

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Indonesia telah mengalami perkembangan ekonomi yang sangat cepat. Perkembangan tersebut tidak lepas dari peran bank sebagai lembaga keuangan yang mengatur, menghimpun dan menyalurkan dana yang telah dipercayakan oleh masyarakat dalam bentuk simpanan. Bank sebagai lembaga keuangan memiliki peranan yang sangat penting sebagai perantara antara pihak yang kelebihan dana dengan pihak yang memerlukan dana. Dana tersebut disalurkan oleh bank dalam bentuk kredit ataupun dalam bentuk lainnya.

Berdasarkan pasal 1 Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang perubahan Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, Bank didefinisikan sebagai badan usaha yang menghimpun dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkan kepada masyarakat dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat. Menurut SAK no. 31 tahun 2009 (revisi tahun 2000), Bank adalah lembaga yang berperan sebagai perantara keuangan (*financial intermediary*) antara pihak yang memiliki dana dan pihak yang memerlukan dana serta sebagai lembaga yang berfungsi memperlancar lalu lintas pembayaran.

Menurut perkembangan perekonomian sekarang ini, harga rumah saat ini cukup tinggi. Dan pada saat ini tanah yang tersedia semakin sedikit namun permintaan akan tempat tinggal masih sangat tinggi. Sehingga menyebabkan

masyarakat yang berpenghasilan rendah mempunyai kemungkinan lebih kecil untuk membeli rumah secara kontan. Sehingga salah satu alternatif kemudahan yang diberikan oleh pemerintah dalam rangka mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur adalah dengan kebijakan pemberian kredit untuk kepemilikan rumah.

Tingginya permintaan KPR oleh masyarakat direspon perbankan dengan terus menambah proporsi penyaluran KPR. Berbagai kebutuhan hidup yang tidak bisa dipenuhi dalam waktu bersamaan membuat masyarakat memilih membeli rumah melalui KPR yang ditawarkan oleh bank daripada membeli rumah secara tunai karena untuk membeli secara tunai para calon pembeli ini harus menyediakan dana *cash* dalam jumlah besar.

KPR merupakan jenis kredit yang memberikan fasilitas keuangan bagi masyarakat yang ingin membeli rumah dengan menjaminkan sertifikat dari rumah yang beli tersebut. Selain itu jangka waktu pelunasan yang ditawarkan bisa mencapai 25 tahun. Dengan adanya KPR pembelian rumah akan terasa lebih ringan bagi kalangan masyarakat dengan keadaan ekonomi menengah kebawah karena pembayaran dapat dilakukan secara angsuran sesuai dengan kemampuan ekonomi calon pembeli meskipun secara keseluruhan harga rumah akan menjadi lebih mahal dikarenakan biaya-biaya serta bunga yang dibebankan oleh KPR itu sendiri.

Menurut data dari Bank Indonesia sepanjang tahun 2011 pertumbuhan kredit ini cukup tinggi yaitu sebesar 33,12% (yoy). Tingginya permintaan KPR ini dipengaruhi oleh permintaan dari masyarakat sendiri. Pertumbuhan KPR yang tinggi dikhawatirkan akan mendorong kenaikan harga properti yang tidak mencerminkan harga sebenarnya (*bubble*). Sehingga bank harus senantiasa menerapkan prinsip kehati-hatian dalam menyalurkan KPR. Hal ini dikarenakan adanya hubungan yang saling berkaitan antara suku bunga kredit, permintaan dan harga rumah. Apabila suku bunga kredit turun maka permintaan kredit KPR akan naik, tetapi apabila kenaikan KPR lebih besar dari yang tersedia maka harga perumahan akan naik. Untuk mencegah hal tersebut pemerintah mengeluarkan kebijakan *Loan To Value (LTV)*. Dalam penyaluran kredit yang mengatur bahwa bank yang dapat memberikan pinjaman 70% dari harga rumah yang ditawarkan atau dengan kata lain calon pembeli harus memiliki DP sebesar 30% untuk bisa mengajukan KPR.

Pertumbuhan kredit pemilikan rumah (KPR) selama semester II 2017 mengalami pertumbuhan tertinggi setelah diterapkannya pelonggaran kebijakan LTV/FTV tahun 2016. Dalam hal ini, KPR tumbuh dari sebesar 6,21% pada posisi 2016 menjadi sebesar 10,53% pada posisi Desember 2017. Sejak Juli 2017, pertumbuhan KPR tersebut telah melampaui pertumbuhan total kredit perbankan sejalan dengan membaiknya perekonomian Indonesia dan juga didorong oleh tumbuhnya KPR bersubsidi program pemerintah. Berdasarkan pangsa KPR terhadap total kredit perbankan, pada semester II 2017 terlihat bahwa pangasanya juga mengalami peningkatan dari sebesar

9,09% pada posisi Juni 2017 menjadi sebesar 9,19% pada posisi Desember 2017. (Kajian Stabilitas Keuangan No. 30, Maret 2018).

**Tabel 1.1**  
**Posisi Pinjaman Properti yang Diberikan Bank Umum Dan BPR**  
**Menurut Kelompok Bank Dan Jenis Pemanfaatan (Milyar Rupiah)**

| Pemanfaatan        | 2011  | 2012   | 2013   | 2014   | 2015   | 2016   | 2017   |
|--------------------|-------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Kredit Konstruksi  | 26499 | 36071  | 44646  | 53162  | 64831  | 74128  | 91599  |
| Kredit Real Estate | 5848  | 7068   | 11360  | 12491  | 17893  | 19481  | 23780  |
| KPR dan KPA        | 91775 | 102966 | 141807 | 157872 | 176933 | 188167 | 215266 |

Sumber: Statistik Ekonomi Keuangan Indonesia 2017, diolah

Berdasarkan tabel 1.1 Posisi pinjaman properti yang diberikan bank umum dan BPR menurut kelompok bank dan jenis pemanfaatan (milyar rupiah) jika dibandingkan dengan kredit secara keseluruhan. Berdasarkan tabel tersebut, dapat dilihat bahwa KPR dan KPA merupakan kredit yang proporsinya paling besar jika dibandingkan dengan dua jenis kredit properti lainnya. Selain itu permintaan kredit KPR dan KPA juga terus tumbuh dan mengalami kenaikan.

Bank-bank yang konvensional yang memberikan fasilitas KPR di Indonesia antara lain (Hardjono, 2008) : Bank Mandiri - KPR Graha Mandiri, Bank Panin - KPR Panin, Bank Niaga - Niaga Kredit Rumah, Bank Central Asia (BCA) - KPR BCA, Bank BII – KPR Ekspres, Bank Negara Indonesia

(BNI) – BNI KPR, BTN – KPR Griya Utama, KPR Bersubsidi, Kredit Griya Multi, Bank BRI - KPR BRI.

Diantara bank-bank konvensional tersebut, bank yang paling lama memberikan fasilitas KPR adalah Bank Tabungan Negara (BTN) yaitu sejak 1965. Bank Tabungan Negara merupakan pioner atau termasuk yang pertama kali memberkan fasilitas KPR di Indonesia.

Di dalam dunia bisnis, tidak dapat di pungkiri lagi bahwa setiap perusahaan termasuk perusahaan perbankan selalu berorientasi pada laba. Dengan tingkat laba yang tinggi bank dapat menjaga kelangsungan hidup perusahaan, memenuhi kewajiban pada *stakeholder*, dan dapat beroperasi secara optimal. Salah satu ukuran dari tingkat laba adalah *Retun On Assets* (ROA). Semakin besar nilai ROA suatu bank, semakin besar pula tingkat keuntungan yang dicapai bank tersebut dan semakin baik pula posisi bank tersebut dari penggunaan aset. Sehingga dengan tingkat ROA yang tinggi penyaluran kredit dapat dilakukan secara optimal.

Selain faktor internal perbankan, penyaluran kredit juga dipengaruhi oleh faktor eksternal yang tidak bisa dikendalikan oleh bank juga mempunyai pengaruh terhadap penyaluran kredit. Untuk memenuhi tingginya permintaan kredit kepemilikan rumah perlu diimbangi dengan kemampuan bank dalam menyalurkan kredit kepada masyarakat. Kemampuan menyalukan kredit oleh perbankan dipengaruhi oleh berbagai hal yang dapat ditinjau dari sisi internal maupun eksternal perbankan. Dari sisi internal bank dipengaruhi oleh

kemampuan bank dalam menghimpun dana dari masyarakat dan penetapan tingkat suku bunga sedangkan dari sisi eksternal bank dipengaruhi oleh kondisi ekonomi, peraturan pemerintah dan lain-lain. Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan maka peneliti tertarik untuk mengangkat judul penelitian “**Analisis Pengaruh Faktor Internal Dan Faktor Eksternal Perbankan Terhadap Penyaluran KPR Pada Bank Rakyat Indonesia di Surabaya**”.

## **1.2 Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang masalah diatas maka dapat ditarik suatu rumusan masalah sebagai berikut:

1. Apakah *Return On Assets* (ROA) berpengaruh terhadap Penyaluran Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank Rakyat Indonesia di Surabaya ?
2. Apakah *Loan To Deposit Ratio* (LDR) berpengaruh terhadap Penyaluran Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank Rakyat Indonesia di Surabaya?
3. Apakah *Not Performing Loan* (NPL) berpengaruh terhadap Penyaluran Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank Rakyat Indonesia di Surabaya?
4. Apakah Inflasi berpengaruh terhadap Penyaluran Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank Rakyat Indonesia di Surabaya ?

## **1.3 Tujuan Penelitian**

Tujuan yang diharapkan dan diberikan dalam penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui pengaruh *Return On Assets* (ROA) terhadap Penyaluran Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank Rakyat Indonesia di Surabaya

2. Untuk mengetahui pengaruh *Loan To Deposit Ratio* (LDR) terhadap Penyaluran Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank Rakyat Indonesia di Surabaya
3. Untuk mengetahui pengaruh *Not Performing Loan* (NPL) terhadap Penyaluran Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank Rakyat Indonesia di Surabaya
4. Untuk mengetahui pengaruh Inflasi terhadap Penyaluran Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank Rakyat Indonesia di Surabaya

#### **1.4 Manfaat Penelitian**

Dari hasil penelitian ini akan memberikan beberapa manfaat sesuai bidang ilmu yang diteliti yaitu:

1. Bagi Penulis

Dari penelitian ini diharapkan penulis dapat menambah wawasan, pengetahuan serta informasi atau gambaran mengenai beberapa faktor yang mempengaruhi penyaluran Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank Rakyat Indonesia

2. Bagi Perbankan

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan bukti empiris maupun sebagai literatur tambahan mengenai faktor internal dan faktor eksternal perbankan terhadap penyaluran Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank Rakyat Indonesia

3. Bagi Universitas Pembangunan

Sebagai tambahan referensi perpustakaan Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur