

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Dewasa ini persaingan antar bank telah mencapai tahapan yang semakin kompetitif sehingga membuat pihak-pihak yang terkait dengan lembaga keuangan seperti bank haruslah memiliki usaha-usaha produktif untuk menarik nasabah sebanyak-banyaknya. Dengan meningkatkan persaingan antar bank yang semakin ketat dalam menarik nasabah sebanyak-banyaknya, untuk itu bank harus dapat memberikan inovasi terhadap produk serta layanan jasa yang dimiliki oleh bank tersebut. Produk bank tersebut haruslah dapat memberikan kemudahan, serta dapat memenuhi kebutuhan nasabahnya. Begitu pula dengan layanan jasa, nasabah akan tertarik apabila bank tersebut memiliki layanan jasa atau service yang memuaskan.

Bank sebagai lembaga perantara keuangan berperan penting dalam perekonomian yang salah satunya menghimpun dana dari masyarakat dan kemudian menyalurkan kembali ke masyarakat serta memberikan jasa bank lainnya. Didalam menjalankan kegiatan operasionalnya, bank harus memiliki prinsip kehati-hatian. Guna menjaga kepercayaan masyarakat terhadap kinerja bank. Selain itu, bank sebagai penghimpunan dana tentunya juga harus dapat memberikan persaingan antar bank yang terjadi pada masa saat ini agar nasabah menjadi pelanggan tetap dalam kegiatan transaksi perbankan.

Seiring dengan perkembangan perbankan di Indonesia saat ini diharapkan membawa kearah kemajuan bagi perbankan Indonesia guna mampu menghadapi

dan mengantisipasi semua tentang perekonomian dan perbankan internasional serta membawa manfaat yang besar bagi masyarakat kearah kesejahteraan yang berkeadilan. (*Muhammad Djumhana, 2006:47*)

Pelaksanaan kredit yang diberikan oleh bank sangat berarti bagi masyarakat. Kredit sebagai salah satu bentuk kegiatan usaha bank guna memberi manfaat yang sangat besar bagi masyarakat Indonesia, sehingga tidaklah heran bila sebagian besar masyarakat cenderung menggunakan kredit untuk memenuhi kebutuhannya. Harga rumah yang relative tinggi menjadi faktor utama yang mendorong permintaan masyarakat dalam pemberian kredit perumahan. Dengan didukung oleh jangka waktu kredit dari bank yang relative cukup panjang membuat akan permintaan kredit perumahan ini semakin meningkat.

Salah satu upaya yang telah ditempuh dan terus akan dilaksanakan oleh pemerintah, guna meningkatkan taraf hidup masyarakat golongan ekonomi menengah kebawah, khususnya di bidang perumahan dan pemukiman, adalah penyediaan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

Pemberian kredit pemilikan rumah adalah pemberian kepemilikan rumah yang timbul dari kesepakatan antara dua belah pihak bank (pemberi kredit) dengan debitur (penerima kredit) yang pembayarannya dilakukan secara mengangsur dan dikembalikan dengan jangka waktu tertentu ditambah dengan bunga yang telah ditetapkan dengan bunga yang telah ditetapkan oleh pihak bank.

Sesuai dengan Surat Menkeu No. B-49/MK/IV/I/1974 tanggal 29 Januari 1974 Bank BTN ditugaskan memberikan pelayanan KPR (Kredit Pemilikan Rumah). Realisasi KPR pertama dilakukan pada tanggal 10 Desember 1976. Bank

BTN selaku bank yang telah dipercayai sebagai bank pertama yang memberi kredit perumahan di Indonesia yang juga sangat mendukung program pemerintah dalam meningkatkan taraf hidup masyarakat khususnya dalam pemilikan rumah. Dengan berpedoman pada visi dan misi Bank BTN itu sendiri yaitu menjadi bank terkemuka dalam pembiayaan kepentingan masyarakat dan lingkungannya. (*Buku Agenda BTN*)

Berdasarkan alasan tersebut diatas maka saya tertarik untuk memilih obyek Bank BTN cabang surabaya sebagai tempat penelitian. Dengan topik yang selanjutnya akan digunakan untuk Tugas Akhir dengan judul **“PELAKSANAAN PEMBERIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH DI BANK BTN CABANG PEMUDA SURABAYA”**.

1.2 Penjelasan Judul

Untuk mengantisipasi tentang penafsiran yang berbeda antara penulis dan pembaca, serta untuk memberikan kemudahan dalam memahami suatu judul dari Tugas Akhir (TA) ini, maka penulis memberikan definisi secara spesifik dan batasan judul yang diangkat, yakni sebagai berikut :

PELAKSANAAN

Suatu urutan kegiatan atau pekerjaan yang melibatkan beberapa orang yang disusun secara urut untuk menjamin adanya perlakuan transaksi sesuatu yang telah ditetapkan.

PEMBERIAN

Merupakan suatu tindakan yang dilakukan oleh suatu pihak kepada pihak lain yang membutuhkannya.

KREDIT PEMILIKAN RUMAH

Adalah kredit yang diberikan bank untuk pembelian rumah baru/lama berikot tanah dari pengembang dengan kondisi belum dibangun atau belum selesai dibangun. (*brosure, BTN*)

DI

Merupakan kata depan yang menunjukkan keterangan tempat

BANK BTN Cab. PEMUDA SURABAYA

Adalah suatu lembaga keuangan yang memiliki salah satu jenis produk kredit pemilikan rumah. Lembaga ini merupakan cabang yang terletak di Surabaya.

1.3 Rumusan Masalah

Dari penjelasan uraian dari latar belakang diatas, maka dapat diambil kesimpulan rumusan masalahnya adalah:

1. Ketentuan dan syarat yang harus dipenuhi oleh calon debitur dalam mengajukan kredit pemilikan rumah di Bank BTN Cab. Pemuda Surabaya.
2. Cara perhitungan bunga dan angsuran dalam pemberian kredit pemilikan rumah.
3. Jaminan dan pengikatan kredit pemilikan rumah.
4. Proses pelunasan kredit pemilikan rumah.
5. Permasalahan yang dihadapi Bank BTN Cab. Pemuda dalam pemberian kredit pemilikan rumah.

1.4 Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui ketentuan dan syarat yang harus dipenuhi oleh calon debitur dalam mengajukan kredit pemilikan rumah di Bank BTN Cab. Pemuda
2. Untuk mengetahui cara perhitungan bunga dan angsuran dalam pemberian kredit pemilikan rumah.
3. Untuk mengetahui jaminan dan pengikatan kredit pemilikan rumah.
4. Untuk mengetahui proses pelunasan kredit pemilikan rumah.
5. Untuk mengetahui Permasalahan yang dihadapi Bank BTN Cab. Pemuda Surabaya dalam pemberian kredit pemilikan rumah.

1.5 Manfaat Penelitian

1. Bagi penyusun

Diharap aan menambah ilmu dan pengetahuan atau wawasan yang luas terutama dalam hal pemberian kredit pemilikan rumah.

2. Bagi Bank

Sebagai bahan pertimbangan dan perbandingan bagi bank untuk mengetahui kelebihan dan kekurangan produknya agar dapat memberikan pelayanan yang lebih baik kepada nasabahnya.

3. Bagi Pembaca

Menambah wawasan dan pengetahuan mengenai produk-produk pendanaan khususnya mengenai kredit pemilikan rumah.

4. Bagi STIE Perbanas Surabaya

Digunakan sebagai bahan bacaan dan menambah koleksi bacaan di perpustakaan STIE Perbanas Surabaya.

1.6 Metode Penelitian

1. Metode Interview / wawancara

Yaitu suatu metode pengumpulan data yang dilakukan dengan mengadakan wawancara atau Tanya jawab secara langsung dengan pilihan bank. Dalam penelitian ini penulis melakukan wawancara dengan bagian kredit.

2. Metode Study Pustaka / dokumentasi

Yaitu suatu metode pengumpulan data dengan cara mempelajari buku-buku yang berhubungan dengan tema dan judul penelitian.

3. Literature

Pengumpulan data dengan cara mendapatkan data dari buku atau Literure PT. Bank Tabungan Negara (Persero) serta buku atau literature lainnya mengenai perbankan.

4. Observasi

Penulis menggunakan teknik observasi atau pengamatan pada saat terjadi transaksi antara pihak bank dengan debitur di Bank BTN Cab. Pemuda Surabaya.

1.7 Organisasi Penulisan Tugas Akhir

Laporan Tugas Akhir ini disusun secara sistematis agar mempermudah gambaran yang jelas mengenai obyek penelitian. Uraian organisasi penulisan Tugas Akhir adalah sebagai berikut:

BAB I : PENDAHULUAN

Pada bab ini diuraikan tentang latar belakang, penjelasan judul, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, metode penelitian, serta organisasi penulisan tugas akhir.

BAB II : LANDASAN TEORI

Pada bab ini diuraikan secara mendalam mengenai pengertian bank, produk dan jasa-jasa bank, pengertian kredit dan teori-teori yang bersangkutan dengan Pelaksanaan Pemberian Kredit Pemilikan Rumah Di Bank BTN Cab. Pemuda Surabaya.

BAB III : GAMBARAN SUBYEK PENGAMATAN

Pada bab ini dijelaskan secara singkat mengenai sejarah umum berdirinya bank, visi misi bank, struktur organisasi, serta jenis produk dan jasa yang ada di bank BTN Cab. Pemuda Surabaya.

BAB IV : PEMBAHASAN MASALAH

Dalam bab ini dijelaskan mengenai pengertian dan prosedur pelaksanaan pemberian kredit kepemilikan rumah, menghitung bunga kredit, jaminan dan proses pelunasan kredit pemilikan rumah.

BAB V : KESIMPULAN DAN SARAN

Pada bab ini berisi kesimpulan dari seluruh pembahasan mengenai Pelaksanaan Pemberian Kredit Pemilikan Rumah Di Bank BTN Cab. Pemuda Surabaya Serta memberikan saran-saran yang bermanfaat dan membangun baik untuk pihak bank maupun semua pihak yang memerlukan.