

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang Penelitian**

Seiring dengan perkembangan zaman, kebutuhan masyarakat terhadap pelayanan jasa keuangan kian meningkat. Hal tersebut terlihat dari gaya hidup masyarakat saat ini yang mementingkan kemudahan untuk bertransaksi di segala aspek dan berbagai lini. Salah satunya adalah kemudahan pada lalu lintas keuangan. Lembaga yang menyediakan jasa kemudahan tersebut adalah bank. Sesuai dengan Undang-Undang RI No. 10 Tahun 1998 tentang perbankan, menyatakan bahwa bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkan dana kepada masyarakat dalam bentuk kredit dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.

Pada dasarnya manusia mempunyai kebutuhan pokok yakni rumah, rumah merupakan surga bagi sebuah keluarga, rumah merupakan tempat berteduh dari panasnya sinar matahari dan hujan, selain sebagai tempat berteduh rumah juga di gunakan sebagai tempat berkumpulnya keluarga untuk saling berkomunikasi satu sama yang lain, di era yang modern ini tidak sedikit masyarakat yang membeli rumah dengan cara tunai atau dengan kredit. Namun banyak juga masyarakat yang membeli rumah dengan cara melakukan kredit dengan jangka waktu pelunasan tertentu, hal ini di karenakan mereka merasa lebih ringan bila membeli dengan cara mencicilnya. Banyaknya masyarakat yang membutuhkan tempat tinggal atau rumah, hal ini

membuat pihak perbankan membuat program atau produk perbankan yang dinamakan KPR (Kredit Kepemilikan Rumah).

Pemberian kredit pemilikan rumah adalah pemberian kepemilikan rumah yang timbul dari kesepakatan antara dua belah pihak bank (pemberi kredit) dengan debitur (penerima kredit) yang pembayarannya dilakukan secara mengangsur dan dikembalikan dengan jangka waktu tertentu ditambah dengan bunga yang telah ditetapkan dengan bunga yang telah ditetapkan oleh pihak bank.

Sesuai dengan Surat Menkeu No. B-49/MK/IV/I/1974 tanggal 29 Januari 1974 Bank BTN ditugaskan memberikan pelayanan KPR (Kredit Pemilikan Rumah). Realisasi KPR pertama dilakukan pada tanggal 10 Desember 1976. Bank BTN selaku bank yang telah dipercayai sebagai bank pertama yang memberi kredit perumahan di Indonesia yang juga sangat mendukung program pemerintah dalam meningkatkan taraf hidup masyarakat khususnya dalam pemilikan rumah. Dengan berpedoman pada visi dan misi Bank BTN itu sendiri yaitu menjadi bank terkemuka dalam pembiayaan kepentingan masyarakat dan lingkungannya.

Menurut kamus istilah ekonomi dalam kamus lengkap, *Loan Document* (Dokumentasi Kredit) merupakan dokumen yang berkaitan dengan kredit, termasuk kontrak perjanjian kredit, laporan keuangan, rencana kerja, dan dokumen lain yang menyangkut hak kreditur atas asset yang dijaminkan oleh debitur guna mengamankan pembayaran kewajiban debitur dan dokumen lain yang digunakan oleh pihak peminjam dalam mengevaluasi kelayakan seorang debitur; dokumen ini merinci riwayat pinjaman yang disimpan dalam arsip kredit debitur yang akan digunakan oleh analis kredit dan pengawas lapangan dan pihak agen penilai ekstern;

kelengkapan dokumentasi kredit penting mengingat hal tersebut berhubungan langsung dengan tingkat kualitas kredit yang ditetapkan oleh pengawas bank.

Menurut hasil studi pendahuluan yang telah penulis lakukan pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Tasikmalaya, terdapat ketidaklengkapan pada salah satu dokumen seperti sertifikat rumah dan IMB (Izin Mendirikan Bangunan) atau dokumen masih dalam proses oleh notaris saat melakukan pelunasan KPR. Hal ini dapat menyebabkan permasalahan dikarenakan ketika dokumen belum terkumpul lengkap maka nasabah belum bisa mengambil berkas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) tersebut.

Bagian *Loan Document* sangat penting bagi PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Tasikmalaya, karena seluruh aset dokumen Kredit Pemilikan Rumah (KPR) berupa sertifikat berada pada *Loan Document*.

Berdasarkan fenomena di atas, maka penulis mengambil judul "**PERANAN *LOAN DOCUMENT* PADA PELUNASAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) DAN PENGAMBILAN DOKUMEN AGUNAN PADA PT. BANK TABUNGAN NEGARA (Persero) Tbk. KANTOR CABANG TASIKMALAYA**".

## **1.2 Identifikasi Masalah**

Berdasarkan latar belakang di atas, maka identifikasi masalah yang akan dibahas dalam penelitian ini adalah:

1. Apa peran *Loan Document* terhadap pelunasan KPR dan pengambilan dokumen agunan pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Tasikmalaya.
2. Bagaimana tahapan-tahapan pelunasan KPR dan pengambilan dokumen agunan pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Tasikmalaya.
3. Apa kendala yang terjadi dalam proses pelunasan KPR dan pengambilan dokumen agunan pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Tasikmalaya.
4. Bagaimana Solusi yang terjadi dalam proses pelunasan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dan Pengambilan Dokumen Agunan Pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Tasikmalaya

### **1.3 Tujuan Penelitian**

Berdasarkan identifikasi masalah di atas, maka tujuan yang diharapkan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui:

1. Peran *Loan Document* terhadap pelunasan KPR dan pengambilan dokumen agunan pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Tasikmalaya.
2. Tahapan-tahapan pelunasan KPR dan pengambilan dokumen agunan pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Tasikmalaya.
3. Kendala yang terjadi dalam proses pelunasan KPR dan pengambilan dokumen agunan pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Tasikmalaya.

4. Solusi yang terjadi dalam proses pelunasan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dan Pengambilan Dokumen Agunan pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Tasikmalaya.

#### **1.4 Kegunaan Penelitian**

Berdasarkan tujuan penelitian yang hendak dicapai, penelitian ini diharapkan memiliki kegunaan baik dalam dunia pengetahuan, perusahaan, dan masyarakat secara langsung maupun tidak langsung. Adapun kegunaan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Teoritis

Secara teoritis hasil penelitian ini diharapkan berguna dapat berguna yaitu:

- a. Menambah wawasan keilmuan terutama dalam bidang *Loan Document* khususnya mengenai peranan Loan Document dalam pelunasan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dan pengambilan agunan.
- b. Sebagai referensi untuk penelitian-penelitian selanjutnya yang berhubungan dengan pelunasan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dan pengambilan agunan pada perusahaan lembaga keuangan.

2. Praktis

- a. Bagi Penulis

Sebagai sarana latihan dan penerapan ilmu di bidang perbankan yang telah diperoleh dari dunia perkuliahan.

- b. Bagi Perusahaan

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi perusahaan terutama dalam melakukan pelunasan Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

dan pengambilan dokumen agunan untuk meningkatkan kualitas yang lebih baik lagi.

c. Bagi Lembaga

Hasil penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai sumber informasi dalam menjunjung perkuliahan.

d. Bagi Pembaca

Penelitian ini bermanfaat untuk pembaca yaitu memberitahukan tentang alur Pelunasan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dan Pengambilan Agunan pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Tasikmalaya.

## 1.5 Lokasi dan Waktu Penelitian

Lokasi yang dijadikan penelitian untuk memperoleh data dan informasi yang diperlukan untuk penyusunan tugas akhir ini yaitu pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Tasikmalaya yang beralamat di Jl. Sutisna Senjaya No. 101 Tasikmalaya 46112.

Waktu yang dibutuhkan untuk melaksanakan penelitian ini ialah selama 30 hari kerja terkecuali hari Sabtu dan Minggu, yaitu dimulai dari tanggal 19 Desember 2022 sampai dengan tanggal 27 Januari 2023. Dimulai bekerja pada pukul 08.00 s.d 16.00 WIB, selama 8 jam dalam sehari. Untuk lebih jelasnya tahapan rencana *rundown* penelitian Tugas Akhir ini penulis sajikan tabel matriks sebagai berikut:

Table 1.1

## Jadwal Penelitian

No	Uraian	Februari				Maret				April				Mei				Juli			
		1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1	Pengajuan Judul dan SK Pembimbing TA																				
2	ACC judul oleh pembimbing I																				
3	ACC Judul oleh Pembimbing II																				
4	Penyusunan draft awal																				
5	Proses bimbingan untuk menyelesaikan Tugas Akhir																				
6	Seminar Tugas Akhir																				
7	Revisi Tugas Akhir dan Persetujuan revisi																				

Sumber: Data diolah penulis tahun 2023