

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Sebagaimana diamanatkan dalam Undang-Undang Dasar (UUD) 1945 dan pasal 28 H Amandemen UUD 1945, bahwa rumah adalah salah satu hak dasar rakyat dan oleh karena itu setiap warga negara berhak untuk bertempat tinggal dan mendapat lingkungan hidup yang baik dan sehat. Selain itu, rumah juga merupakan kebutuhan dasar manusia dalam meningkatkan harkat, martabat, mutu kehidupan, serta sebagai pencerminan diri pribadi dalam upaya peningkatan taraf hidup, serta pembentukan watak, karakter dan kepribadian bangsa.

Rumah selain berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembina keluarga yang mendukung perikehidupan dan penghidupan juga mempunyai fungsi sebagai pusat pendidikan keluarga, persemaian budaya, dan penyiapan generasi muda. Oleh karena itu, pengembangan perumahan dengan lingkungannya yang layak dan sehat merupakan wadah untuk pengembangan sumber daya bangsa Indonesia di masa depan.

Namun sayangnya hak dasar rakyat tersebut pada saat ini masih belum sepenuhnya terpenuhi. Salah satu penyebabnya adalah adanya kesenjangan pemenuhan perumahan (*backlog*) yang relatif masih besar. Hal tersebut terjadi antara lain karena masih kurangnya kemampuan daya beli masyarakat khususnya Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dalam memenuhi kebutuhan akan rumahnya.

Berdasarkan data Badan Pusat Statistik (BPS), *backlog* atau kekurangan pasokan perumahan di Indonesia pada 2010 mencapai 13,6 juta. Menurut, pengamat properti Panangian Simangkulangit, backlog 13,6 juta akan bertambah menjadi sekira 15 juta pada 2013.

Dalam setahun ada sekira 700 ribu backlog. Secara tidak langsung bisa disimpulkan dalam kurun waktu empat sampai lima tahun, angka backlog perumahan di Tanah Air meningkat hingga empat jutaan. Sudah hampir sama jumlahnya dengan permintaan (*demand*) perumahan," tutur Panangian. <http://economy.okezone.com/read/2012/08/03/471/672846/2014-backlog-perumahan-di-indonesia-bisa-capai-15-juta> di unduh pada tanggal 23 oktober 2014 jam 14:30 wib.

Untuk memenuhinya, umumnya masyarakat memanfaatkan bantuan finansial dari perbankan dalam bentuk kredit pemilikan rumah atau lebih dikenal dengan KPR. Fakta tersebut merefleksikan bahwa potensi bisnis KPR cukup menjanjikan bagi perbankan. Disamping sifat kebutuhannya yang memungkinkan, potensi KPR juga berkembang sejalan dengan perkembangan tingkat kesejahteraan masyarakat.

Salah satu daya tarik dari KPR adalah pasarnya yang senantiasa tumbuh berkelanjutan. Tumbuhnya pasar ini dipicu oleh kebutuhan masyarakat akan pemenuhan tempat tinggal yang selalu berkembang dari waktu ke waktu. Ini berarti pertumbuhan KPR akan sejalan dengan pertumbuhan jumlah penduduk dan perkembangan pendapatan masyarakat. Disamping itu, faktor lain yang mempengaruhi perkembangan pasar KPR adalah inisiatif bisnis dari para pelaku

pasar itu sendiri yang saling beradu program penjualan untuk menarik calon pembeli.

Bank sebagai suatu lembaga keuangan, merupakan sarana bagi pemerintah untuk menunjang proyek pembangunan yang dilaksanakan oleh pemerintah serta untuk membantu masyarakat dalam pembangunan nasional demi tercapainya masyarakat adil dan makmur sesuai dengan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945. Tugas pokok perbankan adalah menghimpun segala dana dari masyarakat guna disalurkan kembali dalam bentuk kredit pada bidang yang dapat meningkatkan taraf hidup masyarakat, contohnya dengan adanya pemberian kredit. Sebagai suatu badan usaha, bank bertujuan untuk mencari keuntungan yang memuaskan melalui pemungutan bunga dan berusaha untuk melangsungkan usahanya dengan segala kemampuan dan fasilitas yang dimilikinya.

PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa barat dan Banten, Tbk sebagai salah satu bank yang kegiatannya tidak hanya untuk menyimpan dan meminjam dana, tapi ada juga ada kegiatan perkreditan. PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten, Tbk mempunyai beberapa jenis kredit yang nantinya akan disesuaikan dengan kebutuhan masyarakat yang akan menjadi calon debitur, salah satu dari kredit itu yaitu kredit **bjb** KPR atau yang lebih sering disebut oleh masyarakat adalah KPR / kredit pemilikan rumah yang lebih diminati masyarakat saat ini.

Adapun perkembangan penyaluran kredit KPR dan *Return On Assets* (ROA) pada PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten, Tbk periode tahun 2010-2013 dapat dilihat pada tabel berikut.

Tabel 1.1

Perkembangan Kredit KPR, Total Penyaluran Kredit dan *Return On Assets* (ROA). PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten, Tbk Periode Tahun 2010-2013

Tahun	Indikator		
	Jumlah Pemberian Kredit KPR (dalam miliar rupiah)	Total Penyaluran Kredit (dalam miliar rupiah)	Return On Assets (ROA) %
2010	91	23.669.719	3,15
2011	453	28.764.701	2,65
2012	1.721	38.332.712	2,46
2013	3.911	48.902.340	2,61

Sumber: *Annual Report* PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten, Tbk Periode Tahun 2010-2013

Berdasarkan pada tabel 1.1 terlihat bahwa penyalurkan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten, Tbk dari tahun ke tahun mengalami peningkatan yang signifikan serta total penyaluran kreditnya pun terus meningkat. Sedangkan *Return On Assets* (ROA) berfluktuasi. Dalam hal tersebut menunjukkan bahwa terdapat perbedaan antara teori dengan data yang sebenarnya. Teori menjelaskan bahwa jika penyaluran kredit meningkat maka diperkirakan *Return On Assets* (ROA) meningkat, begitupun sebaliknya apabila tingkat kredit menurun maka *Return On Assets* (ROA) mengalami penurunan.

Sebagai perbandingan, penulis mencoba membandingkan tingkat penyaluran KPR di empat bank yaitu Bank Mandiri, Bank BNI 46, Bank BRI, dan

Bank BTN sendiri. Tabel 1.2 berikut menggambarkan tingkat penyaluran kredit pemilikan rumah (KPR) ke empat bank tersebut.

Tabel 1.2
Jumlah Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang Tersalurkan di Bank
Lain

Nama Bank	Jumlah KPR yang tersalurkan	Persentase (%)
Bank Mandiri	Rp. 3,61 Triliun	18,4%
Bank BNI 46	Rp. 9,97 Triliun	33,42%
Bank BRI	Rp. 7,5 Triliun	30%
Bank BTN	Rp. 4,1 Triliun	23,78%

Sumber: Laporan Keuangan ke empat bank tersebut.

Pada tabel 1.2 diatas dapat dijelaskan bahwa jumlah Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang tersalurkan di Bank Mandiri sebesar Rp.3,61 Triliun atau sekitar 18,4%, pada Bank BNI 46 jumlah KPR yang tersalurkanannya sebesar Rp. 9,97 Triliun atau sekitar 33,42%, pada Bank BRI sebesar Rp.7,5 Triliun atau sekitar 30% jumlah KPR yang tersalurkanannya, kemudian Bank BTN sendiri jumlah KPR yang tersalurkan sebesar Rp.4,1 Triliun atau sekitar 23,78%.

Rasio keuangan merupakan salah satu alat untuk memudahkan mengukur keadaan tingkat profitabilitas perusahaan dan merupakan suatu teknik analisis dalam bidang manajemen keuangan yang dimanfaatkan sebagai alat ukur kondisi-kondisi keuangan suatu perusahaan dalam periode tertentu, ataupun hasil-hasil usaha dari suatu perusahaan pada satu periode tertentu dengan jalan membandingkan 2 buah variabel yang diambil dari laporan keuangan perusahaan.

Rasio Profitabilitas merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur sampai seberapa besar efektivitas perusahaan dalam mendapatkan laba.

Berikut ini tabel 1.3 yang menggambarkan tingkat perkembangan *Return On Aset* (ROA) di keempat bank yaitu Bank Mandiri, Bank BNI 46, Bank BRI dan Bank BTN selama periode 2005-2010.

Tabel 1.3

Tingkat Perkembangan *Return On Aset* (ROA) di Bank Lain Selama Periode 2005-2010

Nama Bank	<i>Return On Aset</i> (ROA)					
	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Mandiri	1,6%	1,1 %	2,40%	2,69%	3,13%	3,10%
BNI 46	1,2%	1,9%	0,9%	1,12%	1,72%	2,49%
BRI	2,40%	2,75%	2,37%	3,23%	3,24%	4,4%
BTN	1,66%	1,78%	1,92%	1,80%	1,47%	2,05%

Sumber : Laporan Keuangan ke empat bank tersebut

Pada tabel 1.3 diatas dapat kita lihat *Return On Aset* (ROA) untuk Bank Mandiri pada tahun 2005 sebesar 1,6%, namun pada tahun 2006 mengalami penurunan sebesar 1,1%, namun pada tahun 2007-2010 ROA Bank Mandiri mengalami kenaikan dari 2,40% pada tahun 2007 menjadi 3,10% pada tahun 2010. Kemudian pada Bank BNI 46 *Return On Aset* (ROA) pada tahun 2005 sebesar 1,2%, di tahun 2006 mengalami kenaikan sebesar 1,9%, lalu pada tahun 2007 mengalami penurunan sebesar 0,9%, kemudian dapat dilihat dari tahun 2008-2010 ROA Bank BNI 46 meningkat dari 1,12% pada tahun 2008, 1,72% ditahun 2009, dan 2,49% ditahun 2010. Kemudian pada Bank BRI tingkat *Return On Aset* (ROA) pada tahun 2005 sebesar 2,40%, ditahun 2006 mengalami

kenaikan sebesar 2,75%, pada tahun 2007 terjadi penurunan sebesar 2,37%, akan tetapi pada tahun 2008-2010 mengalami kenaikan sebesar 3,23% pada tahun 2008, 3,24% pada tahun 2009, dan pada tahun 2010 sebesar 4,4%. Pada Bank BTN sendiri dapat kita lihat tingkat *Return On Aset* (ROA) pada tahun 2005-2006 mengalami kenaikan dari ROA sebesar 1,66% menjadi 1,78%, pada tahun 2007 mengalami kenaikan kembali sebesar 1,92% kemudian pada tahun 2008-2009 mengalami penurunan ROA dari 1,80% menjadi 1,47%. Kemudian ditahun 2010 mengalami kenaikan ROA sebesar 2,05%.

Dasar Pemilihan PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten, Tbk adalah jika dilihat dari tabel 1.1 tingkat penyaluran KPR mengalami kenaikan dan sedangkan **Return On Assets** (ROA) mengalami fluktuatif, sehingga perlu diteliti faktor apa yang menyebabkan hal itu terjadi. Tujuannya adalah agar terlihat perkembangan perusahaan dalam rentang waktu tertentu baik penurunan atau kenaikan sekaligus mencari penyebab perubahan tersebut.

Hal ini mendorong penulis melakukan penelitian mengenai **“Pengaruh Kredit KPR terhadap *Return On Assets* (ROA) PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten, Tbk”**

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang penelitian, maka penulis dapat mengidentifikasi permasalahannya. Hal ini digunakan untuk menyederhanakan permasalahan dan memperjelas arah penelitian sesuai dengan judul yang telah dikemukakan terdahulu.

Adapun rumusan masalah yang dapat penulis identifikasikan adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana perkembangan kredit pemilikan rumah pada PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten, Tbk selama periode 2010-2013.
2. Bagaimana perkembangan *Return On Assets* (ROA) pada PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten, Tbk selama periode 2010-2013.
3. Seberapa besar pengaruh Kredit Pemilikan Rumah (KPR) terhadap Return On Assets (ROA) pada PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten, Tbk selama periode 2010-2013.

1.3 Maksud dan Tujuan Penelitian

Berdasarkan masalah yang telah dirumuskan, maksud penelitian untuk memperoleh data dan informasi terkait dengan tujuan penelitian. Adapun tujuan penelitian adalah sebagai berikut:

- 1 Untuk mengetahui perkembangan kredit KPR pada PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten, Tbk selama periode 2010-2013 ?
- 2 Untuk mengetahui perkembangan *Return On Assets* (ROA) pada PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten, Tbk selama periode 2010-2013 ?

- 3 Untuk mengetahui pengaruh kredit KPR terhadap *Return On Assets* (ROA) pada PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten, Tbk selama periode 2010-2013 ?

1.4 Kegunaan Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi dua aspek yaitu:

- 1 Aspek Teoritis

Hasil penelitian ini dapat bermanfaat bagi kajian perbankan serta memberikan sumbangan terhadap pengembangan ilmu perbankan, khususnya mengenai pengaruh Kredit KPR terhadap *Return On Assets* (ROA).

- 2 Aspek Praktis

- 1) Bagi penulis

Untuk menerapkan ilmu yang dipelajari dilapangan khususnya dan di bangku perkuliahan pada umumnya.

- 2) Bagi obyek penelitian

Sebagai bahan masukan bagi PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten, Tbk khususnya dalam kegiatan pemberian Kredit KPR.

- 3) Bagi akademis

Menjadi sumber referensi bagi mahasiswa/i STIE Ekuitas.

- 4) Bagi umum

Dapat menjadi sumber pengetahuan bagi yang memerlukan.

1.5 Lokasi dan Waktu Penelitian

Penelitian ini dilaksanakan pada PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten, Tbk yang beralamat di Jl. Naripan No 12-14 Bandung 40111. Telp. +62-22-4234868, Fax. +62-22-4206099. Waktu penelitian dimulai dari tanggal 25 September 2014 sampai dengan 25 Desember 2014. Dalam penelitian penulis mengumpulkan data melalui website www.bjb.co.id.

