

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Bank merupakan suatu lembaga yang memiliki peran penting dalam sektor ekonomi masyarakat. Bank yaitu sebuah lembaga intermediasi keuangan umumnya didirikan dengan kewenangan untuk meminjamkan uang, menerima simpanan uang, dan menerbitkan promes atau yang dikenal sebagai banknote. Sebagian besar orang ketika mendengar kata bank selalu menghubungkan dengan masalah uang sehingga ada saja anggapan bahwa orang-orang yang berhubungan dengan bank adalah orang yang memiliki banyak uang, dimana mereka menggunakan jasa bank untuk menyimpan uang atau kekayaan mereka. Pada dasarnya anggapan seperti itu tidak semuanya salah karena bank merupakan badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya untuk meningkatkan taraf hidup masyarakat bahkan ada bank yang juga memberikan pelayanan plus terhadap nasabah yang menabung pada bank tersebut, seperti menyediakan kemudahan dalam melakukan pembayaran reknig telepon, listrik, dan air hal ini dilakukan agar mempermudah nasabah untuk melakukan pembayaran karena bank sudah menyediakan tempat pelayanan untuk membayar tagihan tersebut. Sekarang ini bank dapat disebut bias menjalankan kegiatan yang multi fungsi.

Seiring berjalannya waktu lama kelamaan persaingan dalam dunia perbankan semakin ketat , hal ini mengakibatkan banyaknya bank yang mengeluarkan produk baru untuk menarik perhatian dan minat dari calon nasabah supaya mau menyimpan dananya pada bank. Selain itu, lembaga perbankan juga memberikan fasilitas berupa kemudahan yang bertujuan untuk menarik minat nasabah untuk mau menabung pada bank mereka. Keuntungan yang diberikan oleh bank kepada nasabah antara lain adalah pemberian kredit cicilan, dimana kredit tersebut dapat dipergunakan oleh nasabah untuk memenuhi kebutuhan yang sangat mendesak dan tidak dapat ditunda lagi, disini bank sebagai tempat dimana nasabah melakukan permohonan kredit, mulai dari permohonan kredit sampai kepada pembayaran cicilan dan bunga kreditnya.

Kredit adalah sumber penghasilan utama bank dan sekaligus sumber operasi terbesar, sebagian besar dari dana operasional diputar dalam kredit. Apabila kegiatan kredit tersebut berhasil maka usaha bank pun berhasil. Sebagian besar sumber dana operasional bank berasal dari simpanan masyarakat, untuk itu keberhasilan dan kegagalan bank dalam mengelola kredit akan berpengaruh pada rakyat banyak yang menyimpan uangnya di bank. Untuk memberi kredit kepada nasabah tidaklah pekerjaan yang mudah karena proses pemberian kredit yang baik akan menentukan kualitas kredit itu sendiri.

Perkreditan adalah kegiatan utama di dalam usaha bank. Oleh karena kredit harus dikelola sebaik mungkin karena kredit adalah aset utama yang juga menjadi sumber pendapatan bank.

Jenis-jenis kredit yang akan diberikan oleh bank pada nasabah sangat beragam contohnya kredit investasi, kredit modal kerja, kredit konsumsi dan kredit lainnya. Karena begitu pesatnya pertumbuhan kredit konsumsi di tahun-tahun terakhir ini sudah memberikan bank tambahan kesempatan kredit langsung. Contoh kredit konsumsi antara lain seperti kredit kepemilikan rumah, kredit pembelian kendaraan, kredit pembelian alat-alat elektronik dan kredit lainnya. Tetapi yang sangat banyak diminati saat ini adalah kredit kepemilikan rumah dibanding kredit lainnya. Memiliki sebuah rumah sendiri adalah impian setiap orang, terutama yang sudah berkeluarga. Jika tinggal bersama orang tua tidak bisa bebas dan seperti dikekang atau tidak bisa memimpin keluarga sendiri. Beda dengan kamu jika memiliki rumah sendiri, kamu bisa mengatur apa yang ingin dilakukan untuk keluarga sendiri tanpa ada yang ikut campur.

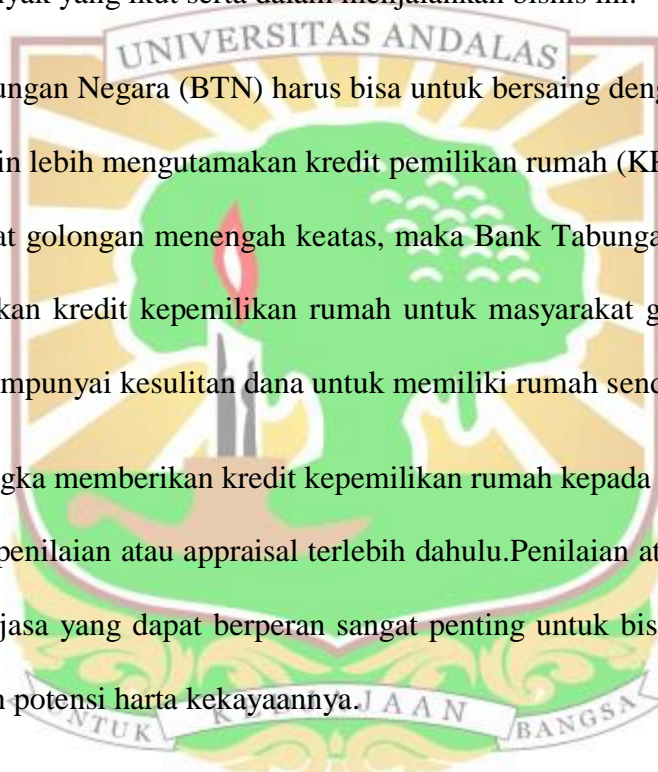
Rumah adalah kebutuhan primer atau kebutuhan pokok bagi setiap manusia karena rumah adalah tempat berlindung dari hujan panas. Walaupun setiap orang harus memiliki rumah untuk tempat tinggal dirinya dan keluarganya, tetapi di tengah lahan yang terus menipis, harga rumah semakin sulit dijangkau. Bagi sebagian besar orang mempunyai rumah merupakan suatu yang sangat sulit didapatkan karena penghasilan yang tidak mencukupi untuk memenuhi kebutuhan akan rumah tersebut, sedangkan kebutuhan sehari-hari dan kebutuhan keluarga mereka yang lainnya cukup banyak. Jadi untuk mengatasi permasalahan ini pemerintah menunjuk pihak perbankan agar menyediakan kredit yang ditujukan untuk kepemilikan rumah bagi masyarakat.

Pada tahun 1974, dikenal dengan fasilitas pembiayaan atau kredit pemilikan rumah (KPR) yang merupakan fasilitas pembiayaan yang diberikan lembaga perbankan atau lembaga keuangan sekunder untuk membeli rumah tinggal atau investasi. Bank yang ditunjuk sebagai pelaksana KPR ini adalah Bank Tabungan Negara (BTN) persero, tetapi karena bisnis dalam bidang ini sangatlah menguntungkan, oleh karena itu bank-bank lain juga banyak yang ikut serta dalam menjalankan bisnis ini.

Bank Tabungan Negara (BTN) harus bisa untuk bersaing dengan bank-bank lain. Jika bank-bank lain lebih mengutamakan kredit pemilikan rumah (KPR) untuk diberikan kepada masyarakat golongan menengah keatas, maka Bank Tabungan Negara (Persero) lebih mengutamakan kredit kepemilikan rumah untuk masyarakat golongan menengah kebawah yang mempunyai kesulitan dana untuk memiliki rumah sendiri.

Dalam rangka memberikan kredit kepemilikan rumah kepada nasabah bank harus perlu melakukan penilaian atau appraisal terlebih dahulu. Penilaian atau appraisal adalah salah satu sektor jasa yang dapat berperan sangat penting untuk bisa menentukan nilai ekonomis aset dan potensi harta kekayaannya.

Bank Tabungan Negara (BTN) merupakan salah satu bank Indonesia yang mempunyai jaringan yang sangat luas dan tersebar di seluruh bagian Indonesia. Kalau bank lain yang biasanya hanya memusatkan kegiatannya pada cabang tertentu saja, tetapi Bank Tabungan Negara (BTN) bisa sampai masuk ke bagian daerah pelosok sekalipun. Oleh karena itu orang-orang tidak akan sulit mendapatkan pelayanan KPR BTN di desanya. Penyebarannya juga merata dan untuk mengurus KPR pun mudah



asalkan semua syarat dan ketentuan sudah dipenuhi. Keuntungan lainnya yang dapat kita peroleh dari melakukan KPR BTN adalah bunganya yang relatif rendah. Para nasabah sudah banyak yang membuktikan kalau bunga KPR BTN lebih rendah dibandingkan dengan bank lainnya. Karena BTN mempunyai produk KPR yang bekerjasama dengan pemerintah. Sebab ada campur tangan dari pemerintah dalam rangka mensejahterakan masyarakat, oleh karena itu di KPR BTN terdapat program subsidi. Hal ini membuat jumlah kredit KPR menjadi rendah yang diikuti pula dengan bunga kreditnya.

Pada dasarnya semua orang ingin memiliki rumah baik itu orang yang berpenghasilan menengah ke atas dan orang dengan penghasilan menengah kebawah. Setiap orang mempunyai penghasilan yang berbeda-beda jadi tidak akan ada orang yang mampu membeli rumah dengan harga yang sama. Untungnya di Bank Tabungan Negara mempunyai program kredit kepemilikan rumah (KPR) yang mempunyai sistem subsidi dan non subsidi. Atas dasar penjelasan diatas penulis tertarik mengangkat judul tugas akhir “Prosedur Pemberian Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Padang”.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas maka dapat dibuat rumusan masalah :

1. Bagaimanakah prosedur kepemilikan perumahan subsidi di PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Padang

2. Bagaimanakah prosedur kepemilikan perumahan non subsidi di PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Padang

1.3 Tujuan Kegiatan Magang

1. Untuk mengetahui prosedur kepemilikan perumahan subsidi di PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Padang.
2. Untuk mengetahui prosedur kepemilikan perumahan non subsidi di PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Padang

1.4 Metode Penelitian

1.4.1 Metode Pengumpulan Data

Pengumpulan data dilakukan agar bisa mendapatkan informasi yang dibutuhkan dalam rangka untuk mencapai tujuan penelitian. Dalam penyusunan tugas akhir ini penulis mengambil objek penelitian pada Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor cabang Padang. Pengumpulan data dalam penelitian di Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk kantor cabang Padang ini menggunakan 4 cara.

Berikut merupakan 4 uraian metode pengumpulan data yang digunakan :

1. Observasi

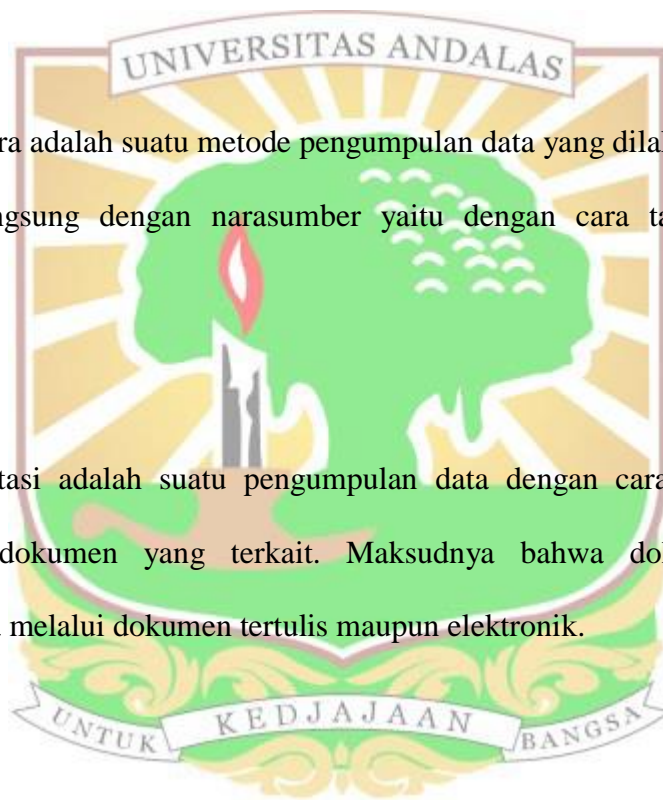
Observasi merupakan suatu metode pengumpulan data yang dilakukan dengan mengamati secara Langsung, melihat serta mengambil suatu data yang dibutuhkan langsung di tempat penelitian itu dilakukan. Observasi bisa juga disebut sebagai proses yang sangat kompleks dalam suatu penelitian.

2. Wawancara

Wawancara adalah suatu metode pengumpulan data yang dilakukan melalui tatap muka secara langsung dengan narasumber yaitu dengan cara tanya jawab secara langsung.

3. Dokumentasi

Dokumentasi adalah suatu pengumpulan data dengan cara melihat langsung sumber-sumber dokumen yang terkait. Maksudnya bahwa dokumentasi sebagai pengambilan data melalui dokumen tertulis maupun elektronik.



1.4.2 Metode Analisis

Metode Analisis yang digunakan sebagai berikut :

1. Metode Kualitatif

Dengan metode ini peneliti melakukan wawancara dan Observasi secara langsung.

2. Metode Pengamatan

Dengan metode ini sistem Pengamatan dilakukan secara detail terhadap fungsi-fungsi sistem yang terdapat pada sistem sehingga dapat diketahui kekurangan dari sistem.

1.5 Manfaat Kegiatan Magang

Adapun manfaat dari kegiatan magang ini adalah sebagai berikut :

1. Manfaat Bagi Perusahaan

- a. Adanya kritikan-kritikan yang membangun dari mahasiswa-mahasiswa yang melakukan praktek magang.
- b. Sebagai bahan masukan bagi Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. cabang Padang untuk memberikan pelayanan yang lebih baik lagi nantinya kepada nasabah.



2. Manfaat Bagi Ilmu Pengetahuan

- a. Penelitian ini diharapkan bisa menjadi sarana pembelajaran bagi dunia penilaian properti dan bisa menerapkan ilmu yang telah diperoleh secara benar.
- b. Penelitian ini bisa dapat menjadi pengembangan ilmu pengetahuan penilaian, khususnya bidang penilaian properti.
- c. Penelitian ini dapat dijadikan sebagai pembandingan antara ilmu dan teori yang penulis dapat di bangku kuliah dengan praktek yang ada di lapangan.
- d. Penelitian ini dapat menjadi tambahan pengetahuan bagi penulis mengenai bagaimana prosedur pemberian kredit kepemilikan Rumah pada PT.Bank Tabungan Negara (persero) cabang padang.

1.6 Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan proposal ini terdiri dari beberapa bab antara lainnya menyangkut:

BAB I : Menjelaskan mengenai latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian serta sistematika pembahasan.

BAB II : Mengenai landasan teori yang berisikan pengertian Bank, jenis-jenis Bank, fungsi Bank, reformasi Bank, pengertian kredit, tujuan kredit, fungsi kredit, prinsip kredit, unsur kredit, pengertian KPR dan pengertian appraisal.

BAB III : Merupakan gambaran umum mengenai Bank Tabungan Negara (BTN) serta struktur organisasinya

BAB IV : Hasil penelitian dan pembahasan yang berisikan ketentuan tentang prosedur pemberian kredit kepemilikan rumah (KPR) di PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Padang. Kebijakan yang dilakukan BTN dalam menyelesaikan masalah yang bersangkutan dengan prosedur tersebut.

BAB V : Merupakan bab penutup yang berisikan tentang kesimpulan dan saran.

