

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Penelitian

Tempat tinggal layak merupakan kebutuhan manusia di seluruh dunia, baik itu di negara berkembang maupun di negara maju. Tingginya kebutuhan terhadap tempat tinggal mengakibatkan semakin tingginya harga tanah. Harga tanah yang tinggi menyebabkan semakin sulitnya masyarakat untuk memiliki rumah yang layak di tempat yang mereka inginkan khususnya bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Hal ini membuat seseorang yang memilih untuk memiliki rumah di suatu kompleks perumahan sehingga mereka tidak perlu mencari lahan untuk mendirikan rumah. Permasalahan ini mendapat respon dari para pengusaha yang bergerak dalam bidang perumahan. Para pengusaha menyediakan tempat tinggal dengan berbagai ukuran dan tipe agar dapat memenuhi kebutuhan masing-masing individu.

Perbankan merupakan urat nadi perekonomian di seluruh negara, banyak roda-roda perekonomian terutama di gerakkan oleh perbankan baik secara langsung maupun tidak langsung. Perbankan di Indonesia memegang peranan yang teramat penting, terlebih negara Indonesia termasuk negara yang sedang membangun di segala sektor. Hal tersebut di jelaskan dalam pasal 4 Undang-Undang no. 10 tahun 1988, yaitu perbankan Indonesia bertujuan menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka

meningkatkan pemerataan, pertumbuhan ekonomi dan stabilitas nasional
kearah peningkatan rakyat banyak.

Perkembangan dalam dunia usaha dan bisnis saat ini mengalami perkembangan yang sangat pesat. Perkembangan tersebut menciptakan persaingan yang sangat ketat. Akibatnya perbankan harus lebih kreatif dan inovatif dalam menciptakan produk baru yang sesuai dengan keadaan pasar dan mencari sumber dana yang banyak dari masyarakat.

Dengan bertambahnya jumlah perbankan baik perbankan konvensional maupun syariah, menimbulkan persaingan untuk mendapatkan dana dari masyarakat sebanyak-banyaknya kemudian disalurkan kembali pada masyarakat dalam bentuk kredit produktif maupun konsumtif. Dana dari masyarakat merupakan jantung kehidupan perbankan, karena modal terbesar dari bank yaitu dari masyarakat dan perputaran uang itu sendiri.

Kegiatan usaha bank diatur dalam ketentuan Pasal 6 dan Pasal 7 UU No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan UU No. 10 Tahun 1998 (UU Perbankan) berdasarkan ketentuan tersebut, maka secara garis besar usaha bank dapat dikelompokkan dalam tiga jenis produk, yaitu produk simpanan (*Liability Based Product*) seperti giro, deposito, dan tabungan; Produk Asset (*Assets Based Product*) seperti kredit (bank konvensional) dan pembiayaan (bank syariah); dan produk jasa (*Services Based Product*) seperti kiriman uang, *save deposit box*.

Menurut pasal 1 angka 11 UU Perbankan 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. Hal tersebut dikarenakan aktivitas perbankan terbesar adalah berhubungan dengan perkreditan, apalagi saat ini kebutuhan masyarakat mengenai sandang, pangan dan papan semakin meningkat dan kebutuhan masyarakat yang meningkat mengakibatkan kredit perbankan juga ikut meningkat.

Rumah atau tempat tinggal merupakan salah satu kebutuhan dasar bagi manusia (primer) di samping kebutuhan sandang dan pangan. Kepemilikan rumah di perumahan dapat diperoleh dengan dua cara yaitu cash dan kredit, bagi masyarakat berpenghasilan rendah kepemilikan rumah secara cash dirasa sangat berat sehingga banyak individu yang memilih membeli rumah dengan cara kredit. Pembelian rumah secara kredit ini juga masih dirasa berat oleh sebagian besar masyarakat dikarenakan adanya *Down Payment* (DP) yang harus disiapkan dan bunga angsuran yang tinggi. Dalam hal ini pemerintah memberikan subsidi terhadap masyarakat berpenghasilan rendah dalam hal kepemilikan rumah di perumahan dan pihak bank BJB Untuk memenuhi kebutuhan masyarakat dalam bidang papan, Bank BJB Cabang Singapura, mengeluarkan produk kredit perumahan yaitu Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi. Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah suatu fasilitas kredit yang diberikan oleh perbankan kepada para nasabah perorangan yang akan membeli atau memperbaiki rumah. Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi yaitu suatu kredit yang diperuntukan kepada masyarakat menengah kebawah dalam rangka memenuhi kebutuhan perumahan atau perbaikan perumahan yang dimilikinya.

Berdasarkan Keputusan Menteri PUPR Nomor 522/KPTS/M/2016 tentang Batasan Penghasilan Kelompok Sasaran KPR Bersubsidi, batasan harga jual rumah Sejahtera Tapak dan Satuan Rumah Sejahtera Susun, serta besaran subsidi bantuan uang muka perumahan, saat ini batasan penghasilan MBR yang dapat memanfaatkan KPR bersubsidi maksimal Rp.4.000.000,00

Dengan adanya produk Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Subsidi ini masyarakat diharapkan dapat memiliki rumah sehat sederhana dengan angsuran rendah sehingga tidak memberatkan masyarakat dan realisasi kredit yang cepat. Angsuran yang tidak memberatkan tersebut diberikan pada masyarakat dikarenakan Bank BJB Kantor Cabang Singapura menyesuaikan dengan kemampuan dan penghasilan pemohon kredit.

Berdasarkan uraian di atas penulis mengambil judul penelitian yaitu:
“PROSEDUR PEMBERIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) SUBSIDI PADA BANK BJB KANTOR CABANG SINGAPARNA”

1.2 Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah penulis kemukakan di atas, maka pokok masalah yang hendak dikaji dalam Tugas Akhir, yaitu:

1. Apa syarat-syarat yang diperlukan dalam Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi pada Bank BJB Kantor Cabang Singapura
2. Bagaimana Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi pada Bank BJB Kantor Cabang Singapura
3. Apa hambatan yang dihadapi dalam Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi pada Bank BJB Kantor Cabang Singapura

4. Apa solusi yang ditempuh dalam mengatasi hambatan pada Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi pada Bank BJB Kantor Cabang Singaparna

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan perumusan masalah yang telah dikemukakan di atas, Tugas Akhir ini disusun dengan tujuan untuk mengetahui :

1. Syarat-syarat yang diperlukan dalam Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi pada Bank BJB Kantor Cabang Singaparna.
2. Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi pada Bank BJB Kantor Cabang Singaparna.
3. Hambatan yang dihadapi dalam Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi pada Bank BJB Kantor Cabang Singaparna.
4. Solusi yang ditempuh dalam mengatasi hambatan pada Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi pada Bank BJB Kantor Cabang Singaparna.

1.4 Kegunaan Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat atau kegunaan bagi berbagai pihak, antara lain:

1. Bagi penulis

Dalam penyusunan Tugas Akhir ini, penulis dapat menerapkan ilmu pengetahuan yang didapatkan selama perkuliahan ke dalam dunia kerja yang sesungguhnya. Penulis dapat memperoleh wawasan tentang kredit, seperti tugas, wewenang dan tanggung jawab sebagai *Account*

Officer KPR dalam persyaratan dan pemberian prosedur Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi. Selain itu, penulis dapat mengetahui hambatan serta solusi dalam Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi pada Bank BJB Kantor Cabang Singapura.

2. Bagi Universitas Siliwangi

Sebagai sarana edukasi dan referensi di perpustakaan mengenai Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Kemudian dapat menjadi contoh atau pertimbangan serta panduan bagi mahasiswa lain yang akan melakukan penelitian di waktu yang akan datang. Serta dapat memberikan informasi dan evaluasi terhadap kinerja karyawan dari hasil observasi magang mahasiswa.

3. Bagi Bank BJB Kantor Cabang Singapura

Dapat membina hubungan erat yang berkesinambungan dan mengembangkan kemitraan antara Bank BJB Kantor Cabang Singapura dengan Universitas Siliwangi. Kemudian sebagai bahan masukan dan pertimbangan bagi bank terhadap hambatan yang dihadapi untuk mengevaluasi kembali kebijakan tentang Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi pada Bank BJB Kantor Cabang Singapura.

4. Bagi pihak lain

Sebagai tambahan pengetahuan tentang Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi pada Bank BJB Kantor Cabang Singapura. Selain itu

sebagai bahan acuan dalam melakukan penelitian pada pihak yang membutuhkan untuk menambah kepustakaan wawasan.

1.5 Lokasi dan Jadwal Kegiatan Penelitian

Dalam rangka penyusunan Tugas Akhir ini, penulis melakukan penelitian yang dilaksanakan pada PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk. Kantor Cabang Singaparna yang berlokasi di Jl. Raya Timur Cikiray No. 76, Sukamulya, Kecamatan Singaparna, Tasikmalaya, Jawa Barat 46197. Adapun waktu kegiatan penelitian dilaksanakan 30 hari kerja, dimulai dari tanggal 22 Desember 2021 – 1 Februari 2022.

Tabel 1.1
Waktu Pelaksanaan Laporan Tugas Akhir 2022

No	Jenis Kegiatan	Februari				Maret				April			
		1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1	Pengajuan SK pembimbing TA												
2	Pengajuan Judul ke Pembimbing I												
3	Acc Judul oleh Pembimbing I												
4	Acc Judul Oleh Pembimbing 2												
5	Penyusunan Draf Awal												
6	Proses Bimbingan untuk penyelesaian TA												
7	Seminar Tugas Akhir												
8	Revisi Tugas Akhir dan Persetujuan Revisi												

Sumber: data diolah oleh penulis, 2022