BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Kerja Praktek

Di zaman globalisasi seperti sekarang ini persaingan bisnis perbankan semakin ketat, oleh karena itu perbankan dituntut harus bisa mengembangkan produk-produk keuangan yang baru. Menurut UU RI No 10 Tahun 1998 Bank merupakan suatu lembaga keuangan yang bertugas menghimpun dana dari masyarakat dan di salurkan kembali ke masyarakat dalam bentuk kredit untuk meningkatkan taraf hidup bangsa . Di Indonesia masih banyak warga Negara yang sudah mempunyai pekerjaan belum mempunyai rumah tinggal tetap karena kemampuan mereka untuk membeli dan memiliki rumah tinggal tetap masih rendah, oleh karena itu pada tahun 2003 pemerintah pernah mengeluarkan program Gerakan Nasional Pengembangan Sejuta Rumah (GNPB) untuk mengatasi masalah tersebut (Chandra, 2009).

PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten, Tbk merupakan perusahaan yang bergerak di bidang perbankan atau lembaga keuangan, sama seperti bank lainnya memiliki kegiatan utamanya yaitu menghimpun dana dari masyarakat dan digunakan kembali untuk menyalurkan kredit kepada masyarakat untuk meningkatkan taraf hidup bangsa.

Program pemberian kredit perumahan yang mudah kepada masyarakat yang dimiliki oleh PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk, bisa mendukung program Gerakan Nasional Pengembangan Sejuta Rumah (GNPB)

yang dikeluarkan pemerintah untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat melalui penyediaan rumah yang dapat dimiliki oleh sendiri serta menunjang kebutuhan masyarakat dalam kepemilikan ruko/ rukan/ apartemen.

Di PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten, Tbk ada dua macam program kredit pemilikan rumah yaitu bjb KPR dan bjb *Mortgage*. bjb KPR adalah Kredit Pemilikan Rumah merupakan fasilitas kredit konsumtif untuk kepemilikan Rumah Tinggal berupa rumah tapak atau rumah susun atau apartemen (tidak termasuk rumah kantor dan rumah toko) dengan Agunan berupa Rumah Tinggal, yang sumber pengembaliannya bukan berasal dari obyek yang dibiayai, yang diberikan Bank kepada debitur perorangan dengan jumlah maksimum pinjaman yang ditetapkan berdasarkan nilai Agunan. Sementara bjb *mortgage* adalah fasilitas kredit konsumtif dengan Agunan Rumah Tinggal dan/ atau Non Rumah Tinggal, yang sumber pengembaliaannya bukan berasal dari objek yang dibiayai, yang diberikan Bank kepada Debitur perorangan dengan jumlah maksimum pinjaman yang ditetapkan berdasarkan nilai Agunan (SOP bjb KPR dan bjb Mortgage).

Banyak keuntungan dan kemudahan yang diberikan PT Bank Pembangunan Jawa Barat dan Banten Tbk. bagi debitur untuk mengajukan kredit pemilikan rumah (KPR) di bank bjb, yaitu bunga yang kompetitif, proses yang cepat dan mudah, jangka waktu fleksibel sampai dengan 15 tahun, dan memiliki jaringan kerjasama dengan developer di kota-kora besar diseluruh Indonesia.

Setiap bank memiliki peraturan perbankan yang mewajibkan untuk melaksanakan prinsip kehati-hatian dalam pemberian kredit karena kegiatan ini

mengandung resiko yang tinggi yang dapat mempengaruhi kesehatan dan kelangsungan usaha bank. Demikian pula pada prosedur pemberian KPR yang diharapkan dapat berjalan efektif dalam kegiatan operasional pemberian kredit tersebut. Adapun prosedur yang harus dilakukan agar kredit pemilikan rumah (KPR) dapat terealisasi yaitu, *pertama* melakukan pengajuan dengan cara mengisi formulir dan menyampaikan persyaratan yang dibutuhkan, *kedua* pemberian penjelasan mengenai KPR, *ketiga* proses wawancara, *keempat* proses analisa, *kelima* proses penilaian agunan, dan terakhir realisasi kredit.

Pada saat pemberian kredit, prosedur pemberian kredit harus dilaksanakan berdasarkan ketentuan-ketentuan yang dibuat oleh pihak bank, hal ini bertujuan agar setiap pemberian kredit dapat digunakan sebaik-baiknya sehingga akan terhindar dari penyalahgunaan dana dan kredit macet.

Di PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten, Tbk atau bank bjb tempat penulis melakukan kerja praktek yaitu bank bjb kantor cabang majalaya, masih ada debitur yang membayar cicilan kredit melebihi tanggal jatuh tempo, bahkan bagian kredit pemilikan rumah (KPR) sampai harus melakukan penagihan ke rumah debitur. Hal ini dapat terjadi karena dalam prosedur KPR pada saat pengajuan, persyaratan dokumen yang diberikan oleh calon debitur merupakan dokumen fiktif, misalkan pada persyaratan dokumen bjb KPR untuk calon debitur yang memiliki pekerjaan wiraswasta, diharuskan menyampaikan laporan keuangan 2 periode atau catatan transaksi usaha, berdasarkan ketentuan bjb KPR untuk penghasilan di atas Rp 10 juta s/d Rp 20 juta maksimum debt service ratio (DSR) atau jumlah pembayaran bungan dan cicilan pokok 50% dari

penghasilan, karena calon debitur tidak ingin jangka waktu kredit terlalu lama dan beban bunga yang besar, maka calon debitur tersebut memanipulasi data penghasilan pada laporan keuangan atau catatan transaksi usaha tersebut menjadi di atas Rp 20 juta, sehingga DSR maksimumnya menjadi 55%, artinya jumlah pembayaran bunga dan cicilan pokok yang harus dibayar calon debiturpun semakin besar tetapi jangka waktu kredit akan semakin pendek dan beban bunga menjadi lebih kecil, karena data penghasilan calon debitur tersebut tidak sesuai dengan apa yang seharunya disampaikan, kejadian bisa mengakibatkan terjadinya kredit macet. Karena bank telah memprediksi bahwa kemampuan membayar debitur seharusnya maksimum hanya 50% dari penghasilan, tetapi karena data laporan keuangan atau catatan transaksi usaha tersebut dimanipulasi maka jumlah pembayaran bunga dan cicilan pokok bisa menjadi 55% dari pengahsilan, ini akan memberatkan calon debitur karena jumlah pembayaran bunga dan cicilan pokok bertambah 5% dari jumlah pembayaran bunga dan cicilan pokok berdasarkan penghasilan yang sebenarnya (Sumber : M. Rizky Fajar divisi KPR dan mortgage bank bjb)

Untuk itu penulis tertarik untuk mengetahui lebih dalam lagi tentang prosedur pemberian kredit pemilikan rumah di PT Bank Pembangunan Jawa Barat dan Banten Tbk atau bank bjb dan menuangkannya ke dalam laporan Kuliah kerja praktek dengan judul "**Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di PT Bank Pembangunan Jawa Barat dan Banten Tbk Kantor Cabang Majalaya"**

1.2. Maksud dan Tujuan Kerja Praktek

Maksud dari kerja praktek yang dilaksanakan dalam rangka menyusun laporan ini adalah untuk mengetahui bagaimana pemberian kredit pemilikan rumah di PT Bank Pembangunan Jawa Barat dan Banten Tbk kantor cabang majalaya.

Adapun tujuan kerja praktek ini adalah :

1. Untuk mengetahui prosedur pemberian kredit pemilikan rumah (KPR) dan ketentuan umum kredit pemilikan rumah (KPR) pada PT Bank Pembangunan Jawa Barat dan Banten Tbk Kantor Cabang Majalaya.
2. Untuk mengatahui persyaratan dalam pengajuan kredit pemilikan rumah (KPR) pada PT Bank Pembangunan Jawa Barat dan Banten Tbk Kantor Cabang Majalaya.

1.3. Kegunaan Kerja Praktek

Kegunaan yang dapat diperoleh dari hasil kerja praktek adalah ;

1. Bagi Penulis

   Dapat digunakan sebagai suatu bahan perbandingan antara teori yang didapat penulis dibangku kuliah dengan kenyataan yang ada di lapangan.

2. Bagi Instansi

   Diharapkan dapat memberikan suatu masukan yang bermanfaat bagi perkembangan bank bjb dalam kaitannya dengan prosedur pemberian KPR pada bank bjb.

3. Bagi Akademik

   Hasil dari kerja praktek ini diharapkan dapat meningkatkan motivasi guna memiliki pengetahuan yang lebih luas serta dapat dijadikan sebagai bahan referensi bagi mahasiswa yang kelak akan membutuhkannya.

4. Bagi Pihak Lain

   Dapat memberikan masukan sebagai bahan informasi mengenai syarat-syarat untuk permohonan pengajuan KPR kepada bank bjb serta bagaimana suatu permohonan KPR dianggap layak sehingga permohonan nasabah tersebut dapat disetujui. Selain itu hasil laporan kerja praktek ini diharapkan dapat memberikan sumbangan-sumbangan pemikiran terutama bagi yang akan mengadakan kerja praktek tentang Prosedur Pemberian KPR pada bank bjb.

1.4. Metode Kerja Praktek

Metode yang dilakukan dalam membuat laporan kerja praktek adalah dengan metode *Block Release* yaitu, penelitian yang dilakukan pada waktu tertentu dalam waktu satu bulan.

Adapun cara dalam pengumpulan data dan informasi sebagai bahan pendukung dalam penyajian laporan ini adalah:

1. Study Lapangan *(Field Research)*

   Merupakan suatu teknik pengumpulan dengan mengadakan pengamatan langsung terhadap objek penelitian. Dalam hal ini, penulis menggunakan cara diantaranya :

a. Wawancara

Yaitu suatu cara untuk mendapatkan data-data yang diperlukan oleh penulis dengan melakukan pengamatan langsung terhadap objek penelitian yaitu pada PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten, Tbk Kantor Cabang Majalaya.

b. Obesrvasi

Yaitu suatu teknik pengumpulan data dengan melakukan tanya jawab secara lisan dengan bagian-bagian tertentu yang dianggap berkaitan dengan materi yang dibahas dalam penyusunan laporan kerja praktek ini.

2. Studi Pustaka *(Library Research)*

Penulis mencari informasi berdasarkan beberapa referensi yang mendukung pembuatan laporan kerja praktek, serta kesesuaian aturan yang berlaku dalam pelaksanaan topic yang penulis tinjau di lapangan.

1.5. Lokasi dan Waktu Penelitian

Lokasi kerja praktek ini dilakukan di PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten, Tbk Kantor Cabang Majalaya yang berlokasi di Ruko Sentra Niaga Permata Majalaya Jl. Tengah No.3-6 Majalaya Kab. Bandung

Adapun waktu kerja praktek tersebut dilaksanakan dari tanggal 15 Juli – 14 Agustus 2013 dilakukan dari hari Senin sampai dengan jumat, dimulai pada pukul 07.30 sampai dengan 16.30.

Tabel 1.1

Schedule Pelaksanaan Kerja Praktek

No	Uraian Kegiatan	Bulan																							
		Juli				Ags				Sep				Okt				Nov				Des			
		1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
I	**Tahap Pendahuluan**																								
	1. Pembuatan Surat Ijin Kerja Praktek																								
	2. Permohonan ijin kerja praktek																								
	1. Realisasi ijin kerja praktek																								
	2. Surat penerimaan dari instansi																								
	3. Penentuan kerja praktek																								
II	**Tahap Pelaksanaan**																								
	1. Perkenalan Perusahaan																								
	2. Aktivitas kerja praktek																								
III	**Tahap Pelaporan**																								
	1. Konsultasi dengan dosen kerja praktek																								
	2. Pengajuan judul																								
	3. Pengumpulan data																								
	4. Bimbingan dengan dosen kerja praktek																								
	5. Bimbingan dengan pembimbing perusahaan																								
	6. Pembuatan laporan kerja praktek																								
	7. Final pembuatan laporan kerja praktek																								
	8. Pengumpulan laporan kerja praktek																								