

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Penelitian

Perkembangan perumahan dan pemukiman merupakan upaya untuk memenuhi kebutuhan seseorang. Setiap individu pasti mendambakan sebuah rumah sebagai tempat tinggal bersama keluarga. Namun, untuk memiliki sebuah rumah idaman diperlukan kemampuan, kemauan, dan kesempatan untuk mewujudkannya.

Salah satu dari pembangunan nasional adalah pembangunan perumahan yang ditunjukkan agar seluruh rakyat Indonesia menempati rumah yang layak dalam lingkup yang sehat, aman, dan nyaman.

Rumah merupakan kebutuhan primer bagi seseorang untuk menetap dan berteduh bersama keluarga. Namun, membeli rumah juga bukan hal yang mudah. Kebimbangan dalam memilih rumah sesuai keinginan hati untuk disesuaikan dengan kemampuan finansial selalu saja terjadi. Sering kali seorang calon pembeli dihadapkan dengan pilihan rumah idaman yang berharga mahal atau rumah sederhana yang lebih sesuai dengan kemampuan finansial.

Saat membeli rumah juga harus di pikirkan tentang adanya biaya yang timbul di kemudian hari seperti membayar cicilan rumah, membeli perabotan, membayar listrik, telpon, PDAM, uang sosial, dan biaya lain yang sifatnya mendesak.

Oleh karena itu, baiknya bila mengutamakan kemampuan finansial terlebih dahulu ketika akan membeli rumah. Kemudian munculkan motivasi untuk bekerja dengan lebih baik dan cerdas sehingga kemampuan finansial dapat terus meningkat seiring berjalannya waktu. Jadi, melakukan kalkulasi kemampuan finansial menjadi hal yang mutlak dilakukan sebelum memutuskan untuk membeli sebuah rumah supaya kesulitan-kesulitan finansial tidak mengekor di kemudian hari.

Tentu tidak menjadi masalah bila semua orang memiliki cukup uang untuk membeli rumah dengan uang tunai atau tabungan. Namun kenyataannya, sebagian besar orang tidak memiliki uang tunai atau tabungan sebanyak itu untuk membeli rumah. Yang mereka miliki adalah penghasilan, kemauan, dan kemampuan untuk membeli rumah itu dengan menyisihkan penghasilan setiap bulannya. Penghasilan yang disisihkan untuk memiliki sebuah rumah hanyalah sebagian saja dan jumlahnya kecil supaya kita tetap mampu mencukupi kebutuhan keluarga sehari-hari.

Untuk itu diperlukan adanya pihak ketiga yang memberi kemudahan untuk memenuhi keinginan pembeli atau penjual dalam hal pendanaan. Pihak ketiga ini yang akan membantu pembeli bisa mendapatkan rumah dan penjual pun dapat segera memperoleh uang hasil penjualan rumah tersebut.

Dan penjual pun dapat segera memperoleh uang hasil penjualan rumah tersebut. Pihak ketiga yang dimaksud adalah bank yang memberikan layanan dalam bentuk produk KPR.

Bank memberikan manfaat waktu dengan menyediakan fasilitas KPR sehingga anda dapat menikmati rumah saat ini juga. Bank bjb tentu berkepentingan untuk membantu pemerintah dalam mewujudkan target pemerintah dalam menyediakan perumahan bagi rakyatnya.

PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten, Tbk Kantor Cabang Pembantu Tambun, dalam melakukan salah satu fungsi menyalurkan kredit mudah dimengerti dan tidak memberatkan calon nasabah sehingga kredit yang disalurkan dapat membantu masyarakat tanpa mengesampingkan prinsip kehati-hatian dalam penyaluran kredit dan tetap memperhatikan kemampuan nasabah untuk menjamin kelancaran pembayaran kredit sehingga pokok dan bunga kredit dapat kembali tepat pada waktunya.

Kredit Pemilikan Rumah adalah salah satu produk kredit PT. Pembangunan Bank Daerah Jawa Barat dan Banten, Tbk Kantor Cabang Pembantu Tambun yang diberikan kepada nasabah untuk pembelian rumah, apartemen, rumah susun, berikuk tanah dan standard teknis rumah Bersubsidi (baik rumah baru atau rumah lama). Proses pembangunan maupun memindahkan pembiyaan dari lembaga pembiyaan lain dan juga memberikan layanan sepenuhnya bagi keluarga tercinta dengan perlindungan asuransi jiwa dan asuransi kebakaran.

Untuk memiliki rumah impian diperlukannya adanya agunan nasabah yang dijaminan kepada pihak bank untuk memperoleh fasilitas kredit rumah impiannya, seperti jaminan sertifikat tanah calon kreditur.

Peraturan yang mewajibkan adanya agunan adalah pada jaminan fidusia. Jaminan fidusia menurut Undang-undang Nomor 42 tahun 1999 adalah hak jaminan atas benda bergerak baik yang berwujud maupun yang tidak berwujud sehubungan dengan hutang-piutang antara debitur dan kreditur. Jaminan fidusia diberikan oleh debitur kepada kreditur untuk menjamin pelunasan hutangnya. Jaminan fidusia ini memberikan kedudukan yang diutamakan privilege kepada penerima fidusia terhadap kreditor lainnya. Untuk itu diperlukannya adanya agunan untuk mengkreditkan suatu barang.

Agunan adalah aset berwujud maupun tidak berwujud yang dijadikan sebagai jaminan atas pinjaman yang diajukan oleh debitur kepada kreditur. Kreditur dalam hal ini adalah pemberi pinjaman seperti bank atau perusahaan pembiayaan. Kreditur hanya akan menerima bukti kepemilikan aset seperti BPKB kendaraan dan sertifikat rumah selama masa kredit berlangsung. Hal ini bertujuan untuk meminimalisirkan risiko debitur dalam gagal bayar.

Jika debitur sudah melunasi hutang sepenuhnya, bukti kepemilikan aset tersebut akan dikembalikan kepada debitur. Lain hal, jika didapati kondisi yang mengharuskan debitur gagal bayar dengan

kriteria tertentu, agunan tersebut akan dipindah kepemilikannya dari debitur kepada kreditur.

Berdasarkan uraian diatas, maka penulis tertarik untuk mengetahui lebih jauh mengenai Prosedur Pengelolaan Agunan Kredit KPR Pada PT. Bank pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten, Tbk Kantor Cabang Pembantu Tambun, yang dituangkan dalam bentuk Tugas Akhir dengan Judul **“PROSEDUR PENGELOLAAN AGUNAN KREDIT KPR PADA PT BANK PEMBANGUNAN DAERAH JAWA BARAT DAN BANTEN, TBK KANTOR CABANG PEMBANTU TAMBUN SELATAN, BEKASI”**.

1.2 Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, penulis merumuskan identifikasi masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana Prosedur Pengelolaan Agunan Kredit KPR di PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten, Tbk Kantor Cabang Pembantu Tambun Selatan, Bekasi.
2. Apa hambatan dalam Pengajuan Pengelolaan Agunan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten, Tbk Kantor Cabang Pembantu Tambun Selatan, Bekasi.
3. Bagaimana solusi mengenai hambatan dalam Pengajuan Pengelolaan Agunan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten, Tbk Kantor Cabang

Pembantu Tambun Selatan, Bekasi.

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan identifikasi masalah di atas, penulis merumuskan tujuan praktik kerja untuk mengetahui :

1. Bagaimana Prosedur Pengelolaan agunan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten, Tbk Kantor Cabang Pembantu Tambun Selatan, Bekasi.
2. Apa hambatan dalam Pengelolaan Agunan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten, Tbk Kantor Cabang Pembantu Tambun Selatan, Bekasi.
3. Bagaimana solusi mengenai Prosedur Pengelolaan Agunan Kredit KPR di PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten, Tbk Kantor Cabang Pembantu Tambun Selatan, Bekasi.

1.4 Kegunaan Penelitian

Adapun kegunaan hasil penelitian tugas akhir ini, yaitu sebagai berikut:

1. Kegunaan Teoritis/Pengembangan Ilmu Pengetahuan

Hasil Penelitian ini didapatkan dapat menambah pengetahuan serta wawasan dalam bidang manajemen perkreditan khususnya mengenai Prosedur Pengelolaan Agunan Kredit KPR Pada PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk Kantor Cabang Pembantu Tambun Selatan, Bekasi.

2. Kegunaan Praktis

a. Bagi Penulis

Sebagai salah satu syarat penyelesaian Jurusan D-III Perbankan dan Keuangan, menerapkan teori yang didapat selama perkuliahan, dapat memberikan pengetahuan dan pengalaman pada bidang perbankan.

b. Bagi Lembaga

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan referensi serta informasi.

c. Bagi Perusahaan

Hasil penelitian ini diharapkan dapat dijadikan sebagai saran, masukan sehingga menjadi bahan pertimbangan untuk perusahaan yang lebih baik kedepannya.

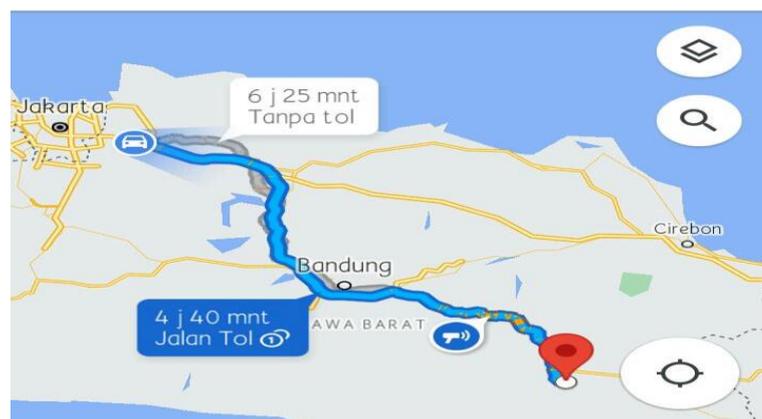
d. Bagi Pihak Lain

Diharapkan hasil penelitian ini dapat digunakan sebagai informasi mengenai Prosedur Pengelolaan Agunan Kredit KPR Pada PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk Kantor Cabang Pembantu Tambun Selatan, Bekasi.

1.5 Lokasi dan Waktu Penelitian

Kegiatan Penelitian dilaksanakan di PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk. Kantor Cabang Pembantu Tambun yang bertempat di Jl. Sultan Hasanudin Ruko Tambun City No. 263-265 Blok Rb 6-7, Kecamatan Tambun Selatan, Bekasi Jawa Barat 17510.

Waktu penelitian dilaksanakan dari tanggal 19 Desember 2022 – 27 Januari 2023.



Tabel 1.2 – Matriks jadwal pembuatan Tugas Akhir

No	Kegiatan	Jadwal Pembuatan Kegiatan Tugas Akhir																			
		Januari 2023				febru ari 2023				Mei 2023				Juni 2023				Juli 2023			
		1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1	Pelaksanaan Kegiatan Penelitian			■					■												
2	Pengajuan Judul Tugas Akhir								■												
3	Acc Judul								■												
4	Proses bimbingan Tugas Akhir								■		■	■	■								
5	Penyusunan Draft Awal Tugas Akhir														■	■	■	■	■		
6	Sidang Tugas Akhir																				■
7	Penyusunan Draft Akhir Tugas Akhir																				■

Sumber: Data diolah oleh penulis, 2023