

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **1.1 Latar Belakang Masalah**

Manusia pada umumnya mempunyai kebutuhan akan tempat tinggal yakni rumah. Rumah adalah surga bagi keluarga, selain itu juga rumah yang nyaman adalah idaman keluarga. Di samping sebagai tempat untuk berlindung, rumah juga sebagai tempat berkumpul dan berkomunikasinya anggota keluarga. Jika masyarakat mempunyai kemampuan dan kecukupan dalam keuangan, maka dapat membeli rumah dengan cara tunai atau lunas. Namun tidak sedikit masyarakat yang membeli rumah secara cicilan dengan jangka waktu tertentu. Hal ini dikarenakan pembayaran secara cicilan lebih ringan jika dibandingkan dengan pembayaran tunai. (Astuti, 2016: 15)

Kebutuhan akan kredit perumahan disediakan oleh lembaga keuangan perbankan. Lembaga keuangan perbankan merupakan lembaga perantara antar pihak yang kelebihan uang dan kekurangan uang (Wulandari, 2017: 60). Dalam pelaksanaan operasionalnya cicilan pembelian rumah dapat disebut dengan “Kredit Kepemilikan Rumah” atau disingkat dengan KPR. Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah produk pembiayaan atau pinjaman yang diberikan kepada nasabah yang besarnya disesuaikan dengan kebutuhan pembiayaan dan kemampuan membayar kembali masing-masing pemohon.

Selain perbankan, pembiayaan KPR di Indonesia hingga saat ini sudah ada di beberapa perusahaan pembiayaan (*leasing*) yang juga menyalurkan pembiayaan dari lembaga sekunder pembiayaan perumahan. Kebanyakan bank-bank di Indonesia juga melihat histori kredit dari calon kreditur sebelum memutuskan untuk memberikan pinjaman KPR. Jadi bila Anda sebelumnya sudah pernah mengajukan atau melunasi cicilan KTA, kartu kredit, kredit mobil, kredit motor, dengan catatan pembayaran yang baik, tentunya peluang Anda untuk mendapatkan pinjaman KPR dari bank akan semakin besar dan mudah.

Menurut Bank Indonesia selaku bank sentral yang memiliki kewenangan untuk mengatur dan menjaga kelancaran sistem pembayaran di Indonesia mengeluarkan peraturan mengenai besaran uang muka yang harus disiapkan ketika akan melakukan kredit kepemilikan rumah (KPR). Peraturan Bank Indonesia (PBI) terkait KPR menyatakan bahwa calon nasabah KPR harus menyiapkan uang muka sebesar 30% dari total harga rumah. Namun peraturan tersebut mengalami penyempurnaan dan muncul beberapa pembaruan. Salah satunya adalah uang muka yang tadinya sebesar 30%, kini diturunkan menjadi hanya perlu menyiapkan sebesar 20% saja.

Hal tersebut tertuang dalam Peraturan Bank Indonesia Nomor 17/10/PBI/2015 tentang rasio *loan to value* atau rasio *financing to value* untuk kredit atau pembiayaan properti dan uang muka untuk kredit atau pembiayaan kendaraan bermotor. Tidak hanya rumah, produk KPR yang dimiliki oleh lembaga keuangan di Indonesia juga

dapat membiayai apartemen, ruko, rukan dan *office space*. Dalam pembiayaan KPR ada beberapa jenis bunga yang didapat oleh debitur salah satunya yaitu bunga mengambang atau *floating rate* yang artinya merupakan penentuan tingkat bunga KPR yang mengacu ke bunga pasar. Tingkat bunga KPR yang didapat seorang debitur bisa fluktuatif.

Bila kondisi pasar tengah baik, yang antara lain bisa dilihat dari tingkat bunga Bank Indonesia, bunga yang dikenakan ke debitur KPR rendah. Bisa dibawah 10%. Sementara, bila kondisi pasar tengah buram seperti sekarang, bunga tersebut bisa naik ke angka melebihi 15%. Bank sering mengombinasikan *fixed rate* dengan *floating rate* dalam program promosi mereka. Masing-masing bank mempunyai ketentuan review atau kaji ulang bunga KPR berbeda-beda. Ada yang melakukan review setiap 3 bulan atau 6 bulan tapi jarang sekali yang tahunan.

Hadirnya Pembiayaan KPR (Kredit Kepemilikan Rumah) disebabkan karena adanya permintaan masyarakat dalam pemenuhan kebutuhan rumah secara cicilan dengan jangka waktu tertentu. Produk pembiayaan ini dikelola oleh lembaga keuangan salah satunya yaitu Bank Konvensional salah satunya yaitu Bank Mandiri. Bank Mandiri termasuk salah satu bank yang menjalankan KPR (Kredit Kepemilikan Rumah) dengan nama Mandiri KPR.

Penyaluran kredit selalu berhubungan dengan pembiayaan bunga pinjaman oleh debitur atas kredit yang diterimanya dari bank. dalam menetapkan kebijakan pilihan jenis kredit yang disalurkan oleh bank, salah satu pertimbangan adalah

efektifitas dan efisiensi dan jenis kredit yang disalurkan untuk memberikan penghasilan bunga pinjaman bagi bank secara optimal. Pembiayaan KPR oleh bank konvensional khususnya Bank Mandiri menggunakan prinsip bunga tetap di tahun pertama hingga ketiga, namun untuk prinsip bunga selanjutnya menggunakan prinsip bunga mengambang atau *floating rate*.

Sesuai dengan sistem pemberian bunga yang mengambang tersebut, tidak hanya bank Mandiri bank bank konvensional yang lain pun memiliki kesulitan yang sama yaitu prespektif dan tanggapan negatif baik dari nasabah maupun bagi masyarakat salah satunya yaitu menurunnya minat masyarakat terhadap KPR di bank dengan bunga mengambang. Adanya pandangan dan tanggapan tersebut maka diperlukannya analisis terkait **“PERSEPSI NASABAH TERHADAP PERUBAHAN BUNGA PADA PEMBIAYAAN KPR DI PT. BANK MANDIRI TBK. CABANG TUNJUNGAN PLAZA SURABAYA”**.

## **1.2 Rumusan Masalah**

Untuk memberikan penjelasan mengenai pembahasan Laporan Tugas Akhir ini, maka perlu dirumuskan beberapa masalah. Rumusan masalah yang dapat diangkat adalah sebagai berikut

1. Bagaimana prosedur pembiayaan KPR pada PT. Bank Mandiri Cabang Tunjungan Plaza Surabaya?
2. Bagaimana persepsi dan tanggapan masyarakat mengenai pembiayaan KPR (Kredit Kepemilikan Rumah) dengan kebijakan Floating rate pada bank

konvensional khususnya PT. Bank Mandiri Cabang Tunjungan Plaza Surabaya?

### **1.3 Tujuan Penelitian**

Ada beberapa tujuan penulis melakukan penyusunan laporan penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui prosedur dan syarat pembiayaan KPR pada PT. Bank Mandiri Cabang Tunjungan Plaza Surabaya.
2. Untuk mengetahui tanggapan masyarakat mengenai *Floating rate* yang diberikan PT. Bank Mandiri Cabang Tunjungan Plaza Surabaya k Negara Indonesia Cabang Surabaya.

### **1.4 Manfaat Penelitian**

Manfaat penelitian yang dapat diperoleh dalam penulisan tugas akhir dengan judul persepsi nasabah terhadap perubahan bunga pada pembiayaan KPR di PT. Bank Mandiri Cabang Tunjungan Plaza Surabaya adalah sebagai berikut:

#### **1.4.1 Bagi Bank Mandiri Cabang Tunjungan Plaza Surabaya**

Sebagai masukan yang dapat dipertimbangkan dalam pemberian bunga dan dampaknya terhadap perolehan banyaknya nasabah yang tertarik dengan produk KPR tersebut.

#### 1.4.2 Bagi STIE Perbanas Surabaya

Diharapkan kegunaan penelitian ini dapat menambah kajian ilmu mengenai pentingnya perhitungan pemberian bunga dalam perbankan. Disamping itu hasil penelitian ini dapat dijadikan sebagai bahan referensi bagi mahasiswa yang akan melakukan penelitian dengan topik yang sama kemudian hari.

#### 1.4.3 Bagi Pembaca

Sebagai sarana informasi untuk mengetahui tentang pelaksanaan penerapan prinsip bunga *floating rate* pada PT. Bank Mandiri Cabang Tunjungan Plaza Surabaya.

#### 1.4.4 Bagi Mahasiswa

Sebagai sarana edukasi yang terakait dengan pelaksanaan prinsip bunga *floating rate* pada PT. Bank Mandiri Cabang Tunjungan Plaza Surabaya.

