BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Penelitian

Pemenuhan kebutuhan rumah pribadi di Indonesia masih menjadi masalah besar. Pertumbuhan penduduk, terutama di perkotaan masih cukup tinggi, yakni tiga persen per tahun, sementara lahan yang tersedia semakin menyempit dan tak terjangkau harganya. Seperti yang kita ketahui bahwa pembelian rumah dikategorikan sebagai investasi walaupun kadang tidak liquid (kadang butuh waktu untuk menjualnya balik), dimana tujuan investasi adalah mengumpulkan dan menambah aset. Kita sadar bahwa investasi rumah tidak secara produktif memberikan hasil langsung kepada pemilik, tapi naiknya harga tanah dan bangunan bisa membuat nilai aset bertambah. Terlebih lagi bila sarana dan prasarana di sekitar perumahan bertambah lengkap, yang akan menyebabkan nilai rumah dan bangunan pasti akan cepat tinggi.

Untuk memiliki rumah idaman yang sesuai dengan keinginan kita memang susah karena kita perlu mempertimbangkan berbagai hal. Kita akan banyak dihadapkan pada banyak pilihan, rumah idaman dengan harganya yang mahal atau rumah sederhana sesuai kemampuan finansial. Pembelian rumah bisa dilakukan dengan dua macam cara yaitu tunai maupun kredit. Kita bisa membeli rumah secara tunai bila kita memiliki uang yang nilainya sama dengan harga rumah yang kita inginkan. Sebagai contoh, bila harga rumah adalah seratus juta (bangunan plus tanah), maka kita bisa membeli rumah tersebut secara tunai bila kita memang

punya uang tunai sebesar seratus juta. Masalahnya, kebanyakan keluarga yang tingkat ekonominya menengah ke bawah seringkali tidak memiliki uang tunai sebanyak itu. Jumlah uang tunai yang mereka punya mungkin hanya enam puluh persennya, empat puluh persennya, atau bahkan mungkin hanya tiga puluh persennya. Pilihan yang agak susah walaupun tetap ada solusinya, yaitu dengan menggunakan program KPR atau kredit pemilikan rumah. Dengan KPR dapat membantu kita dalam memperoleh rumah idaman karena program KPR merupakan program pemerintah dalam meningkatkan kesejahteraan rakyat Indonesia yaitu pemerintah memberikan subsidi dengan cara bekerja sama bersama bank yang ada di Indonesia untuk memberikan kredit dengan bunga yang rendah.

PT. Bank BTN yang merupakan salah satu Bank yang dimiliki oleh pemerintah dituntut untuk dapat bersaing dengan Bank-Bank lain baik Bank Nasional ataupun Bank Asing, Langkah-langkah kebijakan yang diambil oleh pemerintah dalam upaya penyehatan perbankan yaitu dengan melakukan program rekapitalisasi Bank BTN dengan cara penyertaan obligasi Pemerintah. Diharapkan dengan suntikan dana penyertaan tersebut diharapkan Bank BTN dapat kembali menjalankan kegiatannya, khususnya kegiatan dibidang pembiayaan sektor perumahan sesuai dengan *Core* Bisnis BTN.

Tugas berat yang diemban BTN dalam upaya perbaikan tersebut tentu saja tidak selalu berjalan mulus, sebagai Bank Pemerintah yang berkonsentrasi untuk menyediakan perumahan khususnya golongan menengah ke bawah sangat dipengaruhi oleh penyediaan dana subsidi yang diberikan pemerintah,

ketergantungan Bank BTN terhadap anggaran subsidi perumahan sangat besar sehingga ketika dilakukan pengurangan anggaran subsidi tersebut terasa sangat membebani keuangan BTN secara keseluruhan, akan tetapi kondisi Makro ekonomi yang demikian berat berdampak kepada kebijakan pemerintah untuk mengurangi anggaran subsidi tersebut dan bukan tidak mungkin akan menghilangkan sama sekali anggaran subsidi untuk sektor perumahan. Hal positif yang diambil dari kondisi tersebut adalah proses pendewasaan Bank BTN untuk menjadi Bank yang lebih mandiri tanpa mengharapkan bantuan yang akan diberikan pemerintah, sehingga Bank BTN menjadi Bank yang dikelola secara profesional dan dapat menjalankan fungsinya. Hal tersebut tentu saja tidak semudah kita membalikkan telapak tangan, perlu suatu proses yang panjang untuk membenahi sistem yang telah ada.

Oleh karena itu, perlu diketahui bahwa Bank BTN di dalam perjalanannya sebagai Bank yang menyalurkan KPR sejak pertama kali Pemerintah mencanangkan program penyediaan perumahan bagi golongan masyarakat bawah, sehingga sistem yang adapun sangat kental dengan sistem birokrasi yang ada dalam pemerintahan yang tentu saja berdampak kepada budaya perusahaan yang cenderung birokrat, hal ini tentu saja merupakan pekerjaan rumah bagi manajemen untuk segera dilakukan pembenahan dari aspek sumber pendanaannya. Akibatnya, prosedur yang ada menjadi rumit karena harus mengikuti sistem birokrasi yang ada dalam pemerintah.

Dari uraian di atas, penulis tertarik untuk mengamati dan membahas prosedur pelaksanaan kredit pemilikan rumah atau KPR subsidi pada PT. Bank

Tabungan Negara (Persero) Tbk sebagai objek laporan kerja praktek dengan judul:

"TINJAUAN ATAS PROSEDUR PELAKSANAAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) SUBSIDI PADA PT. BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO) TBK KANTOR CABANG PURWAKARTA".

1.2 Maksud dan Tujuan Kerja Praktek

1.2.1 Maksud Kerja Praktek

Maksud dari penulis melaksanakan kerja praktek ini adalah untuk mengetahui prosedur pelaksanaan kredit pemilikan rumah serta memperoleh informasi yang relevan beserta data dan keterangan yang berhubungan dengan permasalahan yang akan dibahas oleh penulis, yaitu tentang pelaksanaan pemberian KPR bersubsidi dan persyaratan yang harus dipenuhi oleh pemohon pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk dalam rangka melaksanakan kebijakan pemerintah untuk membantu meningkatkan kesejahteraan rakyat.

1.2.2 Tujuan Kerja Praktek

Adapun tujuan dari kerja praktek ini adalah:

a. Untuk mengetahui prosedur pelaksanaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Purwakarta.

b. Untuk mengetahui persyaratan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Purwakarta.

1.3 Metode Kerja Praktek

Dalam penyusunan laporan kerja praktek ini, penulis menggunakan metode *Block Realease* yaitu pengamatan yang dilakukan secara langsung dan mempelajari kegiatan – kegiatan mengenai masalah yang akan Penulis bahas dengan terjun langsung pada objek kegiatan yang diteliti *(Participant Observer)* dengan bekerja ditempat yang Penulis teliti tersebut selama jam kerja dari pagi hingga sore hari sambil mengumpulkan data – data yang penulis butuhkan.

1.4 Lokasi dan Waktu Kerja Praktek

Dalam penyusunan Laporan Kerja Paraktek ini, penulis melaksanakan penelitian pada bagian *Loan Service* di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Purwakarta yang berlokasi di Jl. RE Martadinata No. 1 Purwakarta 41114, Telepon (0264) 201024, Fax (0264) 201591.

Adapun waktu pelaksanaan Kerja Praktek selama 25 (dua puluh lima) hari kerja, yakni dari tanggal 2 Agustus 2010 sampai dengan 30 Agustus 2010. Hari Kerja Praktek yang berlaku dari hari senin sampai dengan jumat dan waktu pelaksanaan kegiatan kerja praktek dimulai pukul 07:30 – 16:30 WIB.

Tabel 1.1

Estimasi Kegiatan

No	Kegiatan	Bulan Agustus			
		1	2	3	4
1	Mendapatkan penjelasan umum mengenai kepegawaian dan struktur organisasi Bank BTN Purwakarta				
2	Perkenalan dengan para *staff* dan karyawan				
3	Mendapatkan penjelasan mengenai system pelayanan nasabah				
4	Mem-*fotocopy* dokumen-dokumen yang berkaitan dengan KPR				
5	Membuat Sistem Informasi Debitur (SID) Bank Indonesia				
6	Menerima telepon dari nasabah				
7	Mencetak (*print*) dokumen-dokumen Perkreditan nasabah				
8	Mengarsip, menyimpan, dan menyusun dokumen-dokumen kredit pada unit *Loan Service* (KPR)				
9	Membuat surat untuk kantor-kantor cabang dan Kantor Cabang Pembantu lainnya				
10	Membantu unit *Loan Service* administrasi/pelayanan.				