BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Penelitian

Di Indonesia masih banyak masyarakat yang masih belum mempunyai rumah dan belum mempunyai tempat tinggal yang memadai sesuai dengan kebutuhan dan keinginan mereka. Kenaikan penghasilan akan mendorong daya beli masyarakat untuk membeli rumah. Bagi keluarga yang sudah mempunyai rumah atau yang bisa disebut sudah mapan, kebutuhan akan rumah ini digunakan untuk rumah kedua atau untuk investasi. Rumah menjadi lahan investasi yang menarik karena memberikan keuntungan bagi pemiliknya misalnya saja rumah yang disewakan untuk para mahasiswa yang merantau dari kota lain untuk menuntut ilmu di kota yang bersangkutan.

Menurut Kasmir (2007:11-12) Bank adalah Lembaga keuangan yang kegiatan utamanya adalah menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkannya kembali dana tersebut ke masyarakat serta memberikan jasa bank lainnya. Salah satu kegiatan bank adalah Menghimpun dana. Menghimpun dana adalah mengumpulkan atau mencari dana (uang) dengan cara membeli dari masyarakat luas dalam bentuk simpanan giro,tabungan dan deposito.

Giro merupakan simpanan yang penarikannya dapat dilakukan setiap saat dengan menggunakan cek, bilyet giro dan alat pembayaran lainnya yang sah. Berbeda dengan giro, penarikan tabungan dan deposito hanya dapat dilakukan menurut syarat-syarat tertentu yang disepakati, misalnya dalam hal frekuensi penarikan tabungan, bank dan nasabah melakukan kesepakatan apakah penarikan

dapat dilakukan setiap saat atau hanya dua kali seminggu atau kemungkinan lainnya. Kemudian dana-dana yang berupa simpanan giro, tabungan dan deposito tersebut disalurkan kembali kepada masyarakat yang membutuhkannya dalam bentuk pinjaman atau kredit.

Kredit menurut undang-undang Perbankan No. 10 tahun 1998 yang dikutip oleh Irham Fahmi dan Yovi Lavianti Hadi (2010:3), adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

Salah satu jenis kredit yang diberikan oleh bank dan banyak diminati oleh masyarakat Indonesia adalah kredit pemilikan rumah atau yang lebih dikenal dengan sebutan KPR. KPR merupakan kredit yang diberikan bank untuk membantu nasabah dalam memenuhi kebutuhan rumahnya. Dalam melakukan perkreditan rumah ini, nasabah atau pemohon KPR harus memenuhi persyaratan yang ditetapkan oleh masing-masing bank yang bersangkutan. Bila persyaratan tersebut telah dipenuhi maka bank akan memberikan KPR tersebut sesuai dengan kesepakatan sebelumnya.

Kajian Stabilitas Keuangan menjelaskan analisis yang dilakukan BI mengenai Kredit menunjukkan bahwa kenaikan kredit terutama didukung oleh Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang meningkat sebesar Rp6,9 triliun (3,5%). Dari 3 jenis kredit yang termasuk ke dalam kredit Properti yaitu KPR, kredit Real Estate dan kredit Konstruksi, peningkatan terbesar pada KPR. (www.bi.go.id, tahun 2009)

Menurut Muliaman D. Hadad ,Wimboh Santoso, dan Armida Alisjahbana (2004), kenaikan kredit yang tidak terawasi dapat berakibat buruk terhadap perekonomian, terutama apabila pihak bank tidak mampu menilai dengan baik potensi atau kemampuan membayar dari seorang debitor sehingga akan mengakibatkan kredit macet.

Kredit macet ini dapat diakibatkan karena kondisi perekonomian yang tidak stabil, hal ini akan berakibat buruk pada kemampuan debitor dalam melaksanakan kewajiban pembayarannya karena pendapatan mereka tetap sedangkan harga-harga kebutuhan tinggi. Fenomena kredit macet yang masih menyisakan dampak sampai sekarang adalah krisis subrime mortgage yang terjadi di Amerika Serikat yang terjadi pada awal tahun 2006 dan berdampak pada beberapa negara termasuk Indonesia. Dampak yang paling signifikan adalah berkurangnya penyaluran KPR yang disebabkan oleh kekhawatiran bank akan terjadinya kredit macet tersebut.

Setelah kredit mencapai tingkat pertumbuhan yang tinggi yang disebabkan karena pendapatan masyarakat meningkat sehingga daya beli masyarakatpun ikut meningkat dan jumlah penduduk yang semakin meningkat, pertumbuhan kredit pemilikan rumah kemudian mulai melambat dari 37 % pada bulan oktober menjadi 29,5% pada akhir tahun 2008. Namun Sejak awal 2009, pertumbuhan kredit pemilikan rumah cenderung relatif datar, sehingga sampai dengan akhir bulan Juni kredit hanya tumbuh sebesar 2,1%. Selama semester I 2009, pertumbuhan kredit pemilikan rumah cukup tinggi terjadi pada bulan Juni 2009, yaitu sebesar 6,9%.

(Kajian Stabilitas Keuangan, www.bi.go.id , No. 13, Sept 2009)

Fenomena lain yang terjadi adalah berdasarkan data yang dihimpun Kompas, dari target pembangunan 130.000 unit rumah sangat sederhana (RSS) pada tahun 2007 yang terealisasi hanya 39.979 unit. Selain itu, penerima kucuran KPR tersebut masih masyarakat dengan penghasilan yang cukup baik. Belum optimalnya pembangunan perumahan tersebut membuat krisis rumah, dengan kekurangan secara nasional saat ini mencapai 6,2 juta unit. Volume ini belum terhitung kebutuhan rumah baru akibat pertumbuhan penduduk, yang rata-rata 800.000 unit per tahun. (www.bankaltim.com, 28 Juli 2009)

Dari artikel tersebut dapat dilihat bahwa penyaluran KPR ini belum terealisasi dengan baik karena belum tercapainya target yang diinginkan. Selain itu terdapat juga pemerataan yang belum terealisasi dengan baik karena masih banyaknya masyarakat kelas menengah ke bawah yang belum memiliki rumah melalui KPR. Hal ini dapat dilihat dari banyaknya debitor yang merupakan pegawai dengan penghasilan yang baik, sehingga masyarakat kecil masih tersingkirkan karena persyaratan yang masih sangat sulit.

Dalam pemberian kredit pemilikan rumah ini, nasabah dikenakan bunga sebagai biaya peminjaman sesuai dengan suku bunga yang telah ditetapkan oleh bank yang bersangkutan. Selain dikenakan bunga, bank juga mengenakan jasa pinjaman kepada penerima kredit dalam bentuk biaya administrasi serta biaya provisi dan komisi.

Menurut Sawaldjo Puspopranoto (2004:39), suku bunga adalah biaya peminjaman atau harga yang dibayar untuk meminjam sejumlah dana. Suku bunga merupakan variabel penting karena berpengaruh pada keputusan yang diambil para seseorang.

Menurut Kasmir (2010:12), Faktor-faktor utama yang mempengaruhi besar kecilnya penetapan suku bunga adalah kebutuhan dana, persaingan,kebijaksanaan pemerintah, target laba yang diinginkan, jangka waktu, kualitas jaminan,reputasi perusahaan,produk yang kompetitif, hubungan baik dan jaminan pihak ketiga.

Tingkat persaingan suku bunga antar bank sangat berpengaruh dalam penetapan suku bunga suatu bank. Bank harus dapat membuat strategi yang baik dalam menerapkan suku bunganya agar para nasabah tertarik untuk melakukan kredit. Bila bank tidak mampu menerapkan suku bunga dengan baik maka akan berdampak pada asumsi masyarakat menjadi negatif. Suku bunga yang tinggi dapat menghalangi seseorang untuk membeli rumah karena mereka beranggapan ongkos pembiayaannya akan tinggi.

Pada tahun 2005 dan 2008 harga BBM mengalami kenaikan yang cukup tajam. Dampak dari kenaikan harga BBM bagi masyarakat di tanah air adalah inflasi yang meningkat dan hampir semua harga kebutuhan pokok dan jasa meningkat. Bank Indonesia sebagai otoritas moneterpun terpaksa menaikkan suku bunga acuan atau BI rate 25 basis poin menjadi 8,25% pada awal mei 2008. Hal ini mengakibatkan Bank-bank ikut menaikkan suku bunga mereka.
(ekonomi-indonesia-bisnis.infogue.com, 28 mei 2008)

Peramalan dan perubahan suku bunga, mengakibatkan peningkatan harga barang secara riil dan berdampak kepada perubahan inflasi. Peningkatan suku bunga dan inflasi menyebabkan pendapatan yang mempengaruhi daya beli masyarakat menurun. Berdasarkan hasil pengamatan lembaga perbankan, permintaan kredit selalu berubah. Perubahan ini diakibatkan oleh perubahan suku

bunga dari tahun ke tahun sebagai indikasi perubahan konsumtif, baik kebutuhan primer, sekunder maupun tersier. (ekonomi-indonesia-bisnis.infogue.com, 28 mei 2008)

Wakil Ketua Perbanas Jatim, Pujiono Santoso menyatakan bahwa kenaikan suku bunga akan berpengaruh terhadap pertumbuhan KPR. Kenaikan suku bunga akan berakibat pada KPR yang mulai kembali mengalami pertumbuhan sejak terpuruk akibat hantaman dari kenaikan harga BBM pada 2005. Pada tahun 2005 pertumbuhan KPR menurun hingga 30 % karena bank-bank menaikkan suku bunga mereka untuk mengantisipasi banyaknya resiko pada kredit yang akan dihadapi oleh bank. Dia menyatakan bahwa KPR akan tetap tumbuh jika didominasi oleh segmen menengah karena umumnya segmen tersebut membeli karena kebutuhan. Selain itu, segmen menengah dinilai memiliki kemampuan cukup untuk membayar cicilan KPR. (ekonomi-indonesia-bisnis.infogue.com, 28 mei 2008)

Selain itu bagi masyarakat kelas bawah dan menengah, yang umumnya merupakan pegawai berpenghasilan tetap, kenaikan cicilan KPR akibat kenaikan suku bunga berarti akan menambah berat beban hidup. Pendapatan yang mereka peroleh dari gaji, yang besarannya tetap, semakin tidak seimbang dengan pengeluaran yang terus membengkak. Tanpa memperhitungkan kenaikan suku bunga KPR pun, hidup mereka sebenarnya sudah terdesak akibat kenaikan harga barang kebutuhan pokok dan biaya transportasi.

Pada tahun 2009 perekonomian mulai stabil kembali sehingga Bank Indonesia berhasil menurunkan BI ratenya yang berakibat pada penurunan suku bunga yang diterapkan oleh bank-bank konvensional. Hingga akhir tahun 2009,

kawasan Jabodetabek diprediksi akan kembali disesaki perumahan baru, terutama untuk segmen menengah. Meningkatnya kembali bisnis properti dipicu oleh adanya penurunan suku bunga KPR yang dilakukan oleh bank- bank konvensional yang ada di Indonesia. Pengajuan kredit kepemilikan rumah (KPR) menunjukkan peningkatan yang cukup tajam. Hal ini karena penurunan suku bunga kredit hampir mencapai 2,5 %. Pada salah satu Bank di Indonesia, pemohon KPR meningkat dua kali lipat dibanding pertengahan tahun 2008. Menurut Erwin Kidingallo, saat ini suku bunga KPR berkisar 13,5 % untuk kategori KPR non subsidi. Sedangkan kategori subsidi hanya 9 %. (Kombisradarmadiun. blogspot.com, 20 Oktober 2009)

Penurunan suku bunga menjadikan daya beli konsumen meningkat, sehingga tingkat penjualan rumah pun ikut meningkat. Penurunan suku bunga Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada salah satu Bank di Indonesia, dari 14% menjadi 10-12% ternyata berdampak positif. Penurunan ini menjadikan daya beli konsumen ikut meningkat. Bahkan, penambahan perumahan baru tersebut bisa mencapai 80% atau terjadi penjualan sekitar 3.820 unit rumah baru hingga akhir 2009. Menurut Director Associate Procon, Utami Prastiana, indikasi peningkatan daya beli konsumen ini terlihat, dari peningkatan penjualan rumah pada kuartal III 2009. Pada kuartal tersebut, penjualan rumah baru mencapai 75% dari pasokan perumahan baru yang ada. Dengan kata lain, ada pembelian rumah baru sekitar 2.560 unit. Padahal, pada kuartal II 2009, penjualan rumah baru hanya mencapai sekitar 1.400 unit. Penambahan penjualan rumah itu didominasi perumahan segmen menengah di kawasan Bekasi dan Bogor, Jawa Barat.

(ekonomi-indonesia-bisnis.infogue.com, 28 mei 2008)

Dari artikel diatas jelas bahwa suku bunga KPR berpengaruh terhadap jumlah pengajuan atau permintaan akan KPR tersebut. Semakin tinggi suku bunga KPR, maka semakin menurun jumlah pengajuan atau permintaan akan KPR tersebut. Hal ini dikarenakan kekhawatiran masyarakat akan kemampuan pembayarannya.

PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Pamanukan merupakan bank milik pemerintah yang kegiatannya juga memberikan penyaluran KPR. Ketika BI rate turun, PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Pamanukan juga ikut menurunkan suku bunganya. Namun walaupun suku bunga sudah turun, Jangkauan kredit KPR BRI masih sangat terbatas. Hal ini dikarenakan BRI masih belum memperlonggar persyaratan pengajuan KPR nya. Persyaratan KPR yang masih sulit ini dapat dilihat dari persyaratan pendapatan minimal calon pengaju kredit.

Tabel 1.1
Data Suku bunga KPR dan jumlah pengajuan KPR
Pada PT Bank Rakyat Indonesia (Persero)Tbk. Kantor Cabang Pamanukan
Tahun 2003-2009

Tahun	Suku Bunga	Jumlah pengajuan KPR (dalam jutaan rupiah)
2003	17%	400
2004	14%	700
2005	13%	400
2006	16%	500
2007	14%	725
2008	13,5%	700
2009	13,25%	450

Sumber : Data KPR dan surat edaran suku bunga PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Pamanukan.

Dari tabel diatas dapat dilihat bahwa, pada tahun 2004 ke tahun 2005 suku bunga mengalami penurunan sebesar 1% dan diiringi oleh penurunan pengajuan permohonan KPR sebesar Rp.300.000.000. Kemudian dari tahun 2005 ke tahun

2006, suku bunga mengalami kenaikan dan diiringi kenaikan pengajuan permohonan KPR pula. Selain itu, dari tahun 2007 ke 2008, suku bunga turun namun permohonan KPRpun ikut turun. Hal ini tidak sesuai dengan teori yang ada, yang menyatakan bahwa semakin tinggi suku bunga maka semakin rendah permintaan akan KPR tersebut.

Selain itu, masalah lain yang timbul adalah ketika debitor mengajukan KPR, debitor mengisi data-data yang diperlukan namun ketika dilakukan survei ke lapangan terdapat ketidaksesuaian antara data yang diberikan debitor dengan kenyataan di lapangan dan mengakibatkan kegiatan KPR terhambat.

Dari uraian diatas maka penulis tertarik untuk meneliti tentang **Pengaruh Suku Bunga Kredit Pemilikan Rumah Terhadap Jumlah Pengajuan Kredit Pemilikan Rumah pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Pamanukan.**

1.2 Identifikasi dan Rumusan Masalah

1.2.1 Identifikasi Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang penelitian yang dikemukakan diatas, maka penulis mencoba mengidentifikasi masalah yang akan dibahas dalam penelitian ini, adalah sebagai berikut:

1. Kenaikan harga BBM menyebabkan inflasi meningkat, hampir semua harga kebutuhan pokok dan jasa meningkat dan resiko atas peminjaman meningkat. Hal tersebut menyebabkan suku bunga ikut meningkat dan daya beli masyarakat menurun.

2. Jumlah pengajuan KPR mengalami kenaikan namun bila kenaikan KPR tersebut tidak terawasi dapat berakibat buruk terhadap perekonomian, terutama apabila pihak bank tidak mampu menilai dengan baik potensi atau kemampuan membayar dari seorang debitor yang akan mengakibatkan terjadinya kredit macet pemilikan rumah.
3. Adanya ketidaksesuaian antara teori tentang suku bunga dan kredit dengan kenyataannya di Lapangan dan adanya ketidaksesuaian antara data yang diberikan debitor dengan kenyataan di lapangan atas persyaratan pengajuan KPR tersebut.

1.2.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan diatas, maka peneliti merumuskan beberapa masalah yang menjadi pokok masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana tingkat suku bunga kredit pemilikan rumah pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Pamanukan.
2. Bagaimana tingkat pengajuan kredit pemilikan rumah pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Pamanukan.
3. Seberapa besar pengaruh suku bunga kredit pemilikan rumah terhadap jumlah pengajuan permintaan kredit pemilikan rumah pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Pamanukan.

1.3 Maksud dan Tujuan Penelitian

1.3.1 Maksud Penelitian

Adapun maksud yang ingin dicapai dari penelitian ini adalah untuk mengumpulkan data dan informasi yang dibutuhkan mengenai objek penelitian yaitu suku bunga kredit pemilikan rumah dan jumlah pengajuan kredit pemilikan rumah.

1.3.2 Tujuan Penelitian

Berdasarkan identifikasi masalah yang telah diuraikan diatas, maka tujuan dari penelitian ini, adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui tingkat suku bunga kredit pemilikan rumah pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Pamanukan.
2. Untuk mengetahui tingkat pengajuan kredit pemilikan rumah pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Cabang Kantor Cabang Pamanukan.
3. Untuk mengetahui seberapa besar pengaruh suku bunga kredit pemilikan rumah terhadap jumlah pengajuan kredit pemilikan rumah pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Pamanukan.

1.4 Kegunaan Penelitian

Dengan adanya penelitian ini penulis mengharapkan hasil dari penelitian ini dapat bermanfaat bagi berbagai pihak antara lain sebagai berikut:

1.4.1 Kegunaan Akademis

a. Bagi Peneliti

   Untuk menambah wawasan dan pengetahuan mengenai pengaruh suku bunga KPR terhadap jumlah pengajuan KPR serta sebagai uji kemampuan peneliti dalam menerapkan teori-teori yang diperoleh di perkuliahan dengan penelitian di lapangan.

b. Bagi Program Studi Akuntansi

   Dapat dijadikan sumbangan ilmu untuk mengembangkan ilmu akuntansi yaitu dengan memberikan referensi tentang keterkaitan suku bunga kredit pemilikan rumah dengan jumlah pengajuan kredit pemilikan rumah.

c. Bagi Pihak Lain

   Dapat dijadikan sumber informasi dan referensi dalam penelitian di bidang yang sama.

1.4.2 Kegunaan Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi bagi Bank sebagai bahan masukan dalam menentukan suku bunga sehingga bank lebih meningkatkan kualitas pelayanan melalui kebijakan penerapan suku bunga kredit pemilikan rumah agar jumlah pengajuan KPR bertambah.

1.5 Lokasi dan Waktu Penelitian

1.5.1 Lokasi Penelitian

Penulis melakukan Penelitian dan pengumpulan data pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Pamanukan yang beralamat di Jl. Ion Martasasmita No. 52 Pamanukan Subang telp (0260) 551348 Fax (0260) 550480.

1.5.2 Waktu Penelitian

Waktu penelitian yang dilakukan penulis mulai dari bulan Februari 2010 sampai dengan selesai.

Tabel 1.2
Waktu Penelitian

Tahap	Prosedur	Bulan						
		Feb 2010	Maret 2010	April 2010	Mei 2010	Juni 2010	Juli 2010	Agust 2010
I	**Tahap Persiapan:**							
	1. Menyiapkan judul skripsi, teori penghubung, dan jurnal.	■						
	2. Mengajukan judul skripsi	■						
	3. Meminta surat pengantar ke perusahaan	■						
	4. ACC judul skripsi dan pembagian dosen pembimbing.		■					
	5. Mengambil kartu bimbingan		■					
II	**Tahap Pelaksanaan:**							
	1. Menyusun usulan penelitian		■					
	2. Melakukan bimbingan usulan penelitian		■					
	3. Sidang Usulan Penelitian			■				

	4. Penelitian di perusahaan							
	5.Penyusunan skripsi dan bimbingan skripsi							
III	**Tahap Pelaporan:**							
	1. Menyiapkan draft skripsi							
	2. Sidang akhir skripsi							
	3. Penyempurnaan laporan skripsi							
	4. Penggandaan skripsi							