



BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Rumah merupakan salah satu kebutuhan primer manusia yang harus dipenuhi. Memiliki rumah sendiri adalah idaman setiap orang, bahkan menjadi kebutuhan bagi yang sudah berkeluarga. Kebutuhan rumah di Indonesia setiap tahunnya terus meningkat. Berdasarkan data dari *Real Estate* Indonesia (REI). Total kebutuhan rumah per tahun bisa mencapai 2,6 juta perumahan penduduk. Banyaknya kebutuhan rumah di Indonesia terjadi pada masyarakat perkotaan, dengan populasi penduduk yang besar.

Di Sumatera Utara proyek pembangunan perumahan berkembang pesat, dikarenakan daya beli masyarakat di Sumatera Utara sangat baik. Namun harga rumah melambung tinggi menyebabkan orang jarang mampu membeli rumah secara tunai. Ini disebabkan karena tidak sesuainya penghasilan (*income*) yang diperoleh, serta kenaikan harga material bangunan setiap tahunnya. Tetapi tidak keseluruhan masyarakat mampu membeli rumah secara tunai.

Dalam hal ini pemerintah berperan aktif dalam membantu masyarakat untuk mendapatkan rumah yang layak huni. Sesuai dengan peraturan UUD 1945 Nomor 1 Tahun 2011 Pasal 28 H ayat 1 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman menyatakan bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat. Sesuai amanat UUD 1945 negara berkewajiban untuk memenuhi hak tersebut, diantaranya adalah hak mendapatkan tempat tinggal dan negara mengatur tentang kebijakan mengenai perumahan dan kawasan permukiman.

Pemerintah memberikan subsidi terhadap masyarakat berpenghasilan rendah melalui KPR (Kredit Pemilikan Rumah). Masyarakat berpenghasilan rendah adalah masyarakat yang memiliki pendapatan ekonomi yang minim. Disinilah pemerintah menggalakkan program KPR terhadap bank konvensional.



KPR (Kredit Pemilikan Rumah) adalah kredit jangka panjang yang diberikan oleh lembaga keuangan kepada debitur (nasabah penerima kredit) untuk membeli rumah ataupun mendirikan rumah diatas lahan sendiri dengan jaminan sertifikat kepemilikan atas tanah tersebut.

Dalam hal ini bank berperan penting dalam memberikan fasilitas kredit pemilikan rumah dalam memperlancar proses pembangunan dan diharapkan dapat membantu masyarakat dalam memenuhi kebutuhan rumah. Selain itu bank juga melayani kebutuhan pembiayaan dan memperlancar mekanisme sistem pembayaran bagi semua sektor perekonomian. Konsep KPR adalah kredit untuk membeli rumah dengan cara mengangsur kepada bank. Fasilitas KPR sudah banyak ditawarkan oleh bank-bank konvensional. Jangka waktu yang ditawarkan pada nasabahnya adalah 5 sampai dengan 15 tahun. Hal ini membuat nasabah tidak merasa berat dalam mengangsur kredit tersebut.

Suku bunga yang ditawarkan pada Bank SUMUT sangat kompetitif, dihitung secara *amuitas* (jangka waktu) dan diberlakukannya secara *floating rate* yang akan disesuaikan berdasarkan perkembangan suku bunga pasar [1]. Suku bunga adalah sejumlah nilai uang yang dibayarkan atas pihak peminjam untuk membayar dengan perhitungan berdasarkan periode atau waktu yang telah ditentukan bank. Bila bank menentukan suku bunga tinggi, maka bank akan mengalami kesulitan dalam mencari nasabah yang akan dibiayai. Sebaliknya bila bank menetapkan suku bunga kredit terlalu rendah maka bank akan mendapatkan banyak nasabah dalam pengajuan kredit pemilikan rumah (KPR). Naik turunnya suku bunga KPR ditentukan oleh BI Rate (suku bunga acuan) dan faktor lain seperti *cost of fund* (biaya dana) yang diperoleh dari selisih bunga simpanan dengan bunga pinjaman bank. Keuntungan dari selisih bunga ini dikenal dengan istilah *spread based*.

Prosedur pengajuan kredit kepemilikan rumah pada Bank SUMUT terbilang cepat dan mudah. Hanya dengan melengkapi persyaratan, pengajuan akan diproses dalam waktu beberapa hari. Prosedur adalah serangkaian langkah-langkah/kegiatan klerikal yang tersusun secara sistematis berdasarkan urutan yang terperinci dan harus diikuti untuk dapat menyelesaikan suatu masalah. Tetapi sebelumnya debitur yang ingin memperoleh kredit terlebih dahulu harus



melalui tahapan-tahapan penilaian kredit agar menghindari kredit macet. Salah satu yang memberatkan debitur dalam perolehan kredit pemilikan rumah (KPR) adalah prosedur yang susah dan proses yang lama.

Pengaruh penghasilan terhadap perolehan kredit pemilikan rumah (KPR) menjadi landasan utama debitur. Karna penghasilan debitur merupakan salah satu penilaian bank dalam pemberian kredit pemilikan rumah (KPR). Ini bertujuan agar debitur dapat menyesuaikan tipe rumah seperti apa yang mereka inginkan sesuai dengan penghasilan yang diperoleh dan untuk memudahkan pihak bank agar dapat mempertimbangkan layak atau tidaknya nasabah untuk menghindari kredit macet. Dan perlu ditekankan terhadap KPR adalah nasabah yang berpenghasilan tetap, karena salah satu persyaratannya adalah menunjukkan slip gaji.

Produk KPR ini mendapat respon yang sangat bagus oleh nasabah, sehingga jumlah nasabah KPR meningkat setiap tahunnya. Memiliki rumah sendiri kini bukan lagi sesuatu hal yang sulit, karena ada fasilitas kredit pemilikan rumah yang diberikan oleh kalangan perbankan yang biasa disebut Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Berdasarkan uraian diatas, perolehan KPR terhadap pembelian rumah dapat menggunakan jasa perbankan dengan segala sudut pandang penilaian nasabah PT. Bank SUMUT Cabang Medan.

Berdasarkan penjelasan diatas, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul **“Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Debitur Dalam Perolehan KPR Pada PT. Bank SUMUT Cabang Medan”**.

1.2 Rumusan Masalah

Rumusan masalah merupakan suatu pertanyaan yang akan dicarikan jawabannya melalui pengumpulan data. Maka rumusan masalah dapat ditentukan sebagai berikut :

1. Apakah suku bunga berpengaruh terhadap debitur dalam perolehan KPR pada PT. Bank SUMUT Cabang Medan ?
2. Apakah prosedur kredit berpengaruh terhadap debitur dalam perolehan KPR pada PT. Bank SUMUT Cabang Medan ?



3. Apakah penghasilan (*income*) berpengaruh terhadap debitur dalam perolehan KPR pada PT. Bank SUMUT Cabang Medan ?
4. Apakah suku bunga, prosedur kredit, penghasilan (*income*) berpengaruh terhadap debitur dalam perolehan KPR pada PT. Bank SUMUT Cabang Medan secara simultan dan parsial ?

1.3 Ruang Lingkup Penelitian

Penelitian ini dibatasi pada pembahasan tentang Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Debitur Dalam Perolehan KPR Pada PT. Bank SUMUT Cabang Medan meliputi :

1. Variabel bebas (*independent*) yang akan diteliti adalah suku bunga (X_1), prosedur kredit (X_2), dan penghasilan (X_3).
2. Variabel terikat (*dependent*) adalah perolehan KPR (Y).
3. Objek penelitian adalah PT. Bank SUMUT Cabang Medan.
4. Tahun pengamatan yaitu tahun 2017.

1.4 Tujuan Penelitian

Adapun tujuan utama penulis dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk menganalisis faktor-faktor apa saja yang mempengaruhi debitur dalam perolehan KPR khususnya pada PT. Bank SUMUT Cabang Medan.
2. Untuk menganalisis faktor apakah yang dominan dalam perolehan KPR pada PT. Bank SUMUT Cabang Medan.

1.5 Manfaat Penelitian

Manfaat dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memperkaya pengetahuan dan wawasan dalam bidang manajemen pemasaran yang berkaitan dengan faktor-faktor yang mempengaruhi debitur dalam perolehan KPR pada PT. Bank SUMUT Cabang Medan khususnya pada suku bunga, prosedur mudah, dan penghasilan (*income*).



2. Manfaat Praktis

Secara praktis penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan masukan yang positif bagi perusahaan PT. Bank SUMUT Cabang Medan dalam menjalankan dan menyelesaikan masalah yang berhubungan dengan kebijakan-kebijakan perusahaan. Baik dari segi produk, pelayanan, maupun pelaksanaannya sesuai dengan prinsip perbankan.

1.6 Originalitas

Penelitian ini merupakan replikasi dari penelitian yang dilakukan oleh Halimah Tusaadiah Siregar (2015). Dengan judul “Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Debitur Dalam Perolehan KPR BNI Griya Pada PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk Cabang Medan”. Adapun perbedaan penelitian sebelumnya dengan penelitian ini sebagai berikut :

1. Penelitian sebelumnya menggunakan variabel suku bunga (X_1), prosedur kredit (X_2), sedangkan penelitian ini menambahkan variabel penghasilan (*income*). Alasan peneliti menambahkan variabel penghasilan (*income*) adalah karena suatu persyaratan mutlak debitur dalam perolehan KPR, dan merupakan suatu kebijakan perbankan.
2. Objek penelitian sebelumnya dilakukan di PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk Cabang Medan. Sedangkan penelitian ini dilakukan pada PT. Bank SUMUT Cabang Medan.
3. Pengamatan sebelumnya pada tahun 2015, penelitian ini dilakukan pada tahun 2017.