

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Penelitian

Indonesia adalah negara dengan populasi penduduk terbanyak ke empat di dunia dengan jumlah penduduk Indonesia mencapai 277 juta jiwa. Dengan kondisi tersebut kebutuhan akan tempat tinggal atau perumahan meningkat dikalangan masyarakat dengan beberapa segmentasi yang ada mulai dari kelas menengah sampai kalangan kelas atas tergantung kuantitas dan kualitas perumahan.

Pada era globalisasi seperti saat ini, pembangunan nasional terus mengalami peningkatan. Khususnya di Indonesia sebagai negara yang sedang berkembang, dimana segala upaya terus dilakukan untuk pemerataan pembangunan nasional. Tujuan diadakannya pembangunan nasional ini adalah untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat di segala aspek kehidupannya. Salah satu upaya pemerintah dalam meningkatkan pemerataan pembangunan adalah dengan mengusahakan untuk memenuhi kebutuhan pokok manusia.

Kebutuhan manusia dibagi menjadi tiga bagian, yaitu kebutuhan primer, sekunder dan tersier. Kebutuhan primer adalah kebutuhan yang harus dipenuhi karena merupakan kebutuhan pokok yang berguna untuk melangsungkan kehidupan manusia. Kebutuhan primer meliputi kebutuhan sandang, pangan dan papan.

Rumah adalah salah satu dari tiga kebutuhan primer selain sandang dan pangan yang harus terpenuhi. Dengan terpenuhinya kebutuhan rumah berarti

dapat meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 tahun 1992 tentang perumahan dan kawasan permukiman, perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni.

Sesuai dengan tujuan yang ingin dicapai bangsa Indonesia dan untuk memenuhi kebutuhan perumahan, maka pemerintah menyediakan dan menyelenggarakan program yang ditujukan untuk tercapainya tujuan tersebut melalui program kredit perumahan bagi masyarakat. Program kredit perumahan dilaksanakan oleh bank yang mempunyai fungsi atau kegiatan utamanya adalah menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkannya kembali kepada masyarakat.

Bank Tabungan Negara merupakan salah satu bank di Indonesia yang ditunjuk untuk melaksanakan program kredit perumahan dengan fasilitas kreditnya yang disebut dengan Kredit Pemilikan Rumah Bank Tabungan Negara atau sering disebut dengan KPR-BTN sebagai program dibidang perumahan rakyat.

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) merupakan produk bank yang memberikan kemudahan dalam memenuhi kebutuhan masyarakat terhadap keinginan untuk memiliki rumah namun dana yang dimiliki seseorang masih terbatas. Oleh karena itu, bank membiayai pembelian rumah dan kemudian bank menyimpan sertifikat rumah tersebut sebagai jaminan kredit.

Bank BTN sendiri memiliki banyak jenis produk KPR karena merupakan

bank yang memiliki konsentrasi penuh dalam pengembangan bisnis perumahan di Indonesia, salah satunya adalah KPR BTN *Take Over*. KPR BTN *Take Over* merupakan kredit pemilikan rumah yang dialih kreditkan kepada orang lain dan biasanya ini terjadi ketika nasabah yang tidak mampu untuk melanjutkan kreditnya. Disisi lain kredit tersebut diakuisisi ataupun dialihkan kepada orang lain yang lebih mampu dan juga membutuhkan atas kepemilikan rumah tersebut.

Saat ini masih banyak masyarakat yang lebih memilih membeli rumah yang dialih kreditkan atau dengan kata lain di *take over* kredit. Karena dari sisi cicilan yang cenderung lebih murah. Hal ini karena plafon pinjaman yang diajukan ke bank nominalnya akan lebih sedikit karena sebelumnya uang muka dan juga cicilan sebelumnya telah dilakukan. Kelebihan lainnya dalam pembelian rumah *take over* adalah lingkungan yang sudah terbentuk dan biasanya bisa langsung dihuni karena memiliki fasilitas umum yang sudah lengkap. Meskipun kredit pemilikan rumah *take over* sudah banyak diminati, tetapi masih banyak masyarakat yang belum mengetahui bahwa Bank BTN memiliki jenis pembiayaan kredit pemilikan rumah untuk rumah yang dialih kreditkan atau di *take over*.

Berdasarkan uraian di atas, penulis tertarik untuk mengetahui mengenai prosedur pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) *Take Over* pada PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Tasikmalaya, yang dituangkan dalam bentuk Tugas Akhir dengan judul “**Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) *Take Over* Pada PT Bank Tabungan**

Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Tasikmalaya”.

1.2 Identifikasi Masalah

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

1. Apa syarat dan ketentuan yang harus dipenuhi dalam pemberian kredit pemilikan rumah (KPR) *take over* di PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Tasikmalaya.
2. Bagaimana prosedur pemberian kredit pemilikan rumah (KPR) *take over* pada PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Tasikmalaya.
3. Apa hambatan dalam prosedur pemberian kredit pemilikan (KPR) rumah *take over* pada PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Tasikmalaya.
4. Bagaimana solusi menangani hambatan dalam prosedur pemberian kredit pemilikan rumah (KPR) *take over* 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 dan ketentuan yang harus dipenuhi dalam pemberian kredit pemilikan rumah (KPR) *take over* di PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Tasikmalaya.

2. Prosedur pemberian kredit pemilikan rumah (KPR) *take over* pada PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Tasikmalaya.
3. Hambatan dalam prosedur pemberian kredit pemilikan rumah (KPR) *take over* pada PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Tasikmalaya.
4. Solusi menangani hambatan dalam Prosedur pemberian kredit pemilikan rumah (KPR) *take over* pada PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Tasikmalaya.

1.4 Kegunaan Penelitian

1. Aspek Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi tambahan ilmu pengetahuan dalam bidang manajemen perkreditan khususnya materi atau pembahasan mengenai Prosedur Alih Over Kredit Pemilikan Rumah pada PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Tasikmalaya.

2. Aspek Praktis

1. Bagi Penulis

Sebagai syarat alam penyelesaian Program Studi D3 Perbankan dan Keuangan. Dapat memberikan tambahan wawasan dan pengalaman serta memperoleh suatu pembelajaran dan pemahaman yang lebih mendalam mengenai pembahasan masalah yang diteliti.

2. Bagi Lembaga

Diharapkan dapat dijadikan sebagai bahan referensi dan tambahan sumber pustaka mengenai prosedur alih over kredit pemilikan rumah pada Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk.

3. Bagi Perusahaan

Dengan adanya hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan untuk menambah informasi bagi perusahaan mengenai prosedur alih over kredit pemilikan rumah.

4. Bagi Pihak Lain

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi salah satu penambah wawasan dan bahan bacaan ilmiah ataupun dijadikan sebagai referensi dalam mengembangkan penelitian kedepannya.

1.5 Lokasi dan Tempat Penelitian

1.5.1 Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian yang digunakan untuk memperoleh data dan informasi yang diperlukan dilakukan di PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Tasikmalaya yang beralamat di Jl. Sutisna Senajaya No. 101, Cikalang, Kec. Tawang, Kab. Tasikmalaya, Jawa Barat 46112.

1.5.2 Waktu Penelitian

Waktu yang dibutuhkan untuk melaksanakan kegiatan praktik kerja ini adalah selama 30 Hari Kerja terkecuali hari Sabtu dan Minggu yang dimulai dari tanggal 22 Desember 2021 sampai 02 Februari

2022.

Dibawah ini adalah tabel jadwal kegiatan yang dilakukan dalam penulisan laporan Tugas Akhir:

Tabel 1.1

Waktu Pelaksanaan Penelitian Tugas Akhir 2022

No	Jenis Kegiatan	Februari				Maret				April			
		1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1	Pengajuan Judul TA												
2	Acc Judul oleh Pembimbing 1 dan 2												
3	Pengajuan Outline TA												
4	Proses Bimbingan untuk menyelesaikan TA												
5	Sidang Tugas Akhir												
6	Revisi Tugas Akhir dan Persetujuan Revisi												

(Sumber: Data diolah, 2022)