

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Menurut Lubis (2010) Bank dan lembaga keuangan lainnya merupakan institusi yang berdampak penting dalam penentuan sebuah kelancaran aktifitas perekonomian dan keberhasilan pembangunan. Serta menurut Undang-Undang No.10 Tahun 1998 Tentang Perbankan, Bank ialah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan bentuk-bentuk lainnya. dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 pasal empat (4) yang menjelaskan bahwa perbankan Indonesia bertujuan menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan pemerataan, pertumbuhan ekonomi, dan stabilitas nasional ke arah peningkatan kesejahteraan rakyat banyak.

Bisnis perbankan merupakan bidang usaha yang kompetitif mendorong meningkatkan kualitas pelayanannya ketingkat yang lebih baik terhadap nasabah dibanding para pesaing. Bank dalam menjalankan usahanya senantiasa mengacu pada optimalisasi penggunaan dan pengelolaan dana yang dimiliki. Salah satu usaha yang dapat ditempuh oleh bank dalam mengelola dan menyalurkan dananya adalah melalui kebijakan perkreditan. Fungsi perkreditan yang dilakukan bank merupakan salah satu aspek penting dalam mewarnai dan menggairahkan kehidupan perekonomian. Melalui kegiatan perkreditan, bank berusaha memenuhi kebutuhan masyarakat bagi kelancaran usahanya dan kebutuhannya, melalui kegiatan

penyimpanan dana, bank berusaha menawarkan kepada masyarakat akan keamanan dan kenyamanan serta jasa lain yang akan diperoleh. Banyaknya nasabah yang membutuhkan dana dengan menentukan dan memilih alternatif yang lebih banyak dan bank berlomba-lomba menyalurkan kreditnya dengan disertai berbagai kemudahan dan fasilitas. Saat ini Bank Perkreditan Rakyat mempunyai prospek bisnis melalui perkreditan perumahan dengan melakukan kerjasama dengan pihak developer untuk melakukan sebuah sistem kerjasama dengan pihak perbankan dalam mengelola sebuah perumahan rakyat melalui kemudahan dan keringan untuk memiliki rumah layak huni.

Landasan hukum BPR adalah Undang-Undang No. 7/1992 tentang perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No. 10/1998. Dalam Undang-Undang tersebut secara tegas disebutkan bahwa BPR adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional atau berdasarkan prinsip syariah yang dalam kegiatannya tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran. Kegiatan usaha BPR terutama ditujukan untuk melayani usaha-usaha kecil dan masyarakat di daerah pedesaan. Bentuk hukum BPR dapat berupa perseroan terbatas, perusahaan daerah, atau koperasi. Pengertian lain tentang BPR adalah salah satu jenis bank yang dikenal melayani golongan pengusaha mikro, kecil, dan menengah dengan lokasi yang pada umumnya dekat dengan tempat masyarakat yang membutuhkan.

Pertimbangan pemberian kredit, setiap bank haruslah mendapatkan keyakinan bahwa kredit tersebut harus benar-benar dapat dimanfaatkan oleh debitur dan bisa dikembalikan tepat pada waktunya. Kredit yang diberikan merupakan

alokasi dari dana - dana bank yang memiliki tingkat resiko yang tinggi dibandingkan dengan aktiva lainnya. Ada kemungkinan kredit yang diberikan kepada nasabah tidak dapat tertagih sehingga menimbulkan tunggakan kredit pada perusahaan, oleh sebab itu diperlukan prosedur yang efisien sehingga mencapai tingkat. Perhitungan nilai asset nasabah merupakan hal yang penting dalam mempertimbangkan

Nilai pasar suatu bangunan dalam hal ini rumah tinggal, dapat dihitung menggunakan beberapa pendekatan. Pendekatan nilai pasar menurut Standar Penilaian Indonesia dapat diterapkan dengan tiga pendekatan, yaitu pendekatan perbandingan harga pasar, pendekatan biaya dan pendekatan pendapatan. Pendekatan yang akan digunakan pada penelitian ini adalah pendekatan biaya dan pendekatan perbandingan data pasar, namun pendekatan pendapatan tidak digunakan karena aset yang dinilai berupa properti yang tidak menghasilkan pendapatan. Aset yang dapat digunakan sebagai agunan adalah real property yaitu penguasaan yuridis atas tanah yang mencakup semua hak atas tanah (hubungan hukum dengan bidang tanah tertentu), semua kepentingan, dan manfaat yang dibuktikan dengan bukti kepemilikan berupa sertifikat atau surat-surat lain yang terpisah dari fisik real estate (SPI, 2013).

Permasalahan utama yang timbul berapa nilai agunan yang didasarkan dari nilai pasar yang dimiliki obyek tinjauan berdasarkan penilaian properti dengan metode pendekatan biaya dan metode perbandingan data pasar dengan tujuan yang ingin dicapai dari penulisan jurnal ini adalah mengetahui nilai agunan rumah tinggal yang didasarkan dari nilai pasar yang dimiliki objek tinjauan berdasarkan

penilaian properti menggunakan metode pendekatan biaya dan metode perbandingan data pasar dengan kondisi dan syarat sebuah bank nasional.

Oleh karena pentingnya analisis kredit yang baik yang dilakukan oleh pihak bank dalam pemberian kredit kepada nasabahnya dalam menganalisa jaminan rumah tinggal, maka penulis tertarik melakukan penelitian yang dituangkan dalam bentuk skripsi yang berjudul Analisa Nilai Jaminan Rumah Tinggal Sebagai agunan Kredit pada Bank Perkreditan Rakyat Baturaja.

1.2 Perumusan Masalah

Dari uraian yang telah dipaparkan di atas, maka permasalahan yang akan diteliti dalam studi ini adalah "Bagaimanakah Analisa nilai jaminan rumah tinggal sebagai agunan kredit pada bank perkereditan rakyat baturaja"

1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menganalisa Nilai jaminan Nasabah terhadap Rumah Tinggal sebagai agunan kredit pada bank BPR

1.4 Ruang Lingkup Penelitian

Ruang lingkup dalam penelitian ini adalah menganalisa Nilai jaminan Nasabah terhadap Rumah Tinggal sebagai agunan kredit pada bank BPR dengan menggunakan metode pendekatan biaya dan metode perbandingan data pasar

1.5 Batasan Masalah

Mengingat akan keterbatasan, waktu, tenaga serta biaya, maka ruang lingkup permasalahan pada penelitian ini dibatasi oleh:

- a. Metode analisis perhitungan yang digunakan adalah menggunakan metode pendekatan biaya dan metode perbandingan data pasar

- b. Perhitungan dilakukan pada penelitian ini berdasarkan Nilai jaminan rumah tinggal terhadap bank BPR
- c. Penelitian tidak menyertakan tentang perhitungan dari segi konstruksinya dan biaya yang dikeluarkan.
- d. Penelitian dilakukan pada Bank Perkreditan Rakyat Pada Ogan Komering Ulu
- e. Waktu Pelaksanaan survei penelitian 14 hari.

1.5 Manfaat Penelitian

Manfaat penenelitian ini diharapkan dapat dijadikan masukan kepada pihak menambah pengetahuan dan kemampuan penulis dalam penerapan ilmu analisa nilai Agunan Rumah Tinggal Menurut Bank Perkreditan Rakyat. Selain itu, nilai Agunan rumah tersebut dapat dijadikan referensi oleh pemilik rumah tinggal sebagai jaminan untuk memperoleh dana kredit dari bank.

1.6 Sistematika Penulisan

Sistematika yang dipakai dalam penulisan ini adalah sebagai berikut.

BAB I : PENDAHULUAN

Dalam bab ini dibahas mengenai latar belakang, permasalahan, tujuan penelitian, pembatasan masalah, dan sistematika penulisan.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Dalam bab ini berisi teori-teori yang digunakan dalam lingkup analisa data dan perhitungan.

BAB III : METODOLOGI

Dalam bab ini dibahas tentang langkah-langkah yang dilakukan dalam pembuatan laporan skripsi.

BAB IV : ANALISIS DAN PEMBAHASAN

Berisikan data-data yang akan dipakai dalam pembuatan skripsi, baik data Primer maupun Sekunder.

BAB V : KESIMPULAN dan SARAN

Pada bab ini berisi tentang kesimpulan dan saran yang didapat dari bab sebelumnya.