersebut.

Dari ketiga kebutuhan dasar manusia tersebut, kebutuhan yang paling akhir dipenuhi adalah kebutuhan akan tempat tinggal atau rumah. Berdasarkan pasal 1 ayat 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman, Rumah adalah “Bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal dan hunian bagi pembinaan keluarga”. Rumah merupakan kebutuhan dasar dan mempunyai fungsi yang sangat penting bagi kehidupan manusia, selain sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia, perumahan dan pemukiman mempunyai fungsi yang sangat strategis sebagai pusat pendidikan keluarga, persemaian budaya, dan peningkatan kualitas generasi mendatang, termasuk perannya sebagai pematapan jati diri.

Melihat begitu pentingnya fungsi rumah bagi kehidupan manusia, namun masih banyak juga anggota masyarakat yang belum memiliki rumah, terlebih rumah yang layak, oleh karena hal tersebut maka munculah pengembang perumahan untuk membantu memenuhi kebutuhan masyarakat akan tempat tinggal. Munculnya pengembang perumahan bukan serta merta mempermudah masyarakat dalam memenuhi kebutuhannya akan tempat tinggal, namun juga menimbulkan permasalahan baru. Hal ini terjadi karena dalam pemenuhan kebutuhan akan tempat tinggal tidak membutuhkan dana yang sedikit.

Memang beberapa kalangan masyarakat memiliki kemampuan untuk langsung memiliki rumah dengan dananya sendiri dalam jangka waktu yang

sebentar karena kemampuan ekonominya yang kuat. Tetapi beberapa orang lainnya memiliki kemampuan yang berbeda, jika mereka mengandalkan dananya sendiri maka akan memakan waktu yang sangat lama, bahkan bertahun tahun.

Untuk mengatasi permasalahan tersebut, dibutuhkan pihak yang dapat menjadi perantara antara pengembang perumahan dan masyarakat yang belum memiliki rumah sekaligus dapat membantu masyarakat dalam meringankan beban pembayaran pembelian rumah tersebut. Pihak perantara yang dimaksud adalah bank. Lewat produk kreditnya bank dapat memberikan bantuan untuk meringankan beban pembayaran dalam pembelian rumah.

Menurut Undang-Undang Perbankan Nomor 10 tahun 1998,

Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

Dalam praktiknya, kredit yang diberikan untuk meringankan beban pembayaran dalam pembelian rumah dikenal dengan Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Dalam skema KPR, pihak bank akan melakukan pembayaran lebih dahulu pembelian rumah untuk nasabah kepada pengembang perumahan tersebut, kemudian nasabah akan membayar biaya pembelian rumah tersebut kepada pihak bank dalam jangka waktu tertentu sesuai dengan perjanjian KPR yang telah disepakati antara pihak bank dan nasabah.

Dalam rangka membantu masyarakat dalam memenuhi kebutuhannya akan tempat tinggal, PT Bank Tabungan Negara (persero), Tbk. Kantor Cabang Gresik mengeluarkan produk kredit perumahan yang bekerja sama

degan pemerintah khususnya Kementerian Perumahan Rakyat, yaitu KPR Sejahtera Tapak. KPR Sejahtera Tapak adalah kredit perumahan perorangan yang diberikan untuk masyarakat berpenghasilan rendah, untuk kepemilikan rumah sehat sederhana.

Dengan adanya KPR Sejahtera Tapak, masyarakat diharapkan dapat memiliki rumah sehat sederhana dengan angsuran rendah sehingga tidak memberatkan masyarakat. Angsuran yang tidak memberatkan tersebut diberikan pada masyarakat dikarenakan PT. Bank Tabungan Negara (persero) Tbk. menyesuaikan dengan kemampuan dan penghasilan pemohon kredit.

Sebagai bank yang menyalurkan kredit, tentunya Bank BTN juga menghindari adanya Non performing Loan (NPL). NPL atau dikenal dengan kredit bermasalah merupakan kredit dimana terjadi cedera janji dalam pembayaran kembali sesuai perjanjian sehingga terdapat tunggakan, dan ada potensi kerugian pada pihak bank sehingga memiliki kemungkinan timbulnya risiko di kemudian hari bagi bank. Dalam Peraturan Bank Indonesia Nomor 15/2/Pbi/2013 Tentang Penetapan Status Dan Tindak Lanjut Pengawasan Bank Umum Konvensional pasal 4 ayat 2 poin d, BI menetapkan bank yang dinilai memiliki potensi kesulitan yang membahayakan kelangsungan usahanya adalah bank yang rasio kredit bermasalah (NPL) secara netto lebih dari 5% (lima persen) dari total kredit

Dalam pemberian kredit, khususnya KPR Sejahtera Tapak, Bank BTN sangat berhati-hati. Oleh karena itu pasti Bank BTN menetapkan prosedur-

prosedur yang harus dipenuhi dalam pemberian kredit tersebut, untuk mengurangi penyebab timbulnya kredit bermasalah.

Berdasarkan uraian diatas maka dapat diambil topik tentang prosedur pemberian KPR untuk digunakan sebagai Laporan Kerja Praktik dengan judul **“PROSEDUR PEMBERIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH SEJAHTERA TAPAK DI PT BANK TABUNGAN NEGARA (Persero) KANTOR CABANG GRESIK”**

1.2 Penjelasan Judul

Untuk menghindari adanya salah penafsiran judul maka berikut ini akan dijelaskan secara singkat dan jelas mengenai arti tiap kata. Adapun penjelasannya sebagai berikut :

Prosedur

Prosedur adalah suatu rangkaian tugas-tugas yang saling berhubungan yang merupakan urutan-urutan menurut waktu dan tata cara tertentu untuk melaksanakan suatu pekerjaan.

Pemberian

Pemberian adalah suatu tindakan yang memberikan sesuatu kepada pihak lain yang sangat membutuhkan

Kredit Pemilikan Rumah Sejahtera Tapak

Kredit Pemilikan Rumah adalah suatu fasilitas kredit yang diberikan oleh perbankan kepada para nasabah perorangan yang akan membeli atau memperbaiki rumah. KPR Sejahtera Tapak sendiri adalah fasilitas kredit perumahan tapak bersubsidi yang diberikan oleh PT Bank Tabungan Negara (persero) kepada masyarakat yang mempunyai penghasilan rendah yang merupakan hasil kerjasama PT Bank Tabungan Negara (persero) dengan Pemerintah lewat Kementerian Perumahan Rakyat.

Di

Adalah kata depan yang menunjukkan tempat

PT Bank Tabungan Negara (persero) Kantor Cabang Gresik

Adalah sebuah lembaga keuangan yang bergerak di bidang perbankan yang merupakan salah satu kantor cabang PT Bank Tabungan Negara (persero) di kawasan Kabupaten Gresik dan merupakan tempat pengamatan penelitian.

Dengan demikian, penjelasan dari judul “PROSEDUR PEMBERIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH SEJAHTERA TAPAK DI PT BANK TABUNGAN NEGARA (persero) KANTOR CABANG GRESIK” secara keseluruhan adalah proses kegiatan pemberian kredit yang dilakukan oleh Bank Tabungan Negara dalam pemilikan rumah yang sesuai dengan persyaratan dan ketentuan yang telah ditetapkan oleh pihak bank.

1.3 Rumusan Masalah

1. Apa saja persyaratan dan ketentuan dalam pemberian KPR Sejahtera Tapak di PT Bank Tabungan Negara (persero) Kantor Cabang Gresik?
2. Siapa saja pihak yang terkait dalam pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Sejahtera Tapak di PT Bank Tabungan Negara (persero) Kantor Cabang Gresik?
3. Bagaimana alur pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Sejahtera Tapak di PT Bank Tabungan Negara (persero) Kantor Cabang Gresik?
4. Bagaimana perhitungan plafond, angsuran, dan denda Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Sejahtera Tapak di PT Bank Tabungan Negara (persero) Kantor Cabang Gresik?
5. Apa saja permasalahan yang dihadapi serta solusi untuk mengatasi permasalahan dalam dalam proses pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Sejahtera Tapak di PT Bank Tabungan Negara (pesero) Kantor Cabang Gresik?

1.4 Tujuan Penelitian

1. Mengetahui informasi tentang pihak-pihak yang terkait dalam pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Sejahtera Tapak di PT Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Gresik.
2. Mengetahui informasi mengenai persyaratan dan ketentuan dalam pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Sejahtera Tapak di PT Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Gresik.

3. Mengetahui informasi mengenai prosedur pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Sejahtera Tapak di PT Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Gresik.
4. Mengetahui informasi mengenai perhitungan plafond, angsuran, dan denda Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Sejahtera Tapak di PT Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Gresik.
5. Mengetahui permasalahan yang dihadapi serta solusi untuk mengatasi permasalahan dalam pemberian PT Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Gresik dalam proses pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Sejahtera Tapak.

1.5 Manfaat Penelitian

Bagi pembaca :

Sebagai referensi untuk mengetahui prosedur, persyaratan, ketentuan, kendala serta pemecahannya dalam pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Sejahtera Tapak

Bagi PT Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Gresik :

Sebagai sarana informasi dan edukasi tentang produk bank, khususnya KPR Sejahtera Tapak, dan sebagai masukan dalam meningkatkan pelayanan dan kualitas dalam pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Sejahtera Tapak.

Bagi STIE Perbanas Surabaya :

Sebagai sarana informasi dan media penambah wawasan mengenai hal yang berkaitan dengan kredit pemilikan rumah serta dapat menambah perbendaharaan bahan bacaan dan referensi di perpustakaan STIE Perbanas Surabaya.

Bagi penyusun :

Sebagai tambahan wawasan dan pengetahuan di dunia perbankan khususnya tentang prosedur dalam pemberian kredit pemilikan rumah, utamanya KPR Sejahtera Tapak, di PT Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Gresik.

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.

Untuk mendapatkan data yang akurat dan real maka digunakan cara penelitian lapangan dalam pengumpulan data, yaitu berupa :

1. Penelitian Primer

Penelitian primer ini adalah penelitian yang bertujuan untuk memperoleh data langsung dari pihak Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Gresik.

Dalam penelitian primer metode yang digunakan untuk mendapatkan data yaitu :

a. Observasi Langsung

Observasi langsung adalah dengan melakukan penelitian dan pengamatan langsung, mengenai system informasi yang berhubungan dengan masalah yang akan dibahas.

b. Wawancara

Wawancara adalah cara mendapatkan data secara langsung dengan mengajukan pertanyaan maupun dalam sebuah pembicaraan dengan pihak terkait, dalam hal ini *Loan Officer*, agar data yang didapatkan dapat relevan dengan judul penelitian.

2. Penelitian Sekunder

Dalam penelitian sekunder yaitu proses penelitian untuk mendapatkan data sekunder. Data sekunder tersebut dapat diperoleh dari pihak kedua atau melalui perantara seperti buku, literatur, dan media lainnya yang berkaitan dengan obyek yang sedang diteliti.

1.7 Organisasi Tugas Akhir

Untuk mempermudah dalam penyusunan sekaligus membatasi focus penulisan Laporan Kerja Praktik ini, penyusunan laporan ini dibagi menjadi beberapa bab dimana antar bagian yang satu dengan yang lain saling berkaitan dan tersusun secara sistematis.

Oleh sebab itu, sistematika dan uraian penyusunan laporan ini disusun sebagai berikut :

BAB I : PENDAHULUAN

Dalam bab pertama, dijelaskan mengenai latar belakang permasalahan terkait prosedur pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Sejahtera Tapak di Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Gresik. Selanjutnya, dijelaskan juga rumusan masalah yang berkaitan dengan prosedur pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Sejahtera Tapak, diantaranya, siapa pihak yang terlibat dalam pemberian KPR, persyaratan dan ketentuan dalam pemberian KPR, prosedur pemberian KPR, permasalahan yang dihadapi serta upaya pemecahan masalah dalam pemberian KPR. Selain hal tersebut, dalam bab pertama ini juga dijelaskan tentang tujuan dan manfaat dari penulisan Tugas Akhir (TA), dengan judul Prosedur Pemberian KPR Pemilikan Rumah Sejahtera Tapak Di Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Gresik. Dan yang terakhir, juga dijelaskan mengenai metode penelitian dan sistematika dalam penulisan Tugas Akhir.

BAB II : LANDASAN TEORI

Dalam bab kedua ini dipaparkan tentang teori-teori yang mempunyai kaitan dengan prosedur pemberian kredit pemilikan

rumah sejahtera tapak di bank tabungan negara kantor cabang gresik, diantaranya : landasan teori tentang perbankan, yang meliputi pengertian, prinsip, fungsi, serta tujuan bank, serta jenis bank dan usaha bank. Selanjutnya dibahas mengenai landasan teori tentang perkreditan, yang berkaitan dengan pengertian kredit, unsur kredit, tujuan kredit, fungsi kredit, jenis kredit, prinsip pemberian kredit, serta perhitungan angsuran kredit. Yang terakhir adalah landasan teori mengenai KPR.

BAB III : GAMBARAN SUBYEK PENGAMATAN

Dalam bab ketiga, dibahas tentang profil umum Bank Tabungan Negara, dan juga akan dibahas tentang sejarah berdirinya, visi dan misi, struktur organisasi, serta jenis produk dan jasa yang ditawarkan.

BAB IV : PEMBAHASAN MASALAH

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

1. Pihak yang terkait dalam pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Sejahtera Tapak di PT Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Gresik.
2. Persyaratan dan ketentuan dalam pemberian KPR Sejahtera Tapak di PT Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Gresik.

3. Prosedur pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Sejahtera Tapak di PT Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Gresik
4. Perhitungan plafond, angsuran, serta denda Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Sejahtera Tapak di PT Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Gresik
5. Permasalahan yang dihadapi serta solusi untuk mengatasi permasalahan dalam dalam proses pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Sejahtera Tapak di PT Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Gresik

BAB V : PENUTUP

Pada bab terakhir ini berisi tentang uraian dari kesimpulan seluruh pembahsan dan beberapa saran, baik bagi pihak bank maupun bagi berbagai pihak yang berkepentingan dalam pembahasan masalah ini.