

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Rumah merupakan kebutuhan primer bagi manusia sebagai tempat tinggal dan menetap. Dan untuk bisa memiliki rumah, kita memerlukan biaya yang cukup besar.

Beberapa orang dari kalangan tertentu mungkin mampu untuk membeli rumah secara tunai pada *developer real estate* atau pihak tertentu yang hendak menjual rumah. Namun, tidak sedikit pula orang yang tidak mampu menyediakan biaya yang besar tersebut untuk membeli rumah yang layak untuk mereka tinggali.

Oleh karena itu, dibutuhkan suatu pihak sebagai perantara untuk meringankan beban pembayaran pembelian rumah tersebut. Pihak perantara, yang dalam hal ini adalah bank, akan memberikan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) dengan tujuan membantu nasabah yang memerlukan dana untuk dapat memiliki rumah. Bank membayar lebih dahulu biaya pembelian rumah untuk calon nasabah kepada developer 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

kedua pihak. Selama ini, pengambilan keputusan yang dilakukan oleh staf penganalisis kredit (*account officer*), selalu memiliki banyak kendala, seperti proses pengambilan keputusan yang tidak efektif (penggunaan waktu yang cukup lama, tenaga dan biaya yang terbuang), human error, dan adanya kemungkinan kolusi antara calon nasabah dan petugas bank. Pada awalnya, kesulitan terjadi dalam menangani seleksi permohonan KPR diterima atau tidak, karena seleksi yang dilakukan secara manual oleh marketing yang bersangkutan tidak efektif. Calon nasabah harus memenuhi dokumen-dokumen tertentu, kemudian pihak bank akan mengecek dokumen calon nasabah tersebut dengan melakukan interview dan survey ke lapangan. Setelah itu, Universitas Sumatera Utara data calon nasabah diberikan ke pihak credit marketing yang memiliki wewenang untuk menentukan permohonan kredit tersebut diterima atau tidak. Dengan proses manual seperti ini, pihak bank harus menyeleksi calon - calon nasabah tersebut dengan sebaik mungkin agar tidak terjadi likuiditas bank atau kredit yang macet, dan dalam prosesnya selalu tidak efektif. Seiring dengan kemajuan teknologi, sekarang ini sudah banyak aplikasi-aplikasi perbankan yang dapat digunakan secara terkomputerisasi. Dengan adanya aplikasi-aplikasi tersebut, proses pengerjaan data akan menjadi lebih efektif dan efisien. Sehingga dapat mempercepat waktu pemrosesan data, lebih akurat, tepat waktu, menghindari kolusi antara calon nasabah dengan petugas bank, hasil yang diperoleh dapat

lebih dipercayadan tentunya diharapkan resiko-resiko yang mungkin akan muncul dalam pemberian KPR dapat ditekan seminimal mungkin.

Dari pernyataan diatas saya menginginkan judul tugas akhir saya sebagai pemberian kepemilikan rumah (KPR) karena sebagian besar sesorang butuh akan tempat tinggal, tidak semudah membalikan tangan untuk memiliki tempat tinggal untuk itu KPR adalah salah satu cara dimana sesorang akan mudah mendapat mendapatkan tempat tinggal yaitu rumah.dengan adanya pemberian kredit tersebut seseorang akan mudah mendapatkan rumah tersebut, tentunya dengan persyaratan yang sesuai dengan ketentuan bank. Bank BTN adalah salah satu bank yang terkemuka dalam pembiayaan perumahan banyak sekali keuntungan yang di dapatkan oleh nasabah ketika nasabah memerlukan kemudahan dalam mendapatkan kredit kepemilikan rumah.bank BTN memberikan kemudahan dalam pemberian kredit kepemilikan rumah tersebut dengan modal seratus lima puluh juta bank BTN akan mempermudah pemberian KPR tersebut sesuai dengan perjanjian dari nasabah.

Berdasarkan uraian tersebut maka penulis sangat tertarik untuk membahas tentang kredit kepemilikan rumah (KPR) karena di bank BTN adalah bank yang tekemuka dalam pembiayaan perumahan dari pernyataan tersebut maka mempermudah penulis untuk mempermudah dalam mengerjakan tugas akhir dan penelitian di Bank BTN Bukit Darma Surabaya.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang penelitian yang telah dikemukakan diatas, maka penulis mencoba menyimpulkan rumusan masalah yang dapat mengarahkan penyelesaian penelitian ini, yaitu :

1. Bagaimana pelaksanaan pemberian kredit pemilikan rumah (KPR) di Bank BTN Bukit Darmo
2. Apakah sistem pemberian KPR yang diterapkan dapat meningkatkan efisiensi pada PT. BANK TABUNGAN NEGARA BUKIT DARMO ?

1.3 Tujuan

Adapun yang menjadi tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui ketentuan dan syarat-syarat pemberian kredit pemilikan rumah (KPR) di Bank BTN Bukit Darmo.
2. mengetahui prosedur pemberian kredit kepemilikan rumah di Bank BTN Bukit Darmo.
3. Ingin mengetahui perhitungan plafon dari KPR di Bank BTN Bukit Darmo.
4. Ingin mengetahui analisa perhitungan pembayaran angsuran dan biaya dari kredit kepemilikan rumah (KPR) di Bank BTN Bukit Darmo.

5. Mendapatkan informasi tentang bagaimana prosedur penutupan pemberian KPR di Bank BTN Bukit Darmo.
6. Mengetahui Hambatan dana cara penyelesaian dari masalah kredit pemilikan rumah (KPR) di Bank BTN Bukit Darmo.

1.4 Manfaat

1. Bagi Peneliti

untuk menambah wawasan dan memperdalam pengetahuan mengenai sistem pelaksanaan pemberian kredit kepemilikan rumah (KPR) di Bank BTN Bukit Darmo.

2. Bagi Pembaca

Dapat memberi pengetahuan mengenai pelaksanaan pemberian kredit kepemilikan rumah (KPR) pada Bank BTN Bukit Darmo Surabaya.

3. Bagi STIE Perbanas Surabaya

Dapat menambah koleksi perpustakaan STIE Perbanas Surabaya

4. Bagi Bank

Sebagai bahan masukan atau informasi serta dapat juga sebagai pertimbangan untuk meningkatkan pelayanan dan pengambilan keputusan dalam pembayaran kredit pemilikan rumah.

1.5 Penjelasan Judul

Pelaksanaan Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Di Bank BTN Bukit Darma Surabaya.

Pelaksanaan

Pelaksanaan merupakan kegiatan yang dilaksanakan oleh suatu badan atau wadah secara berencana, teratur dan terarah guna mencapai tujuan yang diharapkan,. Pengertian Implementasi atau pelaksanaan menurut *Westa (1985 : 17)*

pelaksanaan merupakan aktifitas atau usaha-usaha yang dilaksanakan untuk melaksanakan semua rencana dan kebijaksanaan yang telah dirumuskan dan ditetapkan dengan dilengkapi segala kebutuhan, alat-alat yang diperlukan, siapa yang melaksanakan, dimana tempat pelaksanaannya mulai dan bagaimana cara yang harus dilaksanakan.

Pemberian

Menurut kamus besar bahasa Indonesia pemberian adalah proses, cara, perbuatan memberi atau memberikan.

KPR

KPR (*Kredit Pemilikan Rumah*) adalah kredit yang digunakan untuk membeli rumah atau untuk kebutuhan konsumtif lainnya dengan jaminan/agunan berupa Rumah. Walaupun penggunaannya mirip, KPR berbeda dengan kredit konstruksi dan renovasi. Agunan yang diperlukan untuk KPR adalah rumah yang akan dibeli itu sendiri untuk KPR Pembelian. Sedangkan untuk KPR Multiguna atau KPR *Refinancing* yang menjadi Agunan adalah Rumah yang sudah dimiliki.

Karena masuk dalam kategori Kredit Konsumtif maka peruntukan KPR haruslah untuk kegiatan yang bersifat *Konsumtif* seperti pembelian rumah, furniture, kendaraan bermotor dan tidak diperbolehkan untuk kegiatan yang bersifat produktif seperti pembelian stok barang dagangan, modal kerja dan lain sebagainya.

1.6 Metode Pengamatan

Untuk memudahkan dan membatasi agar tidak terjadi penyimpangan dari pokok permasalahan yang ada. Maka dari itu ruang lingkup pembahasan hanya di batesi pada pelaksanaan pembrian kredit pemilikan rumah (KPR) di Bank BTN Bukit Darma Surabaya.

1.6.1 Metode Pengumpulan Data

Agar data yang diperoleh sesuai dengan yang diharapkan maka dilakukan metode-metode pengumpulan data sebagai berikut :

1. Metode pemanfaatan data sekunder

Metode ini dilakukan dengan cara mengumpulkan data melalui buku-buku, catatan-catatan, dan laporan di Bank BTN Bukit Darma.

2. Metode Quesioner

Pengumpulan data yang dilakukan dengan cara mengajukan pertanyaan tertulis agar diisi oleh karyawan Bank BTN pada bagian pelayanan KPR tersebut.