

BAB I. PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Berdasarkan UU No. 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman, rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga. Menurut Siswono Yudohusodo (Rumah Untuk Seluruh Rakyat, 1991: 432), rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga. Jadi, selain berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian yang digunakan untuk berlindung dari gangguan iklim dan makhluk hidup lainnya, rumah merupakan tempat awal pengembangan kehidupan.

Namun banyak juga masyarakat yang membeli rumah dengan cara di kredit dengan jangka waktu pelunasan tertentu, hal ini di karenakan mereka merasa lebih ringan bila membeli dengan cara di cicil atau di kredit. Banyaknya masyarakat yang membutuhkan tempat tinggal atau rumah, hal ini membuat pihak perbankan membuat program atau produk perbankan yang dinamakan KPR (Kredit Kepemilikan Rumah). Untuk mendapatkan rumah dengan cara di kredit atau dianggsur maka peran perbankan sangatlah dominan, Pengertian bank seperti yang tercantum dalam pasal 1 ayat 2 dalam undang undang No 21 tahun 2008 tentang Bank .

Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkan ke masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk lainnya dalam rangka menyalurkan taraf hidup rakyat banyak.

Fungsi menghimpun dan menyalurka itu berkaitan erat dengan kepentingan umum, perbankan harus menyalurkan dana tersebut ke bidang bidang yang produktif, bagi pencapaian sarana pembagunan. KPR (Kredit Kepemilikan Rumah) dipandang sangat menguntungkan karna dapat membantu kita memiliki rumah sendiri, Prinsip KPR adalah membiayai terlebih dahulu biaya pembelian atau pembangunan rumah.

Dalam pemberian kredit pasti diikuti dengan suatu perjanjian, Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), menyebutkan bahwa: Suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.Pasal 1320 KUH Perdata menyebutkan adanya 4 (empat) syarat sahnya suatu perjanjian, yang terdiri dari:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
3. Suatu hal tertentu
4. Suatu sebab yang halal

Menurut Hardjono (2008:25) KPR atau Kredit Pemilik Rumah Merupakan salah satu jenis pelayanan kredit yang di berikan oleh bank kepada para nasabah yang menginginkan pinjaman khusus untuk memenuhi kebutuhan dalam pembangunan rumah atau renovasi rumah.trobosan dari perbankan untuk memenuhi salah satu dari kebutuhan masyarakat, produk perbankan ini pertama kali di kelola oleh bank konvensional akan tetapi seiring dengan perkembangan jaman masyarakat menginginkan 3 pengelolaan dengan system syariah yang kemudian dikenal dengan KPRS (Kredit Kepemilikan Rumah Syariah).

PT.Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk merupakan salah satu bank yang berpengaruh di daerah Jambi terutama bagi debitur-debitur dalam pembiayaan perumahan. Untuk menunjang pelayanan operasional, PT.Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk menawarkan beberapa Produk Dana Ritel, Produk Dana Lembaga, Jasa dan Layanan, dan Produk Kredit. Dalam kehidupan sehari-hari, kata kredit bukan merupakan perkataan asing bagi masyarakat kita. Perkataan kredit tidak saja dikenal oleh masyarakat di kota-kota besar, tetapi sampai di desa-desa pun kata kredit tersebut sudah sangat populer.

Dalam menyediakan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR), Pihak Perbankan adalah selaku penyedia dana. Salah satu bank yang menyediakan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) adalah PT. Bank Tabungan Negara(Persero) Tbk Kantor Casbnag Jambi. Adapun persyaratan dan prosedur dalam proses perolehan kredit kepemilikan rumah (KPR) Subsidi di PT. Bank Tabungan Negara(Persero) Tbk Kantor Cabbnag Jambi adalah sebagai berikut: Syarat untuk mengajukan kredit kepemilikan rumah (KPR) Subsidi pemohon harus melampirkan:

1. KTP suami istri (bila sudah menikah).
2. Kartu keluarga (KK).
3. Keterangan penghasilan atau slip gaji.
4. Laporan keuangan untuk wiraswasta.
5. NPWP pribadi (untuk kredit diatas Rp 100 juta).
6. SPT PPH pribadi (untuk kredit diatas Rp 50 juta).
7. Foto kopi sertifikat induk dan atau pecahan (bila membelinya dari developer).
8. Foto kopi sertifikat (bila jual beli perorangan).

9. Foto kopi IMB.

Setelah pemberkasan tersebut selesai barulah tahap selanjutnya wawancara yang merupakan tahap kedua yang dilakukan dalam proses pengajuan kredit, wawancara bertujuan untuk mengetahui watak/karakter calon debitur guna mengenal calon debitur, untuk mengetahui kebenaran data yang telah di tulis calon debitur didalam form pengajuan kredit. Dan kemudian dilanjutkan DUP (Daftar Usulan Pemohon) merupakan hasil keputusan sementara dari analisis yang dilakukan berdasarkan data yang ada, didalam DUP memuat tentang keterangan tentang calon debitur (nama, alamat, No. rekening), jenis kredit/plafon kredit, jumlah kredit, serta jangka waktu kredit. Tahap selanjutnya yakni, pengikatan kredit dilakukan dengan penanda tanganan perjanjian kredit antara pihak calon debitur dengan pihak bank yang disaksikan oleh notaris dan developer rumah yang dibeli calon debitur kredit, jumlah kredit, serta jangka waktu kredit. Setelah semua persyaratan di setuju oleh pihak bank dan debitur mendatangi perjanjian kredit barulah bank merealisasikan kredit tersebut. Namun bila debitur membeli rumah melalui calo, maklar atau pihak ketiga lainnya, tentu proses atau persyaratan dalam pengajuan kredit tersebut bisa berbeda dan jaminan asuransi rumah itupun juga berbeda.

Harga tanah dan harga bahan bangunan yang setiap saat mengalami kenaikan dan tidak sesuai dengan rata-rata gaji yang diperoleh membuat warga sulit untuk

mendirikan sebuah rumah. Pada dasarnya manusia mempunyai kebutuhan pokok yakni rumah. Permasalahan yang sering terjadi adalah ketidaktahuan Masyarakat untuk mendapat rumah dengan harga terjangkau dan angsuran yang murah, masih tingginya angka defisit rumah (backlog) dan Rumah kosong (housing stock), Kawasan kumuh dengan rumah tidak layak huni (RTLH) yang belum teratasi tuntas, dari sisi kemitraan peran serta dan keswadayaan masyarakat masih rendah.

Penyaluran kredit seperti yang dilakukan oleh bank seperti ini pasti ada resiko. Adapun resiko yang sering dihadapi yakni kredit macet atau wanprestasi. Wanprestasi adalah tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dengan debitur. Berdasarkan latar belakang masalah di atas, penulis tertarik untuk mengkaji lebih lanjut mengenai prosedur dan proses penanganan KPR Bersubsidi supaya bisa diperoleh gambaran dan penanganan KPR Bersubsidi di dunia perbankan dan kebijakan-kebijakan yang diambil oleh pihak bank, dan khususnya PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Jambi dan mengangkat judul **“Analisis Alur Penanganan KPR Subsidi Pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Jambi”**.

1.2 Masalah Pokok Laporan

Berdasarkan latar belakang yang telah dikemukakan sebelumnya, maka yang menjadi permasalahan pokok dalam penulisan ini adalah :

1. Bagaimana produk jenis KPR Subsidi sejahterah tapak yang di tawarkan oleh PT. BANK TABUNGAN NEGARA (Persero) Tbk. Kantor Cabang Jambi?
2. Bagaimana Prosedur Penanganan Kredit KPR Subsidi Sejahtarah Tapak oleh PT. BANK TABUNGAN NEGARA (Persero) Tbk. Kantor Cabanag Jambi.

1.3 Tujuan Dan Manfaat Penulis

1.3.1 Tujuan Penulisan

Dari perumusan masalah di atas ,dapat di tetapkan bahwa tujuan penulisan adalah:

1. Untuk mengetahui produk jenis KPR Subsidi Sejahterah tapak yang di tawarkan oleh PT. BANK TABUNGAN NEGARA(Persero) Tbk. Kantor Cabang Jambi.
2. Untuk mengetahui prosedur penanganan kredit KPR Subsidi sejahterah tapak oleh PT.BANK TABUNGAN NEGARA (Persero) Tbk. Kantor Cabang Jambi.

1.3.2 Manfaat Penulisan

Manfaat yang di peroleh dalam penulisan Laporan Tugas Akhir setelah pelaksanaan magang adalah:

1. Mendapatkan informasi bagaimana produk jenis KPR subsidi sejahtera tapak yang di tawarkan oleh PT. BANK TABUNGAN NEGARA (Persero) Tbk. Kantor Cabang Jambi.
2. Mendapatkan informasi bagaimana prosedur penanganan kredit KPR subsidi sejahtera tapak oleh PT. BANK TABUNGAN NEGARA(Persero) Tbk. Kantor Cabang Jambi.
3. Sebagai sarana untuk mengaplikasikan pengetahuan penulis dan membandingkan teori yang diperoleh selama kuliah dengan kenyataan yang terdapat ditempat magang.
4. Sebagai informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan tentang KPR Bersubsidi di PT.Bank Tabungan Negara (Persero)Tbk Kantor Cabang Jambi.
5. Sebagai bahan referensi bagi penulisan/penelitian sejenis untuk waktu yang akan datang.

1.4 Metode Penulisan

1.4.1 Jenis Data

Adapun jenis data yang dikumpulkan adalah sebagai berikut :

1. Data Primer

Data primer adalah data yang dikumpulkan oleh peneliti secara langsung melalui objek penelitian dengan melakukan wawancara dengan staf dan pegawai PT.Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Jambi dan pengamatan secara langsung aktivitas di tempat magang.

2. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang di peroleh dengan cara mempelajari dan membaca buku-buku yang berkaitan dengan judul laporan yang ditulis.

1.4.2 Metode Pengumpulan Data

Dalam penyusunan laporan magang ini digunakan metode pengumpulan data sebagai berikut :

1. Observasi

Adalah pengamatan langsung pada objek yang akan diteliti, dalam hal ini penulis mengamati secara langsung aktivitas atau kegiatan yang dilakukan oleh PT.Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Jambi melalui kegiatan magang.

2. Wawancara

Wawancara adalah metode pengumpulan data dengan melakukan tanya jawab baik pada pihak pembimbing maupun pihak terkait dalam kegiatan magang yaitu dengan mengajukan pertanyaan yang berhubungan dengan KPR Subsidi di Divisi Loan

Dokumen dan Loan Service PT.Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Jambi.

3. Studi pustaka

Studi pustaka dilakukan dengan cara mempelajari buku-buku yang berhubungan dengan judul dan permasalahan yang dibahas di dalam laporan tugas akhir untuk memperoleh data yang dapat dipergunakan sebagai landasan teori dan melengkapi isi laporan.

1.4.3 Metode Analisis

Metode analisis yang digunakan dalam penyusunan laporan magang ini adalah metode analisis deskriptif yaitu menjelaskan “Analisis Alur Penanganan KPR Subsidi pada PT.Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Jambi” dengan mengumpulkan, mengklasifikasikan, menginterpretasikan data sehingga memberikan gambaran objektif dari masalah pembahasan.

1.5 Waktu dan Lokasi Magang

Kegiatan magang ini dilaksanakan mulai dari tanggal 08 FEBRUARI s.d 08 APRIL 2021, bertempat di PT.Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Jambi, Jl. Hm.Yusuf Singedekane Sungai Putri,Kec. Telanaipura, Kota Jambi,Jambi. Penulis ditempatkan di devisi Loan Dokument.

1.6 Sistematika penulisan

Dalam laporan magang ini penulis membagi pokok bahasan menjadi empat bab masing-masing bab terdiri dari beberapa sub bab. Isi ringkasan setiap bab laporan magang ini adalah sebagai berikut :

BAB I : PENDAHULUAN

Bab ini akan diuraikan latar belakang, identifikasi masalah, tujuan penulisan laporan, manfaat penulisan laporan, metode pengumpulan data, waktu dan lokasi magang serta sistematika penulisan.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Dalam bab ini penulis mengemukakan berbagai referensi/tinjauan pustaka yang mendukung kajian yang penulis sampaikan.

BAB III : PEMBAHASAN

Pada bab ini berisi mengenai sejarah singkat perusahaan, visi dan misi perusahaan, struktur organisasi dan pembagian tugas, kegiatan perusahaan yang menjadi sasaran teori , serta semua pokok pembahasan dari tema yang dipilih yang dilakukan selama kegiatan magang berlangsung.

BAB IV : KESIMPULAN DAN SARAN

Bab ini berisi tentang kesimpulan dari hasil pembahasan dan saran yang dapat digunakan sebagai bahan tambahan pemikiran dan masukan dalam usaha menuju perbaikan.