

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Pada era globalisasi ini kemajuan teknologi dan perkembangan perekonomian begitu cepat dirasakan, dimana lembaga keuangan dan perbankan memiliki peranan dalam perekonomian suatu negara. Seiring dengan kemajuan dan perkembangan tersebut, tingkat persaingan perbankan juga akan semakin ketat. Perbankan merupakan pihak yang mempertemukan antara pihak yang kelebihan dana dalam bentuk simpanan seperti Tabungan, Deposito, Giro dan sebagainya dan pihak yang membutuhkan dana dalam bentuk kredit . Dengan adanya hal tersebut maka produk kredit adalah produk yang menarik penulis dalam menyusun tugas akhir ini.

Dapat kita ketahui bahwa masing-masing bank memiliki macam-macam pinjaman atau kredit, dalam hal ini Bank BTN KC Surabaya Bukit Darmo memiliki beberapa jenis kredit antara lain kredit konsumen dan kredit komersial. Kredit Konsumer terdiri atas KPR BTN Sejahtera FLPP, KPR BTN Platinum, KPA BTN, Kredit Agunan Rumah, Kring BTN, Kredit Ruko BTN, Kredit Bangun Rumah, Kredit Swadana BTN, PRR-KB BTN Jamsostek, PUM-KB BTN Jamsostek, TBUM BAPERTARUM, TBM BAPERTARUM. Sedangkan kredit komersial antara lain Kredit

Yasa Griya / Kredit Konstruksi, Kredit Modal Kerja - Kontraktor (KMK-Kontraktor), Kredit Modal Kerja - Industri Terkait dengan Perumahan, Kredit Investasi (KI), Kredit Investasi (KI) - Industri Terkait dengan Perumahan, Kredit Usaha Rakyat (KUR), Non Cash Loan : Garansi Bank. Berdasarkan macam-macam kredit yang ada, penulis memilih kredit yasa griya atau kredit konstruksi sebagai subyek yang akan dibahas dalam penulisan tugas akhir ini.

Bentuk kredit modal kerja berupa kredit konstruksi yang ditawarkan oleh Bank BTN KC Surabaya Bukit Darmo ini sangat bermanfaat bagi para *developer* yang ingin melakukan pembangunan. Kredit Konstruksi ini merupakan kredit yang diberikan kepada para pengembang atau *developer* baik berbadan hukum maupun non hukum non badan hukum dan perorangan untuk membantu modal kerja pembiayaan pembangunan bangunan horizontal (rumah tinggal, rumah toko, rumah kantor, kios dll) maupun bangunan vertikal/high rise building (rumah susun, apartemen, kondotel, gedung perkantoran, hotel dll) berikut sarana dan prasarananya, sepanjang berdasarkan penilaian Bank layak/feasible untuk diberikan kredit.

Pada keadaan saat ini banyak sekali bermunculan perumahan-perumahan, apartemen, hotel, ruko dan masih banyak lagi yang masih dalam proses pembangunan tidak hanya di kota besar melainkan di kota

kecil. Semua itu dibangun dengan maksud untuk memenuhi kebutuhan masyarakat baik yang ingin memiliki tempat tinggal atau tempat usaha secara cepat dan berlokasi di tempat yang aman dan tentunya strategis dengan kata lain dekat dengan fasilitas-fasilitas umum seperti sekolah, rumah sakit/ puskesmas, tempat ibadah, pasar/ supermarket, dll. Semua yang dibangun tersebut tentunya memiliki karakteristik bangunan tersendiri dengan biaya dan harga jual yang berbeda-beda. Dan tiap pengembang/developer akan bersaing mendapatkan para konsumen yang akan membeli produk tersebut tetapi tetap memperoleh keuntungan

Kredit konstruksi BTN ini memiliki keunggulan yaitu membiayai pembangunan konstruksi hingga selesai serta biaya untuk prasarana dan sarana yang dibutuhkan dalam proses pembangunan tersebut. Dan maksimal kredit yang diberikan di Bank BTN KC Surabaya Bukit Darmo ini sebesar 80% dari kredit yang diajukan apabila semua persyaratan telah terpenuhi. Kredit ini diberikan kepada para developer dengan aktivitas pembangunan yang secara terus menerus dan berkesinambungan sehingga Bank BTN dapat percaya dalam menyalurkan kreditnya.

Selain itu kredit konstruksi BTN ini memiliki keuntungan tersendiri bagi Bank BTN yaitu disamping melakukan pembiayaan untuk pembangunan bagi para pengembang atau *developer*, tetapi juga setelah pembangunan tersebut selesai, jika itu berupa tempat tinggal atau ruko

maka akan berpotensi menjadi kredit kepemilikan rumah (KPR) bagi masyarakat yang ingin melakukan pembelian tempat tinggal pada bangunan yang dibangun oleh pengembang atau developer yang bersangkutan . Bank BTN juga dapat menjadi partner para pengembang atau *developer* dalam hal konsultasi dan perencanaan dalam jangka panjang, karena para pengembang atau *developer* tidak hanya akan berhenti pada satu proyek perumahan saja, tetapi akan berlanjut pada proyek-proyek yang akan datang

. Disamping itu berdasarkan kajian konsultan independent, Pemerintah melalui Menteri BUMN dalam surat No. S-544/M-MBU/2002 tanggal 21 Agustus 2002 memutuskan Bank BTN sebagai bank umum dengan fokus pada bisnis pembiayaan perumahan tanpa subsidi sesuai dengan visi yang dimiliki oleh Bank BTN, sehingga hal tersebut menjadi pedoman bahwa Bank BTN telah berpengalaman dalam bidang pembiayaan perumahan. Dengan adanya hal tersebut, maka masyarakat yang ingin melakukan kredit perumahan sangat percaya dengan pengalaman yang telah dimiliki oleh Bank BTN KC Surabaya Bukit Darmo tersebut.

Berdasarkan uraian yang telah dijabarkan tersebut dapat disimpulkan bahwa bank BTN KC Surabaya Bukit Darmo memiliki keunggulan tersendiri dalam hal pembiayaan perumahan berdasarkan pengalaman yang

telah dimilikinya, dan menjadi bank yang dipercaya oleh masyarakat, sehingga penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul **“PROSEDUR PELAKSANAAN KREDIT KONSTRUKSI BTN PADA PT. BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO) CABANG SURABAYA BUKIT DARMO”**

I.2 Penjelasan Judul

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

1. 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.

2. PELAKSANAAN

Pelaksanaan adalah suatu aktivitas usaha yang dilakukan untuk melaksanakan atau mewujudkan semua rencana dan kebijakan dalam kenyataannya.

3. KREDIT KONSTRUKSI BTN

Kredit Modal Kerja yang diberikan oleh Bank BTN kepada pengembang atau *developer* baik badan usaha berbadan hukum maupun non badan hukum dan perorangan untuk membantu modal kerja pembiayaan pembangunan

bangunan horizontal (rumah tinggal, rumah toko, rumah kantor, kios dll) maupun bangunan vertikal/high rise building (rumah susun, apartemen, kondotel, gedung perkantoran, hotel dll) berikut sarana dan prasarananya, sepanjang berdasarkan penilaian Bank layak/feasible untuk diberikan kredit

4. PADA

Pada adalah kata yang digunakan untuk menunjukkan posisi atau keberadaan.

5. PT. BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO) CABANG SURABAYA BUKIT DARMO

PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Surabaya Bukit Darmo adalah lembaga keuangan fokus pada bisnis pembiayaan perumahan tanpa subsidi sesuai dengan visi yang dimiliki oleh Bank BTN yang terletak di wilayah Surabaya dan merupakan Kantor Cabang kedua setelah BTN KC Pemuda Surabaya.

Berdasarkan uraian judul diatas dapat disimpulkan dari judul tersebut 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 untuk melaksanakan atau mewujudkan semua rencana dan kebijakan dalam kenyataannya dalam hal pemberian kredit kepada para pengembang atau *developer* untuk membantu modal kerja

pembiayaan pembangunan bangunan pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Surabaya Bukit Darmo.

I.3 Rumusan Masalah

1. Syarat-syarat apa saja yang dibutuhkan dalam prosedur pelaksanaan Kredit Konstruksi BTN pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Surabaya Bukit Darmo ?
2. Bagaimana prosedur pembukaan Kredit Konstruksi BTN pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Surabaya Bukit Darmo ?
3. Bagaimana analisa dan evaluasi dalam prosedur pelaksanaan Kredit Konstruksi BTN pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Surabaya Bukit Darmo ?
4. Bagaimana prosedur penutupan kredit dalam prosedur pelaksanaan Kredit Konstruksi BTN pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Surabaya Bukit Darmo ?
5. Apa saja hambatan-hambatan yang terjadi pada prosedur pelaksanaan Kredit Konstruksi BTN pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Surabaya Bukit Darmo ?

6. Apa saja alternatif penyelesaian hambatan-hambatan dalam prosedur pelaksanaan Kredit Konstruksi BTN pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Surabaya Bukit Darmo ?

I.4 Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui syarat-syarat apa saja yang dibutuhkan dalam prosedur pelaksanaan Kredit Konstruksi BTN pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Surabaya Bukit Darmo
2. Untuk mengetahui prosedur pembukaan Kredit Konstruksi BTN pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Surabaya Bukit Darmo.
3. Untuk mengetahui analisa dan evaluasi dalam prosedur pelaksanaan Kredit Konstruksi BTN pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Surabaya Bukit Darmo.
4. Untuk mengetahui prosedur penutupan kredit dalam prosedur pelaksanaan Kredit Konstruksi BTN pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Surabaya Bukit Darmo.
5. Untuk mengetahui hambatan-hambatan yang terjadi pada prosedur pelaksanaan Kredit Konstruksi BTN pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Surabaya Bukit Darmo.

6. Untuk mengetahui alternatif penyelesaian hambatan-hambatan dalam prosedur pelaksanaan Kredit Konstruksi BTN pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Surabaya Bukit Darmo.

I.5 Manfaat Penelitian

Adapun manfaat penelitian adalah sebagai berikut :

1. Bagi Penulis

Menambah ilmu pengetahuan dan wawasan yang bermanfaat di bidang perkreditan Bank, tidak hanya secara teoritis tetapi juga berdasarkan praktik yang ada dalam hal pengajuan kredit, realisasi, hingga kembalinya kredit tersebut.

2. Bagi Bank

Sebagai masukan atau informasi yang dapat digunakan sebagai bahan pertimbangan dalam hal meningkatkan pelayanan baik produk maupun jasa, pengambilan keputusan, serta menjalin hubungan kerjasama antara pihak Bank dengan pihak STIE Perbanas Surabaya.

3. Bagi Pembaca

Sebagai referensi dan tambahan pengetahuan tentang Bank dalam alternatif penyelesaian hambatan-hambatan dalam prosedur pelaksanaan Kredit Konstruksi BTN khususnya dalam penyusunan Tugas Akhir.

4. Bagi STIE Perbanas

Dapat dijadikan perbendaharaan atau sebagai bahan referensi bacaan di perpustakaan STIE Perbanas Surabaya.

I.6 Metode Penelitian

1.6.1 Lingkup Penelitian

Untuk memudahkan dan membatasi agar tidak terjadi penyimpangan dari pokok permasalahan yang ada, maka ruang lingkup pentasan hanya dibatasi pada prosedur pelaksanaan Kredit Konstruksi BTN pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Surabaya Bukit Darmo.

1.6.2 Metode Pengumpulan Data

1. Metode Interview atau Wawancara

Metode pengumpulan data yang dilakukan dengan cara mengadakan wawancara langsung kepada karyawan Bank Tabungan Negara KC Surabaya Bukit Darmo untuk memberikan gambaran secara jelas tentang prosedur pelaksanaan Kredit Konstruksi BTN .

2. Metode Pemanfaatan Data Sekunder

Metode pengumpulan data yang memanfaatkan data yang telah diperoleh pada Bank Tabungan Negara KC Surabaya Bukit Darmo.

3. Metode Studi Pustaka

Metode pengumpulan data yang dilakukan dengan cara mencatat serta membaca buku-buku yang terdapat di perpustakaan STIE Perbanas Surabaya.