

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1. Latar Belakang Penelitian**

Indonesia masih menjadi negara dengan jumlah penduduk terbanyak keempat di dunia setelah India, China dan Amerika Serikat, dengan total penduduk mencapai kurang lebih sebanyak 279.000.000 (dua ratus tujuh puluh sembilan juta) jiwa. Kondisi ini sudah tentu memberikan peluang bagi kegiatan usaha atau bisnis dan termasuk perbankan, salah satu perusahaan pada industri perbankan di Indonesia adalah Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, yang sudah sejak berdiri memiliki komitmen kuat dalam mendukung dan memberi pelayanan pembiayaan untuk sektor perumahan kepada masyarakat. Hal ini tentunya sangat penting, mengingat banyaknya jumlah penduduk di Indonesia yang sudah barang tentu memerlukan rumah, dimana rumah merupakan salah satu kebutuhan utama bagi manusia, karena rumah merupakan tempat untuk berteduh, beristirahat, serta beribadah. Selain sandang dan pangan, rumah juga sangat berperan penting dalam mewujudkan sebuah keluarga yang harmonis. Karena setiap keluarga ingin memiliki rumah yang nyaman untuk perlindungan dan kebahagiaan keluarga, maka tidak heran apabila permintaan masyarakat akan rumah setiap tahun terus meningkat, seiring dengan meningkatnya jumlah penduduk termasuk di Tasikmalaya.

Namun demikian, usaha untuk mendapatkan rumah saat ini bukanlah hal yang mudah, Oleh karena itu kredit agunan rumah pun hadir sebagai solusi. Sederhananya, kredit agunan rumah adalah jenis kredit yang dapat dimanfaatkan

untuk berbagai keperluan konsumtif dengan sertifikat rumah sebagai jaminannya. Pada dasarnya, fasilitas kredit ini sama seperti kredit multiguna. Kegunaannya pun hanya diperuntukan bagi keperluan konsumtif atau pemakaian, artinya, kredit jenis ini tidak bisa dimanfaatkan untuk keperluan modal usaha. Sebab, modal usaha termasuk dalam jenis cicilan produktif.

Ada banyak lembaga perbankan yang memiliki fasilitas kredit agunan rumah, di antaranya adalah Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, Fasilitas kredit agunan rumah dari Bank BTN dapat dimanfaatkan untuk berbagai kebutuhan konsumtif, seperti renovasi rumah, pembelian kendaraan, biaya pendidikan anak, travelling hingga naik haji. Layanan ini memiliki keunggulan mulai dari plafon maksimal 10 milyar. Dengan catatan menyesuaikan dengan agunan/jaminan debitur, baik itu debitur *eksisting* (yang memiliki jaminan berada di BTN atau telah lunas KPR setelah dua tahun dari pelunasan) ataupun KAR umum (debitur yang belum memiliki riwayat pinjaman di BTN ataupun telah lunas KPR BTN lebih dari 2 tahun pelunasan sertifikat).

Namun demikian dalam proses kredit agunan rumah tersebut, Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, akan melakukan prosedur analisis pada setiap nasabah yang pengajuan permohonan kredit agunan rumah. Hal ini bertujuan untuk mendapatkan informasi yang tepat dari calon nasabah tersebut.

Dalam pemberian kredit agunan rumah diperlukan prinsip-prinsip agar prosedur analisis kredit yang diterapkan tepat sasaran dan pengembalian kredit sesuai jangka waktu yang telah ditentukan. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, menganalisis proses kredit agunan rumah kepada Masyarakat atau nasabah

salah satunya dengan menggunakan prinsip 3R, sebagaimana diuraikan di bawah ini:

1. Prinsip *Return* (hasil yang dicapai), Return adalah hasil yang akan dicapai perusahaan calon debitur setelah memperoleh pembiayaan (kredit). Dalam hal ini analisa return digunakan untuk mengetahui berapa besar sumber penghasilan nasabah yang bersifat rutin (gaji), maupun penghasilan nasabah diluar gaji (usaha).
2. Prinsip *Repayment* (pembayaran kembali), Dalam hal ini bank harus menilai berapa lama Masyarakat atau nasabah pemohon kredit dapat membayar kembali pinjamannya sesuai dengan kemampuan membayar kembali (*repayment capacity*), dan apakah kredit harus diangsur/dicicil atau dilunasi sekaligus diakhir periode. (Firdaus dkk, 2023: 89).
3. Prinsip *Risk Bearing Ability* (kemampuan untuk menanggung risiko), Risk bearing ability merupakan kemampuan calon nasabah untuk menanggung risiko apabila terjadi kegagalan dalam usahanya. Salah satu pertimbangan untuk meyakini bahwa calon nasabah akan menghadapi risiko ketidakpastian, yaitu dengan melihat struktur permodalannya. (Firdaus dkk, 2023: 89).

**Tabel 1. 1**  
**Data Kredit Agunan Rumah yang di salurkan Bank BTN KC**  
**Tasikmalaya 2021-2023**

<b>PERIODE</b>	<b>JUMLAH NASABAH MENUNGGAK</b>	<b>JUMLAH KAR MACET BERDASARKAN NPL</b>	<b>TOTAL KREDIT YANG DI SALURKAN</b>
2021	38	0,82%	10.021.000.000,-
2022	30	0,71%	12.027.000.000,-
2023	27	0,63%	12.082.000.000,-

sumber: Bank BTN KC Tasikmalaya, 2024

Kesimpulan yang di peroleh berdasarkan data di atas, jumlah nasabah dan total kredit yang di salurkan setiap tahun:

- 2021: Jumlah nasabah 38, jumlah KAR macet 0.82%, total kredit yang di salurkan Rp 10.21 Milyar.
- 2022: Jumlah nasabah 30, jumlah KAR macet 0.71%, total kredit yang di salurkan Rp 12.27 Milyar.
- 2023: Jumlah nasabah 27, jumlah KAR macet 0.63%, total kredit yang di salurkan Rp 12.82 Milyar.

Dapat dilihat dari jumlah NPL tiap tahunnya, NPL tersebut kurang dari batas NPL yang telah ditetapkan oleh bank indonesia yaitu sebesar 5% yang mana dalam hal ini bank dapat di katakan sehat, dan dalam data nasabah menunggak mengalami penurunan tiap tahunnya, walaupun demikian tiap plafond nasabah (dana yg dipinjam debitur) itu angsurannya berbeda beda, semakin besar nasabah mengambil plafond semakin besar pula angsurannya, selain itu jangka waktu juga