

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang Masalah**

Kebutuhan rumah di Indonesia setiap tahunnya terus bertambah, melihat besarnya kebutuhan rumah ini, maka harus diperlukan penyediaan Dana yang besar untuk membangunnya. Pembelian rumah dapat dilakukan dengan transaksi tunai ataupun kredit, karena sebuah tempat tinggal merupakan kebutuhan yang sangat penting bagi setiap masyarakat dalam kehidupan sehari-hari, karena rumah merupakan kebutuhan primer. Seiring dengan perkembangan zaman, rumah tidak hanya diartikan sebagai tempat tinggal semata akan tetapi kepemilikan rumah atau tanah dianggap sebagai barang investasi dalam jangka panjang, rumah juga sering dijadikan sebagai tolak ukur kesejahteraan manusia (Budi, 2009).

Seseorang dapat membeli rumah secara tunai apabila orang tersebut memiliki uang yang nilainya sama dengan harga rumah tersebut. Namun seiring dengan semakin sulitnya keadaan ekonomi dan banyaknya tuntutan kebutuhan yang harus dipenuhi oleh masyarakat maka pembelian rumah secara tunai semakin sulit dilakukan, terutama bagi kalangan masyarakat yang menengah ke bawah. Dengan demikian, pembelian rumah secara kredit dikalangan masyarakat pada umumnya menjadi pilihan yang sangat menarik (Utami, 2013).

Pada kenyataannya masih banyak masyarakat yang belum bisa mensejahterakan hidupnya dengan pendapatan yang rendah, sehingga semakin

kurang kemampuan untuk memiliki rumah seperti yang diharapkan. Menyikapi kondisi ini, maka Pemerintah mengambil kebijakan agar masyarakat terutama golongan berpenghasilan menengah ke bawah dapat memiliki rumah yang layak dan terjangkau dengan daya beli mereka melalui pemberian fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Disinilah peran bank dalam mendukung kegiatan perekonomian sangat besar. Salah satu fasilitas kredit yang dibutuhkan oleh masyarakat tersebut adalah penyediaan kredit pemilikan rumah. Kredit kepemilikan rumah masih menjadi sumber pembiayaan utama konsumen untuk membeli rumah. Untuk itu harus didorong oleh kemampuan masyarakat, misalnya pendapatan.

Pendapatan merupakan unsur penting dalam perekonomian yang berperan meningkatkan derajat hidup orang banyak melalui kegiatan produksi barang atau jasa. Besarnya pendapatan seseorang bergantung pada jenis pekerjaannya. Makin besar pendapatan masyarakat maka makin besar pula permintaan barang dan makin kecil pendapatan masyarakat maka makin sedikit pula permintaan barang. Pemberian kredit pemilikan rumah, nasabah dikenakan bunga sebagai biaya peminjaman sesuai dengan suku bunga yang telah ditetapkan oleh bank yang bersangkutan, Suku bunga kredit merupakan hal yang sangat penting untuk menjadi pertimbangan masyarakat sebelum mereka memutuskan untuk mengajukan kredit pada bank. Bagi masyarakat berpenghasilan rendah, tingkat suku bunga kredit perumahan yang relatif tinggi dapat menurunkan keinginan masyarakat untuk memiliki rumah, sebaliknya jika tingkat suku bunga kredit relatif rendah akan meningkatkan permintaan masyarakat untuk memiliki

rumah yakni satu-satunya fasilitas untuk memiliki rumah tinggal sendiri dengan cara mengangsur dengan menggunakan fasilitas KPR (Budi, 2009).

Untuk memenuhi kebutuhan atas permintaan suatu kredit maka Bank BTN mengeluarkan kebijakan yang mempermudah masyarakat yaitu dengan harga rumah murah yang variatif sesuai dengan tipe rumah yang diinginkan oleh masyarakat (Bank BTN, 2014).

Dengan demikian sebagian masyarakat yang berkeinginan untuk memiliki rumah tinggal dengan harga yang terjangkau dapat menggunakan fasilitas KPR (Budi, 2009).

Kebutuhan akan modal ini akan dapat terpenuhi oleh produk-produk yang di tawarkan oleh lembaga-lembaga keuangan atau bank, yaitu berupa pemberian kredit Hal-hal yang perlu di perhatikan dan dapat berpengaruh baik secara langsung maupun secara tidak langsung terhadap bank itu sendiri adalah masalah pengumpulan dana dan pengaluran dana kepada masyarakat sebagai nasabah bank.

Jika kita ikuti sejarah perbankan sejak dahulu sampai sekarang ini, begitu besar peranan perbankan dalam memajukan dan mensejahterakan perekonomian.

Hampir semua kegiatan yang berhubungan dengan keuangan selalu membutuhkan jasa bank. Oleh karena itu, dari saat ini sampai masa yang akan datang pun setiap Negara dan individu pribadi tidak akan terlepas dari dunia perbankan, dalam menjalankan kegiatan keuangan baik perorangan, sosial, perusahaan ataupun tidak pemerintah.

Dunia perbankan sangat penting dalam memajukan perekonomian suatu Negara. Dengan demikian banyak yang beranggapan bahwa bank merupakan nyawa dalam menggerakkan roda perekonomian suatu negara. Anggapan yang demikian tentu tidak salah karena mengingat fungsi dari bank adalah sebagai lembaga keuangan yang sangat penting, misalnya menciptakan uang, mengedarkan uang, tempat mengamankan uang, menyediakan uang sebagai sumber dana untuk kegiatan usaha, tempat melakukan investasi, dan jasa keuangan lainnya.

Semakin maju perekonomian didalam suatu negara maka secara langsung akan semakin meningkat pula kebutuhan masyarakatnya. Hal ini dikarenakan harus mampu mengikuti situasi dan kondisi tertentu yang sedang terjadi. Tidak sedikit perusahaan yang memerlukan sumber-sumber dana dari luar perusahaan untuk memenuhi kebutuhan dalam menunjang kegiatan operasionalnya. Sumber dana yang berasal dari luar dapat diperoleh dengan mengambil kredit.

Perkembangan dalam dunia usaha dan bisnis saat ini mengalami perkembangan yang sangat pesat. Perkembangan tersebut menciptakan persaingan yang sangat ketat. Di dalam dunia usaha perbankan merupakan industri yang paling pesat perkembangannya, baik dari sisi volume usaha, mobilisasi dana masyarakat maupun pemberian kredit. Hal ini disebabkan adanya deregulasi pemerintah pada dunia perbankan pada tahun 1983. Akibatnya perbankan harus lebih kreatif dan inovatif dalam menciptakan produk baru yang sesuai dengan keadaan pasar dan mencari sumber dana yang

banyak dari masyarakat. Dengan liberalisasi perbankan tersebut, industri perbankan dapat membuka hambatan yang sebelumnya menimbulkan represi sektor keuangan dan sistem keuangan negara, sehingga menyebabkan bisnis perbankan berkembang pesat dengan persaingan yang semakin ketat dan semarak.

Dengan bertambahnya jumlah perbankan baik perbankan konvensional atau syariah, menimbulkan persaingan untuk mendapatkan dana dari masyarakat sebanyak-banyaknya kemudian disalurkan kembali pada masyarakat dalam bentuk kredit produktif maupun konsumtif. Dana dari masyarakat adalah jantung kehidupan perbankan, karena modal terbesar dari bank adalah dari masyarakat dan perputaran uang itu sendiri. Dana dari masyarakat yang ada dalam dunia perbankan mencapai 80% hingga 90%, sedangkan modal dari intern bank hanya berkisar 10%-20%. Dana dari masyarakat disimpan dalam bank dalam bentuk deposito, tabungan dan giro dan dana pihak ketiga lain yang diterima bank.

Dari dana yang dihimpun dari masyarakat bank akan menyalurkan lagi kepada masyarakat dalam bentuk kredit. Karena kegiatan utama perbankan adalah kredit. Bila diperhatikan dari neraca, sisi aktiva bank akan didominasi oleh besarnya jumlah kredit yang diberikan, sedangkan bila kita perhatikan pula laporan Laba Rugi bank, akan terlihat oleh kita bahwa sisi pendapatan bank akan didominasi oleh besarnya pendapatan dari bunga dan provisi kredit.

Hal tersebut dikarenakan aktivitas perbankan terbesar adalah berhubungan dengan perkreditan. Apalagi saat ini kebutuhan masyarakat mengenai sandang, pangan dan papan makin meningkat. Kebutuhan masyarakat yang meningkat mengakibatkan kredit perbankan meningkat.

Sebagian besar kegiatan perekonomian masyarakat membutuhkan kredit, melalui pemberian kredit nasabah melakukan pembayaran melalui rekening makin bertambah sehingga tujuan dari pemberian kredit selain untuk mendapatkan hasil yang optimal dari pemberian kredit, juga untuk meningkatkan pendapatan bank karena dana dalam bank akan bertambah dengan sendirinya.

Untuk memenuhi kebutuhan masyarakat dalam bidang papan, PT. Bank Tabungan Negara (persero), Tbk. Kantor Cabang Sidoarjo mengeluarkan produk kredit perumahan yaitu KPR. KPR adalah kredit perumahan perorangan yang diberikan untuk masyarakat berpenghasilan rendah untuk pemilikan rumah.

Dengan adanya KPR, masyarakat diharapkan dapat memiliki rumah sehat sederhana dengan angsuran rendah sehingga tidak memberatkan masyarakat dan realisasi kredit yang cepat. Angsuran yang tidak memberatkan tersebut diberikan pada masyarakat dikarenakan PT. BTN menyesuaikan dengan kemampuan dan penghasilan pemohon kredit.

Realisasi yang cepat adalah wujud pelayanan prima untuk nasabah dari PT. Bank Tabungan Negara sendiri. Berdasarkan uraian diatas mengambil judul penelitian yaitu: “ANALISIS PROSEDUR PEMBERIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) PT BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO), TBK. KANTOR CABANG SIDOARJO” Dengan kajian

tersebut diharapkan dapat mengambil manfaat dan menambah pengetahuan tentang kredit pemilikan rumah.

## **1.2 Rumusan Masalah**

Berdasarkan Latar belakang yang telah diuraikan diatas merumuskan masalah yang akan dibahas dalam Tugas Akhir ini yaitu:

Bagaimana Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Pada Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Sidoarjo?

## **1.3 Tujuan Penelitian**

Penelitian yang dilakukan pada Bank Tabungan Negara (persero), Tbk. Kantor Cabang Sidoarjo memiliki tujuan untuk mengetahui :

Mengetahui prosedur pemberian kredit Pemilikan Rumah (KPR) Pada Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Sidoarjo.

## **1.4 Manfaat Penelitian**

### **1. Manfaat Sosial**

Hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat untuk menambah pemahaman mengenai proses pemberian kredit perumahan sehingga dapat dijadikan salah satu referensi pada masyarakat agar mudah mendapatkan kredit KPR dengan menggunakan jasa Bank Tabungan Negara Cabang Sidoarjo.

## 2. Manfaat Teoritis

Dengan melihat hasil dari penelitian ini diharapkan masyarakat mengetahui dan paham terkait dengan syarat-syarat pengajuan KPR di PT. Bank Tabungan Negara.Tbk. dengan mudah dan cepat.

## 3. Manfaat Praktis

Hasil penelitian ini dijadikan acuan oleh masyarakat luas sehingga dapat terhindar dari penipuan oleh pihak developer (pengembang) perumahan, pihak PT. Bank Tabungan Negara.Tbk Cabang Sidoarjo dapat memberikan informasi kepada nasabah developer mana saja yang berkompeten dalam hal kualitas perumahan, jadi masyarakat akan terhindar dari penipuan.