

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang Penelitian**

Bank diidentifikasi sebagai lembaga keuangan yang kegiatan utamanya adalah menerima atau menghimpun dana dalam bentuk simpanan, giro, tabungan dan deposito (Watung & Ilat, 2016). Selain itu, bank juga dikenal sebagai wadah untuk menyalurkan dana dalam bentuk kredit bagi masyarakat yang membutuhkannya (Isa, 2017).

Rumah adalah salah satu dari tiga kebutuhan dasar selain sandang dan pangan yang harus terpenuhi (Telaumbanua, Marlina, & Nugraheni., 2018). Dengan terpenuhinya kebutuhan akan rumah maka dapat dipastikan bisa meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Saat ini pemerintah menyediakan dan menyelenggarakan program kredit perumahan bagi masyarakat. Program kredit ini merupakan salah satu upaya pemerintah untuk meningkatkan pemerataan pembangunan dengan mengupayakan pemenuhan kebutuhan dasar manusia.

Pemberian Kredit Pemilikan Rumah adalah pemberian kepemilikan rumah yang timbul dari interaksi antara pihak kreditur (pemberi kredit) dengan pihak debitur (penerima kredit) yang merupakan kegiatan usaha yang memiliki nilai ekonomis dan pembayarannya dilakukan secara mengangsur dan dikembalikan dalam jangka waktu tertentu dengan penambahan bunga yang ditetapkan oleh bank itu sendiri (Michiko, 2019).

Kredit adalah fasilitas keuangan yang memungkinkan seseorang atau badan usaha untuk meminjam uang untuk membeli produk dan membayarnya kembali dalam jangka waktu yang telah ditentukan. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 menyatakan bahwa 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 untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga. Jika seseorang menggunakan layanan kredit, maka ia akan dikenakan tagihan bunga.

Analisa kredit dilakukan untuk menentukan besarnya jumlah pinjaman yang akan diberikan, sedangkan tujuan utama dari analisa kredit ini adalah menilai kemampuan dan kesediaan calon debitur untuk mengembalikan angsuran pokok beserta bunganya atau memenuhi kewajibannya sesuai dengan isi perjanjian kredit. Dengan analisa kredit ini, bank dapat memperkirakan tingkat risiko kredit yang akan ditanggung oleh bank apabila menyetujui permohonan kredit yang diajukan oleh calon debitur.

PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. dalam pemberian kredit memperhatikan analisis kredit untuk menilai kelayakan calon debiturnya. Analisa kredit ini dilakukan untuk menentukan besarnya kredit yang akan diberikan kepada calon debitur. Dengan dilakukannya analisa kredit ini, maka dapat diketahui secara menyeluruh kondisi calon debitur yang sesuai dengan ketentuan Bank Indonesia untuk meminimalisir terjadinya risiko kredit.

Kredit KPR Platinum ini merupakan kredit kepemilikan rumah dari Bank Tabungan Negara untuk keperluan pembelian rumah dari developer ataupun non developer, baik untuk pembelian rumah baru maupun *second*, pembelian rumah siap huni (*ready stock*) maupun belum jadi (*indent*), atau pengambilalihan dari bank lain. KPR Platinum pada PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Tasikmalaya hanya diberikan oleh developer karena adanya kerjasama antara BTN dengan developer. Dalam kerjasama ini, developer menawarkan rumah-rumah mewah dan berkualitas tinggi yang memenuhi standar yang ditetapkan oleh BTN, sedangkan BTN memberikan fasilitas pembiayaan dengan syarat dan ketentuan yang telah ditetapkan.

Produk KPR Platinum pada PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Tasikmalaya sangat menarik untuk dikaji dikarenakan pada realita sosialnya produk ini merupakan salah satu produk unggulan yang sangat diminati oleh para calon debitur. KPR Platinum ini dilengkapi dengan fitur dan berbagai keunggulan, diantaranya berkaitan dengan suku bunga yang kompetitif, plafon kredit yang bebas, proses cepat dan mudah, jangka waktu cicilan sangat fleksibel s.d. 25 tahun, memiliki jaringan kerjasama yang luas dengan developer perumahan di seluruh wilayah Indonesia, serta memiliki perlindungan asuransi jiwa dan kebakaran yang meminimalisir untuk terjadinya kerugian pada pihak debitur.

Pada salah satu kasus yang dihadapi oleh calon debitur dalam melakukan proses administrasi untuk mendapatkan produk ini, terdapat permasalahan jika sudah disetujui kreditnya tetapi ternyata calon debitur belum melunasi uang

muka rumah tersebut. Hal ini memang bisa dikaitkan dengan kesalahan teknis, seperti kurangnya pemahaman mengenai persyaratan kredit dan pengukuran risiko bisnis dan kredit yang tidak tepat. Namun, permasalahan ini lebih sering terkait dengan faktor-faktor bisnis dan risiko kredit yang tidak dapat dihindari sepenuhnya.

Oleh karena itu, tugas akhir ini akan membahas mengenai prosedur pemberian KPR Platinum pada PT Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Tasikmalaya, termasuk syarat pengajuan dan prosedur pemberian kredit. Selain itu, tugas akhir ini juga akan membahas hambatan-hambatan yang mungkin terjadi dalam proses pengajuan KPR Platinum, serta solusi yang dapat dilakukan untuk mengatasi hambatan tersebut.

Dengan adanya penelitian ini, diharapkan dapat memberikan pemahaman yang lebih baik bagi calon debitur tentang proses pengajuan KPR Platinum dan juga membantu Bank Tabungan Negara dalam meningkatkan pelayanannya kepada masyarakat. Mengacu pada hal tersebut penulis mengambil judul **“Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Platinum pada PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Tasikmalaya”**.

## **1.2 Identifikasi Masalah**

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan sebelumnya, penulis mengidentifikasi masalah sebagai berikut:

1. Apa syarat-syarat pengajuan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Platinum pada PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Tasikmalaya.

2. Bagaimana prosedur pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Platinum pada PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Tasikmalaya.
3. Apa hambatan-hambatan yang dialami selama proses pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Platinum pada PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Tasikmalaya.
4. Bagaimana solusi untuk mengatasi hambatan-hambatan dalam proses pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Platinum pada PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Tasikmalaya.

### **1.3 Tujuan Penelitian**

Sejalan dengan identifikasi masalah sebelumnya, tugas akhir ini disusun dengan tujuan untuk mengetahui:

1. Syarat-syarat pengajuan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Platinum pada PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Tasikmalaya.
2. Prosedur pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Platinum pada PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Tasikmalaya.
3. Hambatan-hambatan yang dialami selama proses pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Platinum pada PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Tasikmalaya.
4. Solusi untuk mengatasi hambatan-hambatan dalam proses pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Platinum pada PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Tasikmalaya.

#### **1.4 Kegunaan Penelitian**

Hasil dari penelitian dan penyusunan tugas akhir ini diharapkan akan memberikan manfaat kepada:

1. Bagi Penulis

Yaitu sebagai sarana menambah ilmu dan meningkatkan pengetahuan serta wawasan mengenai Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Platinum pada PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Tasikmalaya.

2. Bagi Kalangan Akademis

Penulis berharap bahwa penelitian ini dapat memberikan manfaat sumbangan pikiran dan informasi untuk dijadikan pelengkap kepustakaan di Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Siliwangi Tasikmalaya untuk meningkatkan pengembangan keilmuan dan menjadi bahan kajian dan pertimbangan untuk penelitian lebih lanjut di masa yang akan datang.

3. Bagi Pihak Bank

Memberikan manfaat bagi pihak bank untuk mengembangkan dan meningkatkan pelayanan dalam Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Platinum pada PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Tasikmalaya.

4. Bagi Pihak Lain

Sebagai salah satu penambah wawasan dan bahan bacaan ilmiah ataupun dijadikan sebagai referensi dalam mengembangkan penelitian yang lebih lanjut.

### 1.5 Lokasi dan Waktu Penelitian

Penelitian ini dilakukan di PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Tasikmalaya yang beralamat di Jl. Sutisna Senjaya No.101, Cikalang, Kec.Tawang, Kota Tasikmalaya, Jawa Barat 46112 Telpn (0265) 334464-65. Penelitian ini dilakukan selama 30 hari kerja dari tanggal 19 Desember 2022 sampai dengan 27 Januari 2023, sesuai dengan surat keterangan selesai magang yang dikeluarkan oleh PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Tasikmalaya nomor 33/S/TSM/OPR/GS/I/2023.

Untuk lebih jelasnya tahapan penelitian tugas akhir ini penulis sajikan dalam bentuk tabel sebagai berikut:

**Tabel 1. 1**

**Matriks Target Waktu Penelitian 2023**

No.	Kegiatan	Waktu (Bulan)															
		Februari				Maret				April				Mei			
		1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1.	Pengajuan outline dan rekomendasi pembimbing			■													
2.	ACC Judul oleh pembimbing I dan II				■												
3.	Konsultasi awal dan menyusun rencana kegiatan				■												
4.	Proses bimbingan untuk menyelesaikan TA					■	■	■	■	■	■	■	■				
5.	Seminar Tugas Akhir													■			
6.	Revisi Tugas Akhir dan Persetujuan Revisi													■	■		

Sumber: Data diolah oleh penulis