

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang Masalah

Pada hakekatnya manusia adalah makhluk istimewa yang diciptakan Tuhan dengan berbagai kebutuhan baik jasmani maupun rohani. Salah satu kebutuhan manusia yang mendasar (*basic needs*) adalah tempat tinggal atau rumah. Rumah sebagai tempat tinggal adalah salah satu kebutuhan pokok manusia selain pakaian dan makanan. Setiap manusia membutuhkan rumah yang layak untuk tempat berlindung, tempat berkumpul serta berlangsungnya aktivitas keluarga, dan bahkan saat ini bisa dijadikan sebagai sarana investasi.

Fungsi rumah juga telah berubah, dari yang semula hanya sekedar sebagai tempat berlindung, namun juga dituntut untuk mengakomodir kebutuhan dan keinginan pemiliknya. Seperti lokasi yang strategis, bangunan yang bagus dan kokoh, serta lingkungannya yang nyaman, sehingga setiap orang yang berada di dalam rumah tersebut merasa aman, nyaman (RAHMAYADI, 2017).

Di era sekarang sulit kiranya untuk membangun rumah secara langsung terlebih di kota besar. Harga tanah dan harga bahan bangunan yang setiap saat mengalami kenaikan dan tidak sesuai dengan rata-rata gaji yang diperoleh membuat warga sulit untuk mendirikan sebuah rumah (Rainaru Azha, 2018), banyak masyarakat yang tidak mampu untuk membeli rumah

yang diinginkan secara tunai (Putri & Martana, 2021). Namun, bagaimanapun kondisi perekonomian yang sedang terjadi, setiap orang haruslah memiliki tempat tinggal untuk memenuhi salah satu kebutuhan utamanya yang juga sebagai tempat untuk berlindung dari terik matahari dan hujan. Dalam hal ini hal yang perlu diperhatikan oleh Pemerintah adalah kelayakan hidup warga negara Indonesia. Kebutuhan primer menjadi perhatian utama Pemerintah. Salah satu kebutuhan primer yang menjadi perhatian pemerintah adalah rumah yang layak bagi warga negara Indonesia. Pemerintah melalui Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) menggalakan program sejuta rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah, yang disebut Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi (Mulyani et al., 2019).

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi yaitu kredit yang ditawarkan oleh bank dan juga termasuk bagian dari program pemerintahan. Adapun yang akan dikenakan subsidi adalah suku bunga kredit atau uang muka. Berdasarkan Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, masyarakat berpenghasilan rendah mendapatkan dukungan Pemilikan rumah melalui kebijakan kemudahan dan/atau bantuan pembangunan dan perolehan rumah. Terkait kemudahan dan/atau bantuan pembangunan dan perolehan rumah tersebut selanjutnya diatur dalam sebuah peraturan menteri yaitu Peraturan Menteri Pekerjaan Umum (PU) Rakyat Republik Indonesia Nomor 21/PRT/M/2016 (Takalamingan et al., 2018).

Banyak masyarakat yang membeli rumah dengan cara di kredit dengan jangka waktu pelunasan tertentu. Hal ini dikarenakan mereka merasa lebih ringan bila membeli dengan cara di cicil atau kredit. Banyaknya masyarakat yang membutuhkan rumah, hal ini membuat pihak perbankan membuat program atau produk perumahan yang dinamakan KPR (Kredit Pemilikan Rumah). Untuk mendapatkan rumah dengan cara di kredit atau diangsur maka peran perbankan sangatlah dominan (Lenas & Adi, 2021). Kredit pemilikan rumah merupakan jenis kredit konsumtif, yaitu kredit yang digunakan untuk membiayai barang dan jasa yang dapat memberikan kepuasan secara langsung. Kredit pemilikan rumah diberikan oleh lembaga keuangan dengan tujuan untuk memudahkan manusia dalam membangun rumah, merenovasi, membeli atau memperluas tanah dengan pembayaran yang dapat diangsur setiap bulan dengan bunga yang ringan. Dengan begitu kredit pemilikan rumah ini sangat banyak diminati oleh para nasabah, yang mengakibatkan terjadi naik turunnya rasio *Non Performing Loan* (NPL) yang tidak terduga oleh bank (Islami, 2019)

Lembaga keuangan atau yang biasa disebut dengan bank saat ini mengalami pertumbuhan yang sangat pesat. Perbankan memiliki kegiatan utama yaitu menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan giro, tabungan, dan deposito untuk disalurkan kembali kepada masyarakat berbentuk penyaluran kredit. Hampir seluruh kegiatan sekarang berhubungan dengan perbankan, mulai dari transaksi, pendanaan, sampai dengan pinjaman. Kredit merupakan bentuk penyaluran atau memperoleh

dana secara cepat. Kredit adalah semua pinjaman yang harus dibayar kembali bersama bunganya oleh peminjam sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati, (Hasibuan, 2014:87). Salah satu jenis kredit yang sampai saat ini masih diminati dan dibutuhkan oleh masyarakat adalah KPR (Kredit Pemilikan Rumah). KPR Bersubsidi adalah program khusus pemerintah melalui Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat yang diperuntukkan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah melalui proses pengajuan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi (Munaf, 2020). Sehingga Masyarakat yang memiliki penghasilan rendah bisa memperoleh rumah yang layak huni dengan tidak harus membeli secara tunai melainkan bisa melalui kredit dengan cicilan yang terjangkau.

Salah satu bank yang menyalurkan KPR (Kredit Pemilikan Rumah) adalah PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk yang selama ini dikenal masyarakat memberikan prosedur yang mudah, bunga yang rendah dan angsuran yang terjangkau dalam kredit Pemilikan rumah. Hal ini terbukti dengan penghargaan yang diterima oleh PT. Bank Tabungan Negara (Persero) karena prestasinya dalam pemberian produk kredit pemilikan rumah. Salah satu produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk yaitu KPR Subsidi. KPR Subsidi adalah yang mempunyai tipe rumah 36 dengan harga jual maksimal Rp 156.000.000 (Rainaru Azha, 2018).

Sistem pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi yang selama ini digunakan oleh PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk yaitu terdiri

dari unsur sistem pemberian KPR Subsidi, syarat KPR Subsidi, dokumen pengajuan KPR Subsidi dan fungsi yang terkait dalam pemberian Kredit Pemilikan Rumah Subsidi (Takalamingan et al., 2018).

Berdasarkan observasi yang dilakukan oleh peneliti pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Tanjungpinang, banyak orang yang mengajukan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) subsidi sebagai tempat tinggal yang seharusnya disetujui oleh pihak bank. Namun kenyataannya masih banyak pengajuan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) subsidi yang tidak dapat diproses dikarenakan tidak memenuhi standar prosedur pemberian kredit yang telah ditetapkan oleh PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Berikut tabel pengajuan KPR Subsidi periode Januari-Desember 2022 PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Tanjungpinang:

**Tabel 1.1.1 Pengajuan KPR Subsidi Periode Januari-Desember 2022 Pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Tanjungpinang**

No.	Bulan	Jumlah Pengajuan	Jumlah Diterima	Jumlah Ditolak
1.	Januari	234	200	34
2.	Februari	139	109	30
3.	Maret	164	103	61
4.	April	133	103	30
5.	Mei	83	52	31
6.	Juni	154	121	33
7.	Juli	147	119	28
8.	Agustus	147	112	35
9.	September	153	97	56
10.	Oktober	161	100	61
11.	November	200	139	61
12.	Desember	191	154	37
<b>Total</b>		<b>1.906</b>	<b>1.409</b>	<b>497</b>

(Sumber : PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Tanjungpinang, 2022)

Dari data di atas, peneliti melihat bahwa masih banyak pengajuan KPR Subsidi yang ditolak yaitu sebesar 26 persen dari data yang diperoleh pada periode Januari – Desember tahun 2022. Berdasarkan latar belakang masalah di atas, peneliti mengakakati judul tentang ”Analisis Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Tanjungpinang”.

## **1.2 Identifikasi Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang masalah yang telah di paparkan di atas, maka dapat diidentifikasi masalah dalam penelitian ini adalah tidak semua calon konsumen yang mengajukan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi mengetahui secara *detail* Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Tanjungpinang

## **1.3 Perumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang di atas, dapat dirumuskan permasalahan Bagaimanakah Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Tanjungpinang?

## **1.4 Pembatasan Masalah**

Dalam penelitian ini penulis membatasi masalah hanya pada Analisis Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Tanjungpinang dalam ruang lingkup :

1. Calon Debitur
2. Developer
3. *Loan Officer*
4. *Collateral Verification Officer*
5. *Signing Officer*

## **1.5 Tujuan Penelitian**

Untuk mengetahui bagaimana prosedur pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Tanjungpinang

## **1.6 Manfaat Penelitian**

Dengan adanya penelitian ini diharapkan dapat memberi manfaat bagi semua pihak yang berkepentingan. Adapun manfaat yang di peroleh dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

### **1.6.1 Bagi Penulis**

Penelitian ini menambah pengetahuan dan wawasan penulis mengenai Analisis Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Tanjungpinang

### **1.6.2 Bagi Akademis**

Digunakan sebagai bahan informasi agar dapat digunakan untuk studi selanjutnya dalam pengembangan ilmu ekonomi

### 1.6.3 Bagi Masyarakat

Digunakan untuk mengetahui prosedur dalam mengajukan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Tanjungpinang sehingga pihak bank

### 1.6.4 Bagi Peneliti Selanjutnya

Penelitian ini diharapkan menjadi referensi sehingga dapat bermanfaat bagi penelitian selanjutnya mengenai Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi khususnya pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Tanjungpinang

## 1.7 Sistematika Penulisan

Untuk mendapat gambaran menyeluruh mengenai penulisan penelitian ini adalah, maka di susunlah suatu sistematika penulisan sebagai berikut :

### **BAB I : PENDAHULUAN**

Bab ini menguraikan secara singkat isi dari penelitian yang meliputi latar belakang masalah, identifikasi masalah, rumusan masalah, batasan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, dan sistematika penulisan.

### **BAB II : KAJIAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN**

Bab ini menguraikan tentang landasan teori antara lain sebagai berikut, kajian teori, *review* penelitian terdahulu, kerangka pemikiran.

### **BAB III : METODOLOGI PENELITIAN**



Bab ini berisi tentang objek dan ruang lingkup penelitian, metode penelitian, metode pengumpulan data, serta metode analisis yang digunakan dalam menganalisis data yang telah diperoleh dalam penelitian.

#### **BAB IV : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

Bab ini merupakan hasil penelitian dan pembahasan mengenai analisis prosedur pemberian kredit kepemilikan rumah subsidi pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Tanjungpinang

#### **BAB V : KESIMPULAN DAN SARAN**

Bab ini berisi uraian simpulan dan saran.

