BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Pada zaman sebelum manusia mengenal uang, kegiatan jual beli dilakukan secara barter, dimana pertukaran ini belum mengenal pasar dan harga, standar nilai dan ukuran yang digunakan tidak jelas dan tidak adil, itulah sebabnya manusia menciptakan uang dan ketika uang dapat diterima menjadi media pertukaran kebutuhan, untuk mengamankan uang dan meminjamkan uang mulai timbul. Kebutuhan-kebutuhan inilah yang mengarah pada terbentuknya bank.

Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan, dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.

Di zaman sekarang ini, dimana dunia perekonomian kita dilanda krisis yang berkepanjangan, justru dunia perbankanlah yang dirasakan goyah sekali. Keadaan seperti ini tentu saja sangat mempengaruhi kegiatan perbankan dinegara kita, karena dalam perekonomian yang modern bank memegang peranan yang sangat penting. Oleh karena itu, organisasi-organisasi bank selalu diikutsertakan dalam menentukan kebijakan dibidang moneter, pengawasan devisa, pencatatan efek-efek dan lain-lain, hal ini disebabkan antara lain usaha pokok perbankan adalah memberikan kredit.

Kredit merupakan bantuan dari Bank dalam bentuk tambahan modal, yang digunakan untuk membantu nasabahnya dalam

mengembangkan usaha atau untuk meningkatkan daya guna sesuatu barang. Usaha pokok Bank adalah memberikan kredit dan kredit yang diberikan oleh bank mempunyai pengaruh yang sangat luas dalam segala bidang kehidupan pada umumnya, dan khususnya dibidang ekonomi yang bertujuan untuk membantu masyarakat luas.

Dalam hal ini Bank Tabungan Negara menetapkan kebijakan umum perkreditan yaitu pada pemberian kredit yang diprioritaskan pada sektor-sektor yang berkaitan dengan bidang perumahan atau usaha-usaha yang menunjang sektor tersebut. Dan lebih dikenal dengan sebutan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR-BTN), yang pengajuan permohonan kreditnya bisa perorangan (non Developer) ataupun melalui Developer.

Dalam kegiatan operasional di Bank Tabungan Negara, sektor perkreditan baik perumahan perorangan ataupun melalui Developer merupakan penghasilan yang paling dominan, apabila dibandingkan degan jasa pelayanan lainnya yaitu transfer, inkaso, dan kliring. Selain itu kredit mendatangkan keuntungan bagi Bank pada umumnya, dan juga menimbulkan resiko apabila penerima kredit tidak menepati janjinya (wan prestasi), sehingga terjadi kredit macet.

Hal-hal diatas melatarbelakangi penulis untuk meneliti masalah kredit, karena dengan adanya Kredit Kepemilikan Rumah Bank Tabungan Negara, maka permodalan di BTN akan meningkat dan memiliki nilai tambah. Selain itu masyarakat luas dapat memiliki rumah yang layak huni sesuai dengan kemampuan masing-masing dengan mengikuti peraturan-peraturan yang telah ditetapkan oleh Bank Tabungan Negara.

Berdasarkan uraian diatas, maka penulis mengemukakan judul : **"PROSEDUR DAN PELAKSANAAN PERMOHONAN PENGAJUAN KREDIT SEKTOR PERUMAHAN MELALUI DEVELOPER DAN NON DEVELOPER (PERORANGAN) DI PT BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO) CABANG BANDUNG."**

1.2 Maksud dan Tujuan

Maksud dari penelitian yang dilakukan adalah untuk mengumpulkan data dan informasi yang berguna dalam penyusunan Tugas Akhir untuk memenuhi salah satu syarat menempuh ujian sidang kelulusan pada program Diploma III Jurusan Keuangan dan Perbankan pada Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Indonesian Germany Institute (STIE-IGI).

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui :

1. Faktor-faktor yang mempengaruhi kredit perumahan.
2. Prosedur dan realisasi pemberian kredit perumahan melalui Developer maupun Non Developer (Perorangan) di PT Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Bandung.
3. Pencairan dana kredit perumahan melalui Developer maupun Non Developer (Perorangan) di PT Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Bandung.

1.3 Metodologi Penelitian

a. Studi Kepustakaan

Yaitu teknik pengumpulan data yang didapatkan dari buku-buku panduan atau referensi yang sesuai dengan masalah yang dibahas, dengan cara mempelajari dan menelaah isi literatur melalui metode pendekatan pada masalah yang sebenarnya yang berhubungan dengan realita yang ada.

b. Studi Lapangan

Yaitu teknik pengumpulan data melalui tinjauan langsung pada objek pembahasan guna mendapatkan data yang konkrit yaitu dengan cara :

1. Wawancara yaitu pengumpulan data yang diperoleh dari hasil wawancara dengan para karyawan Bank yang bersangkutan dengan mengarah pada permasalahan-permasalahan operasional guna mendapatkan data yang sebenarnya.
2. Observasi yaitu pengumpulan data yang diperoleh dari hasil pengamatan pada objek pembangunan dengan kejadian-kejadian yang berlangsung selama praktek kerja lapangan.
3. Kerja praktek yaitu melakukan atau menyelesaikan tugas yang diberikan sesuai dengan tugas-tugas dibagian yang bersangkutan.

1.4 Pembatasan Masalah

Penulis membatasi pembahasan masalah dari penyusunan Tugas Akhir dengan objek penelitian :

1. Faktor-faktor apa saja yang mempengaruhi kredit perumahan.

2. Prosedur dan realisasi pemberian kredit perumahan melalui Developer maupun Non Developer (Perorangan) di PT Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Bandung.
3. Pencairan dana kredit perumahan melalui Developer maupun Non Developer (Perorangan) di PT Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Bandung.

1.5 Sistematika Penulisan

Pada garis besarnya masalah yang akan dibahas dalam penyusunan Tugas Akhir ini dibagi menjadi beberapa bab. Sistematika penyusunan Tugas Akhir yang dipakai ini adalah sebagai berikut :

BAB I PENDAHULUAN

Pada bab ini akan dibahas mengenai latar belakang, maksud dan tujuan, metodologi penelitian, pembatasan masalah, dan sistematika penulisan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Pada bab ini akan dibahas mengenai pengertian bank, jenis-jenis bank, tugas pokok bank, sumber dana bank, penanaman dana bank, pengertian kredit, unsur-unsur kredit, prinsip-prinsip perkreditan, dan kolektibilitas kredit.

BAB III DATA HASIL PENELITIAN

Pada bab ini akan dibahas mengenai sejarah singkat perusahaan, struktur organisasi, job description, kegiatan usaha Bank Tabungan Negara, persyaratan permohonan pengajuan kredit perumahan, dan inti bahasan terdiri dari faktor-faktor yang

mempengaruhi kredit perumahan, prosedur dan realisasi pemberian kredit perumahan melalui Developer maupun Non Developer (Perorangan), dan pencairan dana kredit perumahan melalui Developer maupun Non Developer (Perorangan) di PT Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Bandung.

BAB IV ANALISA HASIL PENELITIAN

Pada bab ini akan dibahas mengenai analisa faktor-faktor yang mempengaruhi kredit perumahan, analisa prosedur dan realisasi kredit perumahan melaui Developer maupun Non Developer (Perorangan), dan analisa pencairan dana kredit perumahan melalui Developer maupun Non Developer.

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

Pada bab ini akan diberikan beberapa kesimpulan serta saran-saran yang berhasil didapat dari hasil penelitian selama di perusahaan.