

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Perumahan merupakan salah satu kebutuhan dasar dan hak sosial setiap masyarakat. Namun sebagian besar penyediaan perumahan di Indonesia masih dilakukan secara mandiri oleh masyarakat, baik yang dibangun sendiri maupun disewakan kepada pihak lain. Mayoritas masyarakat Indonesia masih beranggapan bahwa perumahan adalah milik pribadi dan bukan tanggung jawab pemerintah untuk menyediakannya. Hal ini juga tercermin dalam perjanjian-perjanjian yang diberikan kepada pihak swasta tanpa adanya perjanjian khusus. Memang peraturan perundang-undangan seperti Pasal 28H UUD 1945, Pasal 40 UU 39/1999 tentang Hak Asasi Manusia, dan Pasal 19 UU 1 Tahun 2011 tentang PKP menjamin bahwa Negara melaksanakan, melindungi dan melindungi hak-hak. Saya punya tugas. Warga negara harus menghormati satu sama lain dalam keluarga mereka. (Akhsa, 2017).

Bank BRI Cabang Sintani, Kabupaten Jayapura, Provinsi Papua mengalami kerugian akibat kredit macet dari produk Perumahan Rakyat Sejahtera (KPRS) dengan persentase lebih dari 2% dari total nilai kredit dari kreditur macet dimana nilai ini menyalahi ketentuan utama yang dimiliki oleh pihak BRI dimana tingkat kredit macet berada pada titik maksimal 2%. Upaya ekstra bank diperlukan guna mengatasi persoalan kredit macet yang melebihi 2% tersebut. Adapun perlakuan dan persyaratan yang diupayakan bank dalam menghindari masalah tersebut saat ini diataranya adanya bukti penghasilan dengan gaji <10jt/bulan; analisis kelayakan kemampuan bayar nasabah dalam 10 tahun kedepan; melakukan pengecekan terkait keadaan sosial nasabah di lingkungan tempat tinggalnya; informasi tentang kreditur di masa lampau cukup baik/tidak bermasalah; serta pembayaran cicilan sesuai jatuh tempo setiap bulannya dengan upaya pembebanan bunga berjalan sebesar 20% jika ada keterlambatan pembayaran sesuai dengan MoU pemberian kredit yang disampaikan diawal; Nominal pemberian kredit proporsional dengan tipe rumah yang diinginkan; pihak bank juga melakukan

hubungan dengan pihak developer dalam penentuan tipe dan harga rumah yang diperuntukan kepada calon debitur, namun hal ini menjadi tidak efektif dikarenakan permasalahan kredit macet pada setiap nasabah berbeda – beda. Kasus yang terjadi pada masyarakat di Jayapura pada umumnya terjadi kredit macet dikarenakan terkena PHK dan kebangkrutan suatu bisnis yang dijalaninya.

Adapun data jenis kredit KPR yang disalurkan oleh di Bank BRI Cabang Sentani, Kabupaten Jayapura, Provinsi Papua dapat dilihat pada Bagan 1.1 berikut:

Bagan 1.1 Data Kredit KPR di Bank BRI Cabang Sentani, Kabupaten Jayapura, Provinsi Papua

No.	Jenis Pinjaman	Keterangan
1.	KPR BRI	KPR BRI memberikan solusi dan kemudahan dalam memiliki hunian* yang anda inginkan *Rumah tinggal, apartemen, condotel, ruko atau rukan. Berlaku untuk pembelian baru, bekas, refinancing, top up, pembangunan, renovasi, dan take over/take over top up dari bank lain
2.	KPR Sejahtera FLPP BRI	Kredit Pemilikan Hunian untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dengan total penghasilan Keluarga (Suami+Istri) Max Rp 8 juta per bulan *untuk Rumah Pertama/Belum memiliki Rumah, belum pernah menerima subsidi perumahan, wajib dihuni dan tidak boleh dijual/disewakan/dikontrakkan selama 5 tahun pertama

Tingginya risiko yang dihadapi bank dan pengalaman buruk runtuhnya sektor real estate selama krisis berkontribusi terhadap kredit bermasalah lebih dari Rs 100 crore. 100 triliun dolar untuk BPPN (Badan Penyelamatan Perbankan Nasional). Krisis AS tahun 2008 yang disebabkan oleh pemberian pinjaman hipotek kepada peminjam yang tidak dapat diandalkan (pinjaman

subprime), juga memicu situasi ini dari luar negeri. Krisis subprime mortgage menyebabkan gelembung harga aset (Zubair, 2016).

Pembiayaan KPR sendiri tidak dapat dilepaskan dari peran Bank Rakyat Indonesia (BRI). KPR Sejahtera FLPP BRI hadir menawarkan solusi bagi masyarakat yang menginginkan sistem perbankan dengan sistem kerakyatan. KPR Sejahtera FLPP BRI adalah Kredit Pemilikan Hunian untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dengan total penghasilan Keluarga (Suami+Istri) Max Rp 8 juta per bulan, untuk Rumah Pertama/Belum memiliki Rumah, belum pernah menerima subsidi perumahan, wajib dihuni dan tidak boleh dijual/disewakan/dikontrakkan selama 5 tahun pertama (BRI, 2023). Pada setiap tindakan perdagangan, pasti akan ada transaksi pembayaran, dimana pembayaran suatu produk adalah hal yang utama dari suatu transaksi (Rainer Prakuso Tobing et al., 2021).

Permintaan nasabah yang semakin beraneka ragam menempatkan kredit sebagai produk jasa bank yang paling banyak diminati. Hal ini dikarenakan kredit sangat membantu masyarakat dalam pemenuhan kebutuhan sandang, pangan maupun papan. Sebagai salah satu kebutuhan utama manusia adalah sektor papan (perumahan) merupakan salah satu sektor bisnis menarik. Perkembangan manusia yang semakin bertambah menyebabkan semakin bertambahnya kebutuhan akan perumahan. Rumah merupakan kebutuhan primer bagi pemenuhan kesejahteraan manusia setelah sandang dan pangan. Perbankan berperan dalam pembangunan ekonomi dengan mengalirkan dana dalam bentuk perkreditan bagi masyarakat perorangan atau badan usaha untuk memenuhi kebutuhan konsumsinya atau untuk meningkatkan produksinya. Kebutuhan yang menyangkut kebutuhan produktif misalnya untuk meningkatkan dan memperluas kegiatan usahanya. Kepentingan yang bersifat konsumtif misalnya untuk membeli rumah sehingga masyarakat dapat memanfaatkan pendanaan dari Bank yang dikenal Kredit Kepemilikan Rumah disingkat KPR. Salah satu Bank Milik Negara yang secara luas telah menyediakan pendanaan bagi masyarakat untuk membeli rumah dengan berbagai type, dan harga adalah Bank Rakyat Indonesia (BRI) (Nursyahriana et al., 2017). Risiko-risiko yang muncul dalam perusahaan dapat memberikan

dampak positif terhadap kualitas layanan yang diberikan kepada para pelanggan (Tarigan et al., 2020).

Pemberian kredit yang secara otomatis akan memperbesar risiko kredit macet atau kemungkinan tidak terbayarnya kewajiban-kewajiban oleh debitur. Kasus yang terjadi pada masyarakat di Jayapura pada umumnya terjadi kredit macet dikarenakan terkena PHK dan kebangkrutan suatu bisnis yang dijalaninya.

Disamping itu, apabila suatu bank memberikan kredit, tentu harus diperhatikan pula tentang risiko likuiditas yang dihadapi. Risiko kredit dalam pencapaian profit serta resiko likuiditas dan profitabilitas yang menjadi suatu permasalahan tersendiri yang cukup penting untuk diperhatikan. BI Checking debitur juga perlu dilakukan identifikasi guna mendapatkan informasi riwayat pinjaman debitur tersebut. Demikian pula bank BRI sebagai badan usaha perbankan juga harus mengevaluasi secara baik dan tepat. Untuk mengantisipasi hal itu bank harus menerapkan prinsip hati-hati dalam memberikan kredit, dalam memberikan kredit KPR wajib memberikan keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atau itikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi utangnya atau mengembalikan sesuai dengan perjanjian. Dimana sikap hati-hati merupakan prinsip yang harus diterapkan dalam setiap pemberian kredit. Tujuannya adalah mencegah resiko yang mungkin terjadi.

Keadaan rumah KPR yang ditawarkan pada produk KPR Sejahtera FLPP BRI sudah layak untuk dihuni dengan kapasitas penghasilan dan tempo pembayaran yang ditawarkan oleh pihak bank sehingga sebanding dengan pengeluaran yang dikeluarkan debitur pada periode waktu cicilan yang ditawarkan (BRI, 2023).

Terjadinya kredit macet yang terjadi perlu adanya tindakan mitigasi risiko yang tepat dimana mitigasi risiko merupakan upaya untuk memperkecil peluang terjadinya risiko tersebut sehingga tidak memperburuk keadaan.

Mitigasi risiko merupakan bagian dari manajemen risiko, dimana kedudukannya adalah sebagai solusi dari sebuah pemecahan sebuah risiko. Mitigasi risiko adalah tindakan sistematis dalam hal mengurangi terpaparnya

risiko dan atau kemungkinan terjadinya risiko. Mitigasi risiko adalah menerima risiko pada tingkat tertentu dengan melakukan tindakan untuk mitigasi risiko melalui peningkatan kontrol, kualitas proses, serta aturan yang jelas terhadap pelaksanaan aktivitas dan risikonya (Idroes, 2006). Adanya mitigasi risiko diharapkan mengecilkan persentase peluang terjadinya kredit macet yang terjadi serta dapat mengurangi nasabah yang sudah mengalami kredit macet.

B. Permasalahan

Terjadinya kredit macet dibawah ambang batas yang ditetapkan oleh pihak bank BRI sebesar 2% yang terjadi pada program Kredit Perumahan Rakyat Sejahtera (KPRS) di Bank BRI Cabang Sentani, Kabupaten Jayapura, Provinsi Papua karena kuangnya *product knowledge* dan *perceived value* yang disinyalir sebagai penyebab masalah ini.

C. Tujuan Penelitian

Tujuan yang akan dicapai berdasarkan latar belakang, dan rumusan dan masalah, antara lain:

1. Mengetahui pengaruh *product knowledge* terhadap risiko kredit macet perumahan rakyat sejahtera (KPRS) di Bank BRI Cabang Sentani, Kabupaten Jayapura, Provinsi Papua
2. Mengetahui pengaruh *perceived value* terhadap risiko kredit macet perumahan rakyat sejahtera (KPRS) di Bank BRI Cabang Sentani, Kabupaten Jayapura, Provinsi Papua.
3. Untuk memitigasi risiko kredit macet / memberikan mitigasi terhadap terjadi kredit macet perumahan rakyat sejahtera (KPRS) di Bank BRI Cabang Sentani, Kabupaten Jayapura, Provinsi Papua.