

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1. Latar Belakang**

Di era perkembangan yang sudah modernisasi perekonomian di Indonesia sudah menunjukkan ke arah ekonomi regional dan internasional yang berdampak pada posisi menguntungkan atau kurang menguntungkan. Sementara perekonomian nasional kini sudah bergerak cepat ke arah yang makin kompleks. Oleh karena itu, diperlukan berbagai kebijakan dibidang ekonomi termasuk sektor perbankan, sehingga diharapkan akan dapat memperbaiki dan memperkokoh perekonomian nasional.

Sektor perbankan yang memiliki posisi strategis sebagai lembaga intermediasi dan penunjang sistem pembayaran merupakan faktor yang sangat menentukan dalam proses pembangunan nasional di bidang ekonomi. Bank sebagai lembaga intermediasi dimaksudkan sebagai perantara pihak-pihak yang mempunyai kelebihan dana (*surplus of fund*) dengan pihak-pihak yang kekurangan dan memerlukan dana (*lack of fund*). Jadi dengan demikian perbankan akan bergerak dalam kegiatan perkreditan dan berbagai jasa yang diberikan, bank melayani kebutuhan pembiayaan serta melancarkan sistem pembangunan bagi semua sektor perekonomian. Pembangunan rumah murah kini yang diharapkan masyarakat menengah kebawah.

Rumah bagi manusia merupakan salah satu kebutuhan primer atau mendasar selain pangan (makan) dan sandang (pakaian) karena dengan memiliki rumah dapat memberikan rasa aman dan memberikan perlindungan dari lingkungan sekitar. Menurut Yuwono (2009), rumah memberikan rasa aman dan member perlindungan dari lingkungan sekitar. Selain memastikan bahwa penghuninya tetap sehat dan produktif, sebuah rumah yang baik berkontribusi terhadap keberlangsungan sebuah rumah tangga serta pembangunan ekonomi dan social sebuah negara. Rumah juga merupakan investasi yang baik, dan pemilik rumah dapat menggunakan aset tersebut sebagai bentuk tabungan. Rumah adalah

asset penting bagi pemiliknya, karena dapat digunakan sebagai alat untuk menghasilkan pendapatan di dalam sebuah industri rumah tangga dan juga sebagai jaminan untuk peminjaman uang. Hak untuk bertempat tinggal juga telah dicantumkan di beberapa deklarasi internasional penting, dan ditandatangani oleh sebagian besar negara di Asia: Pasal 25 dari Deklarasi Universal Hak-Hak Asasi Manusia menyatakan bahwa: “setiap orang berhak atas taraf hidup yang menjamin kesehatan dan kesejahteraan atas dirinya dan keluarganya, termasuk pangan, pakaian, perumahan”. Deklarasi *Vancouver* 1976 tentang Permukiman Penduduk menyatakan bahwa “tempat tinggal dan pelayanan yang layak adalah hak dasar manusia, sehingga merupakan kewajiban pemerintah untuk memastikan ketersediaan kedua hal tersebut bagi setiap warganya melalui pendampingan langsung, ataupun program berbasis komunitas atau aksi swadaya yang lebih terarah”. Agenda Habitat di Istanbul 1996, turut memastikan komitmen untuk “merealisasikan hak dasar atas perumahan yang layak”, sebagaimana tercantum dalam perjanjian internasional. Dalam konteks ini, kewajiban pemerintah adalah memudahkan warganya mendapat tempat tinggal, melindungi dan untuk meningkatkan kualitas rumah dan lingkungannya serta tempat tinggalnya.

Kebutuhan pembiayaan pemilikan rumah yang meringankan masyarakat tentu saja memberikan peluang kepada bank sebagai penyedia dana. Menurut pasal 1 Undang-undang No.4 Tahun 2003 tentang Perbankan, Bank adalah Bank umum atau Perkreditan Rakyat yang melakukan kegiatan usaha secara konvensional atau berdasarkan prinsip syariah yang dalam kegiatannya tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.

Salah satu unsur pokok dalam kesejahteraan rakyat adalah terpenuhinya kebutuhan masyarakat dalam bidang papan atau perumahan. Berdasarkan Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang No. 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman, ditentukan bahwa yang dimaksud dengan rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal dan hunian bagi pembinaan keluarga. Kebutuhan akan perumahan pada masa sekarang ini merupakan masalah nasional, terutama di daerah perkotaan, yang harus dicarikan solusinya baik oleh pemerintah bersama-sama dengan masyarakat selaku pengusaha maupun selaku konsumen perumahan itu sendiri.

Pemerintah kini sedang mengeluarkan program rumah dengan subsidi (KPR) . Adapun pemerintah menggagas ide untuk membangun sejuta rumah. Program ini didukung dari berbagai kalangan. Tetapi ada oknum-oknum yang curang sehingga program rumah tersebut yang seharusnya hanya dinikmati oleh kalangan bawah saja, tetapi kalangan atas ikut menikmati. Kecurangan tersebut dapat merugikan baik pihak penggagas yaitu pemerintah maupun pihak bank selaku pemberi pinjaman sehingga peneliti tertarik untuk mengadakan penelitian mengenai "ANALISIS SISTEM DAN PROSEDURAL PEMBERIAN PEMBIAYAAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) BANK TABUNGAN NEGARA CABANG KRANJI".

### **1.2. Perumusan Masalah**

1. Bagaimana sistem dan prosedur pemberian KPR pada Bank Tabungan Negara?
2. Apakah Kredit Pemilikan Rumah (KPR) subsidi yang diberikan Bank BTN sudah efektif dan tepat sasaran?
3. Upaya apa yang harus dilakukan Bank Tabungan Negara dan Pemerintah untuk mencegah penerima KPR subsidi yang bukan dari kelompok sasaran?

### **1.3. Tujuan Penelitian**

1. Untuk mengetahui sistem dan prosedur disetujui atau tidaknya permohonan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank Tabungan Negara (BTN) Kranji.
2. Cara yang dilakukan Bank Tabungan Negara dalam memilih nasabah agar tidak ada lagi kecurangan oleh pihak nasabah.
3. Sanksi tegas yang diberikan pihak Bank Tabungan Negara selaku pengembang.
4. Turut ikut mensukseskan program pemerintah yaitu mendirikan rumah bersubsidi untuk masyarakat berpenghasilan rendah.

### **1.4. Manfaat Penelitian**

1. Bagi Peneliti  
Sebagai bahan pembelajaran dan sebagai pembanding antara teori yang di dapat di bangku kuliah dengan keadaan di PT. Bank Tabungan Negara.

2. Bagi Perusahaan

Sebagai bahan pertimbangan bagi perusahaan dalam upaya mendukung program pemerintah memberikan rumah bagi kalangan menengah kebawah.

3. Bagi Pihak lain

Penelitian ini diharapkan dapat berguna sebagai bahan informasi dalam rangka mengadakan penelitian selanjutnya.