

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **1.1 Gambaran Umum Objek Penelitian**

BANK TABUNGAN NEGARA (BTN) merupakan pionir dalam program Kredit Kepemilikan Rumah (KPR). Pengesahan status BANK TABUNGAN NEGARA sebagai bank milik Negara ditetapkan dengan UU No. 20 tahun 1968 tanggal 19 Desember 1968 yang sebelumnya (sejak tahun 1964) BANK TABUNGAN NEGARA menjadi BNI unit V. Jika tugas utama saat pendirian POSTSPAABANK (1897) sampai dengan BANK TABUNGAN NEGARA (1968) adalah bergerak dalam penghimpunan dana masyarakat melalui tabungan, maka sejak tahun 1974 BANK TABUNGAN NEGARA ditambah tugasnya yaitu memberikan pelayanan KPR dan untuk pertama kalinya penyaluran KPR terjadi pada tanggal 10 Desember 1976, karena itulah tanggal 10 Desember diperingati sebagai hari KPR di BTN. ([www.btn.co.id](http://www.btn.co.id))

Peran Bank BTN dalam membantu memberikan kredit pemilikan rumah ini dapat dilihat dalam pidato kenegaraan mantan Presiden RI Soeharto dalam sidang Dewan Perwakilan Rakyat tanggal 16 Agustus 1982, bahwa : “Bagi masyarakat yang membutuhkan rumah, baik yang berasal dari perumahan ,perumnas maupun dari pihak swasta, dapat mengajukan permohonan untuk memiliki rumah tersebut dengan pemberian kredit yang berasal dari Bank BTN. Dimana masyarakat yang membutuhkan rumah tersebut, dapat memilikinya dengan cara mencicil melalui kredit yang diberikan oleh Bank BTN”. Kredit pemilikan rumah merupakan salah satu kredit konsumtif jangka panjang yang diberikan Bank BTN kepada masyarakat secara perseorangan. Selain itu terdapat faktor – faktor lainnya yang menyebabkan pertumbuhan kredit pemilikan rumah meningkat, yaitu diantaranya adalah :

1. Penurunan BI rate sebesar 50 basis point dari 11,75 % menjadi 11,25 % sehingga menyebabkan banyak bank yang menurunkan suku bunga kredit pemilikan rumah (KPR).
2. Dengan adanya penurunan suku bunga KPR, banyak masyarakat tertarik dengan kredit pemilikan rumah ini sehingga daya beli meningkat.

3. Rendahnya resiko dari kredit pemilikan rumah ini sehingga menjadi alternative untuk berinvestasi. Adanya pertumbuhan KPR ini, berdampak positif bagi para pelaku bisnis KPR termasuk Bank BTN. Dengan semakin tingginya persaingan dalam industri perbankan, maka KPR BTN akan semakin ketat bersaing dengan produk – produk dari bank lainnya. Banyak bank lain yang memberikan kemudahan dan kenyamanan dalam memenuhi kebutuhan nasabah, mengharuskan BTN memiliki strategi pemasaran yang dapat diterapkan efektif agar mampu bersaing dalam dunia bisnis perbankan dan memperkuat posisi Bank BTN di pasaran. Hal ini juga dapat di manfaatkan para nasabah kredit pemilikan rumah untuk dapat memenuhi kebutuhan hidupnya agar terencana dengan baik.

Bentuk hukum Bank Tabungan Negara mengalami perubahan lagi pada tahun 1992, yaitu dikeluarkanya PP No. 24 tahun 1992 tanggal 19 April 1992 yang merupakan pelaksanaan dari UU No. 7 tahun 1992 bentuk hukum Bank Tabungan Negara berubah menjadi perusahaan Perseroan. Sejak itu nama Bank Tabungan Negara menjadi PT. Bank Tabungan Negara (Persero) dengan *call name* Bank BTN. Berdasarkan kajian konsultan independent, Price Waterhouse Coopers, Pemerintah melalui Mentri BUMN dalam surat No. S-544/MMBU/2002 tanggal 21 Agustus 2002 memutuskan Bank BTN sebagai bank umum dengan fokus bisnis pembiayaan perumahan tanpa subsidi ([www.btn.co.id](http://www.btn.co.id)).

Sebagai pionir, Bank BTN tentu memiliki banyak pilihan produk KPR yang ditawarkan, diantaranya :

1. KPR BTN Subsidi

KPR subsidi adalah Program untuk pemilikan rumah dari Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia yang ditujukan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dengan suku bunga rendah dan cicilan ringan untuk pembelian rumah sejahtera tapak dan rumah sejahtera susun ([www.btn.co.id](http://www.btn.co.id)).

2. KPR BTN BP2BT

KPR Bantuan Pembiayaan Perumahan Berbasis Tabungan (BP2BT) adalah kredit kepemilikan rumah bersubsidi yang merupakan program kerja sama antara Bank BTN dengan Kementerian PUPR yang diberikan bersama dengan subsidi uang muka kepada masyarakat yang telah mempunyai tabungan untuk pembelian rumah tapak dan pembangunan rumah swadaya ([www.btn.co.id](http://www.btn.co.id)).

3. KPR BTN Mikro

KPR mikro adalah Produk dengan kemudahan untuk membeli lahan atau rumah, membangun rumah, ataupun renovasi rumah secara bertahap yang diprioritaskan untuk masyarakat yang bekerja sektor informal ([www.btn.co.id](http://www.btn.co.id)).

4. Kredit Pemilikan Rumah (KPR) BTN Platinum

Kredit Pemilikan Rumah dari Bank BTN untuk keperluan pembelian rumah dari developer ataupun non developer, baik untuk pembelian rumah baru atau second, pembelian rumah siap huni (ready stock) atau belum jadi (indent), maupun take over kredit dari Bank lain ([www.btn.co.id](http://www.btn.co.id)).

5. KPR BTN Syariah

KPR Syariah merupakan sistem kredit perbankan yang pelaksanaannya berdasarkan Hukum Islam (Syariah). Pembentukan sistem ini berdasarkan adanya larangan dalam agama Islam untuk meminjamkan atau memungut pinjaman dengan mengenakan bunga pinjaman (riba) ([www.btn.co.id](http://www.btn.co.id)).

## 1.2 Latar Belakang

Rumah merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia yang harus dipenuhi. Dikatakan sebagai kebutuhan dasar karena merupakan unsur yang harus dipenuhi guna menjamin kelangsungan hidup manusia. Dimana kebutuhan dasar ini akan menentukan taraf kesejahteraan sekaligus kualitas hidup manusia itu sendiri karena itu suatu hunian pada hakekatnya dapat berpengaruh terhadap kualitas kehidupan orang-orang yang tinggal didalamnya. Memiliki rumah sendiri adalah idaman semua orang, bahkan menjadi sebuah kebutuhan bagi yang sudah berkeluarga (*Sumber: OJK.co.id,2016*).

Namun harga rumah yang terus melambung tinggi setiap tahunnya menyebabkan jarang orang mampu membeli rumah secara tunai. Naiknya harga rumah dapat disebabkan oleh beberapa faktor, salah satu faktornya adalah mekanisme pasar, melonjaknya harga rumah sangat dipengaruhi oleh mekanisme pasar, yakni pasokan(*supply*) dan permintaan (*demand*). Semakin tinggi permintaan, maka semakin tinggi pula harga yang dipatok. Pasalnya, tingginya permintaan terhadap rumah saat ini pun berbanding terbalik dengan pasokan yang ada. Contohnya, pasokan rumah di pusat kota Jakarta saat ini sangatlah terbatas atau bisa dikatakan hampir tidak ada, tetapi permintaannya cukup banyak. Hal ini yang kemudian membuat seminim apapun jumlah hunian tersebut akan dijual dengan harga melambung (*Sumber: Cermati.com,2018*).

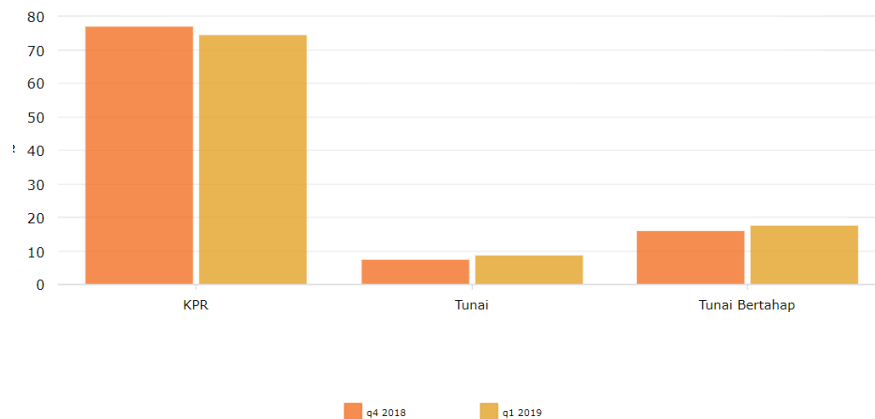
Seiring dengan perkembangan kota-kota di Indonesia yang saling berlomba untuk membuat hunian dengan jumlah banyak dan layak, Perbankan di Indonesia menyediakan jasa pinjaman (kredit) untuk menjembatani pembeli dan penjual rumah. Umumnya Bank di Indonesia menyediakan jasa pinjaman dengan bunga atau biasa disebut KPR (Kredit Kepemilikan Rumah).

KPR (Kredit Pemilikan Rumah) adalah kredit yang digunakan untuk membeli rumah atau untuk kebutuhan konsumtif lainnya dengan jaminan/agunan berupa rumah dengan skema pembiayaan hingga 90% dari harga rumah. Sedangkan jaminan/agunan yang diperlukan untuk KPR adalah rumah yang akan dibeli itu sendiri untuk KPR Pembelian. Banyak bank yang menyediakan pinjaman KPR seperti KPR Panin, KPR

Mega Griya, KPR Griya Monas, KPR BTN, KPR BCA, Mandiri KPR dan sebagainya. KPR juga memiliki jumlah bunga yang beragam tergantung jumlah pinjaman yang ditawarkan oleh masing masing bank. KPR merupakan kategori kredit konsumtif, sehingga peruntukkan KPR harus untuk kegiatan yang bersifat konsumtif, dan tidak diperbolehkan untuk kegiatan produktif. Secara sederhana, kelebihan KPR adalah nasabah tidak perlu lama menabung hingga terkumpul uang sebanyak harga membangun ataupun merenovasi rumah (*Sumber: Cermati.com, 2015*).

Ada beberapa peneliti yang mengkaji berbagai faktor yang dapat mempengaruhi minat kepemilikan/ penggunaan KPR. Salah satunya adalah Usman dan Lizam (2016) yang mengemukakan bahwa *Attitude, subjective norms, perceived behavioural control, familiarity, dan religiousity* adalah beberapa faktor yang dapat mempengaruhi minat (*intention*) pada kepemilikan/ penggunaan KPR.

Sikap (*attitude*) masyarakat Indonesia terhadap KPR masih tergolong baik, hal ini dibuktikan dengan banyaknya jumlah kredit yang diterima oleh bank dan data Otoritas Jasa Keuangan (OJK) menunjukkan bahwa saat ini jumlah kredit perbankan di masyarakat meningkat (*Sumber: Merdeka.com, 2018*). Berdasarkan data Bank Indonesia per triwulan I/2019, sebanyak 74,16% konsumen di Indonesia masih menggunakan KPR sebagai fasilitas utama dalam pembelian properti residensial. Sedangkan 14,93% konsumen memilih membeli rumah secara tunai bertahap dan sisanya 10,91% memilih skema pembayaran tunai (*Sumber: Cermati.com, 2019*). Berikut adalah data pengguna KPR di Indonesia :



**Gambar 1.1 Jumlah pengguna KPR di Indonesia**

*Sumber: Katadata.com*

Kemudian, masyarakat Indonesia memiliki norma subjektif (*Subjective Norms*) yang kuat, dimana persepsi atau pandangan mereka dipengaruhi oleh orang lain, lingkungan dan norma. Termasuk juga pandangan masyarakat Indonesia mengenai KPR yang berbau riba. Apalagi dengan mudahnya akses informasi terkait riba dari ceramah di Instagram dan Youtube, artikel di media online, maupun media muslim yang terdapat di Internet. Faktor tersebut semakin menguatkan keyakinan masyarakat muslim di Indonesia untuk tidak melakukan riba menurut Usman dan Lizam (2016).

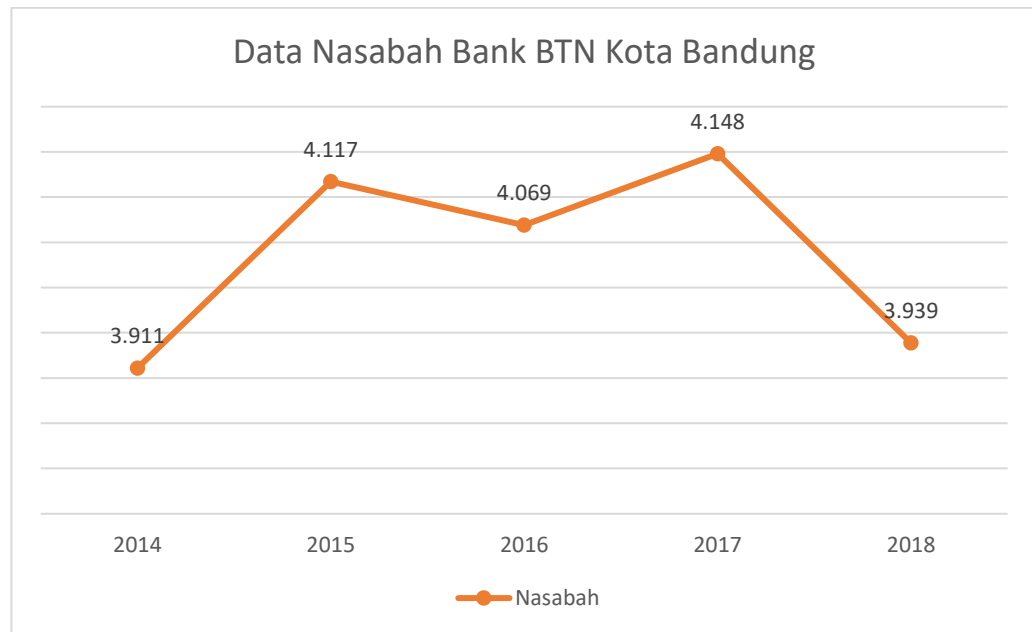
Walaupun KPR tergolong mahal, namun mayoritas masyarakat Indonesia memiliki kemampuan untuk pembiayaan KPR. Dimana hal ini dibuktikan dengan jumlah kredit pertumbuhan kredit perbankan di Indonesia yang meningkat. Tren pengajuan KPR justru naik kendati sejak kuartal empat tahun lalu suku bunga sudah masuk ke double digit (*Sumber: Liputan6.com, 2019*). Hal ini menunjukkan bahwa masyarakat Indonesia memiliki *perceived behavioural control* yang baik terhadap KPR.

Kemudian masyarakat Indonesia juga tentu sudah familiar dengan harga konsep KPR yang sebetulnya merugikan masyarakat. Hal ini dikuatkan oleh metode pembayaran KPR dimana nasabah bisa membayar dua kali lipat dari harga rumah awal

karena ditambah bunga yang sudah disepakati oleh pihak bank dan nasabah. Kesadaran masyarakat akan metode pembayaran KPR dikategorikan sebagai konsep familiarity menurut Usman dan Lizam (2016).

Namun disisi lain, Indonesia sebagai negara dengan jumlah penduduk muslim terbesar di dunia dimana memiliki mayoritas penduduk beragama Islam, meyakini bahwa kredit dengan bunga tergolong riba. Oleh karena itu segala sesuatu yang memiliki unsur tambahan (bunga) tergolong riba, termasuk KPR. Pada dasarnya masyarakat muslim Indoneisa menyadari bahwa KPR itu tergolong riba dan tidak diperbolehkan oleh agama. Secara teori, menurut Usman dan Lizam (2016) kesadaran akan haramnya riba ini tergolong ke dalam konsep *religiosity*.

Perkembangan isu riba di Indonesia berdampak terhadap kepemilikan KPR di perbankan (Cermati.com). Hal ini yang terjadi juga di bank BTN, selaku bank pelopor KPR di Indonesia secara spesifik, penurunan jumlah signifiikan pada nasabah BTN terjadi di BTN cabang kota Bandung, terutama pada kurun waktu tahun 2017 ke 2018. Situasi ini menunjukkan penurunan minat (*intention*) masyarakat untuk memiliki KPR di BTN, khususnya cabang Bandung. Dimana hal ini dikhawatirkan berpotensi menurunkan performa Bank BTN di masa yang akan datang.



**Gambar 1.2 Statistik Jumlah Data Nasabah Bank BTN Kota Bandung**

*Sumber : Bank BTN*

Untuk memperkuat fenomena terkait penurunan minat penggunaan kredit kepemilikan rumah di bank BTN kota Bandung maka penulis melakukan pra-survey kepada 30 responden, berikut table pra-surveynya:

**Tabel 1.1**  
**Pra-survey minat penggunaan Kredit kepemilikan rumah pada Bank BTN kota**  
**Bandung**

| No. | Pernyataan                                                                                         | Sangat<br>Tidak<br>Setuju<br>(STS) | Tidak<br>Setuju<br>(TS) | Cukup<br>Setuju<br>(CS) | Setuju<br>(S) | Sangat<br>Setuju<br>(SS) |
|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|-------------------------|-------------------------|---------------|--------------------------|
| 1   | Pembiayaan Kredit Kepemilikan Rumah efektif bagi saya                                              | 10%                                | 16,7%                   | 36,7%                   | 30%           | 6,7%                     |
| 2   | Kebanyakan orang-orang di sekitar lingkungan saya menggunakan pembiayaan Kredit Kepemilikan Rumah  | 3,3%                               | 16,7%                   | 46,7%                   | 23,3%         | 10%                      |
| 3   | Saya sanggup membayar pembiayaan Kredit Kepemilikan Rumah beserta bunga dan seluruh persyaratannya | 3,3%                               | 20%                     | 26,7%                   | 40%           | 10%                      |
| 4   | Saya memiliki pengetahuan tentang pembiayaan Kredit Kepemilikan Rumah                              | 3,3%                               | 26,7%                   | 20%                     | 46,7%         | 3,3%                     |
| 5   | Dalam agama saya memperbolehkan pembiayaan Kredit Kepemilikan Rumah                                | 3,3%                               | 36,7%                   | 20%                     | 33,3%         | 6,7%                     |
| 6   | Saya berminat menggunakan pembiayaan Kredit Kepemilikan Rumah                                      | 3,3%                               | 30%                     | 36,7%                   | 26,7%         | 3,3%                     |

*Sumber: Hasil olah data Penulis, 2019*

Pada tabel 1.1 dapat dilihat setiap indikator pertanyaan memiliki presentase yang berbeda di setiap jawabannya. Nasabah dan calon nasabah bahwa kredit kepemilikan rumah (KPR) cukup efektif bagi mereka. Cukup banyak orang-orang di

sekitar nasabah dan calon nasabah mereka yang menggunakan pembiayaan Kredit Kepemilikan Rumah. Pada indikator *Perceived behavioral Control*, nasabah dan calon nasabah merasa mereka memiliki kemampuan untuk membayar KPR. Nasabah dan calon nasabah juga merasa mereka sudah familiar dengan syarat syarat dan prosedur yang ada pada KPR. Mayoritas nasabah dan calon nasabah mengetahui bahwa KPR tidak diperbolehkan dalam agama mereka. Terakhir, nasabah dan calon nasabah cukup berminat menggunakan pembiayaan Kredit Kepemilikan Rumah.

Berdasarkan fenomena dan latar belakang tersebut, Penulis bermaksud melakukan penelitian untuk mencari tahu lebih dalam tentang faktor apa saja yang mendorong Nasabah dalam menentukan program KPR yang mereka pilih: Pengaruh *Attitude*, *Subjective Norms*, *Perceived Behavioral Control*, *Familiarity* dan *Religiosity* terhadap *Intention* nasabah dalam menentukan Kredit Kepemilikan rumah (KPR) pada Bank BTN Kota Bandung”.

### **1.3 Rumusan Masalah**

2. Bagaimana *Attitude*, *Subjective Norms*, *Perceived Behavioral Control*, *Religiosity*, dan *Familiarity* dari nasabah Bank BTN kota Bandung ?
3. Bagaimana *Intention* dari nasabah akan kepemilikan KPR di Bank BTN kota Bandung ?
4. Seberapa besar pengaruh *Attitude*, *Subjective Norms*, *Perceived Behavioral Control*, *Religiosity*, dan *Familiarity* terhadap *Intention* secara Parsial ?
5. Seberapa besar pengaruh *Attitude*, *Subjective Norms*, *Perceived Behavioral Control*, *Religiosity*, dan *Familiarity* terhadap *Intention* secara Simultan ?

### **1.4 Tujuan Penelitian**

1. Untuk mengetahui bagaimana *Attitude*, *Subjective Norms*, *Perceived Behavioral Control*, *Religiosity*, dan *Familiarity* dari nasabah Bank BTN kota Bandung.
2. Untuk mengetahui bagaimana *Intention* dari nasabah akan kepemilikan KPR di Bank BTN kota Bandung.

3. Untuk mengetahui seberapa besar pengaruh *Attitude*, *Subjective Norms*, *Perceived Behavioral Control*, *Religiosity*, dan *Familiarity* terhadap *Intention* secara Parsial.
4. Untuk mengetahui seberapa besar pengaruh *Attitude*, *Subjective Norms*, *Perceived Behavioral Control*, *Religiosity*, dan *Familiarity* terhadap *Intention* secara Simultan.

### **1.5 Kegunaan Penelitian**

#### **1. Kegunaan Akademis**

Hasil penelitian yang diperoleh dapat digunakan sebagai referensi bagi ilmu Administrasi Bisnis, menambah wawasan, pengetahuan, dan meningkatkan pemahaman mengenai minat nasabah dalam menentukan system Kredit kepemilikan rumah yang mereka pilih melalui uji lapangan dan kuesioner.

#### **2. Kegunaan Praktis**

Adapun kegunaan dari penelitian ini adalah :

- a. Bagi Bank, penelitian ini diharapkan dapat memberikan referensi bagi *Bank Penyedia jasa KPR* mengenai faktor-faktor yang mempengaruhi minat nasabah dalam menentukan Kredit kepemilikan rumah yang mereka pilih sehingga dapat meningkatkan strategi dengan memanfaatkan hasil dari penelitian ini.
- b. Bagi Nasabah, penelitian ini diharapkan dapat memberikan pengetahuan bagi para Nasabah mengenai faktor-faktor yang perlu dipertimbangkan sebelum melakukan transaksi KPR.

## **1.6 Sistematika Penulisan**

Sistematika penulisan ini disusun untuk memberikan gambaran umum tentang penelitian yang dilakukan.

## **BAB I PENDAHULUAN**

Pada bab ini berisi tentang gambaran umum objek penelitian, latar belakang penelitian, perumusan masalah, tujuan penelitian, dan kegunaan penelitian.

## **BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

Pada bab ini berisi kajian pustaka dan uraian umum tentang teori-teori yang digunakan serta literature yang berkaitan dengan penelitian, kerangka pemikiran dan hipotesis penelitian.

## **BAB III METODOLOGI PENELITIAN**

Pada bab ini akan diuraikan tentang metode penelitian yang digunakan, operasional variabel, data dan sumber data, serta analisis data.

## **BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN**

Pada bab ini akan menjelaskan secara rinci tentang pembahasan “Analisis faktor yang mempengaruhi minat nasabah dalam menentukan Kredit Kepemilikan rumah (KPR) di Kota Bandung” yang berisi data-data yang telah dikumpulkan dan diolah untuk mendapatkan solusi dari permasalahan yang sedang dihadapi.

## **BAB V KESIMPULAN DAN SARAN**

Berisi kesimpulan akhir dari analisis dan pembahasan pada bab sebelumnya serta saran-saran yang dapat dimanfaatkan oleh mahasiswa maupun instansi berkaitan dengan pembahasan pembahasan “Analisis faktor-faktor yang mempengaruhi minat nasabah dalam menentukan Kredit Kepemilikan rumah (KPR) di Kota Bandung”.