

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Penelitian

Pertumbuhan penduduk Indonesia yang terus meningkat seiring dengan perkembangan ekonomi telah berdampak pada peningkatan kebutuhan tempat tinggal. Berdasarkan data Badan Pusat Statistik (BPS), jumlah penduduk Indonesia diproyeksikan sebanyak 275,77 juta jiwa pada tahun 2022. Jumlah tersebut naik 1,13% dibandingkan pada tahun sebelumnya sebanyak 272,68 juta jiwa. Hal ini tentu saja membuka peluang besar bagi sektor properti, di mana semakin banyak orang yang membutuhkan rumah atau tempat tinggal yang nyaman dan sesuai dengan kebutuhan.

Dalam pertumbuhan penduduk ini, pemerintah atau lembaga memberikan bantuan berupa kredit untuk membantu masyarakat dalam memenuhi kebutuhan tempat tinggal. Menurut data Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, pada tahun 2022 target program bantuan kredit perumahan yaitu sebanyak 200.000 unit. Bantuan kredit ini disalurkan kepada masyarakat melalui bank-bank yang sudah ada, baik itu bank pemerintah maupun bank swasta. Bank memiliki peran tidak pernah lepas dari perkreditan bahkan kredit merupakan kegiatan utamanya. Kredit adalah penyedia uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan melalui pinjaman antara bank dan pihak lain dimana debitur ini wajib untuk membayar kembali utangnya beserta bunga dalam jangka waktu tertentu.

Menurut data Bank Indonesia (BI) kuartal IV/2022 sebesar 75,03% pangsa pasar pembiayaan residensial yang menggunakan Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Kredit Pemilikan Rumah (KPR) merupakan salah satu jenis produk perbankan yang banyak digunakan oleh masyarakat. Saat ini, Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten menawarkan fasilitas *take over* Kredit Pemilikan Rumah (KPR), dalam *take over* Kredit Pemilikan Rumah (KPR) bank atau lembaga keuangan akan membayar sisa hutang Kredit Pemilikan Rumah (KPR) nasabah di bank atau lembaga keuangan sebelumnya kemudian menawarkan fasilitas kredit baru kepada nasabah dengan persyaratan dan tingkat bunga yang baru.

Debitur melakukan *take over* kredit dengan tujuan untuk memperoleh manfaat dan memindahkan hutang yang tidak dapat diselesaikan karena faktor tertentu, seperti suku bunga yang terlalu tinggi. Pasal 1400 KUH Perdata mengatur mengenai *take over* kredit, yang sebenarnya juga dikenal sebagai subgrosi. Subgrosi sendiri merujuk pada penggantian hak-hak si berpiutang oleh pihak ketiga yang membayar kepada si berpiutang itu dengan persetujuan atau undang-undang. Oleh karena itu, pengertian subgrosi dapat diartikan sebagai *take over*. Proses *take over* Kredit Pemilikan Rumah (KPR) menjadi penting bagi masyarakat yang ingin memahami mengenai mekanisme *take over* Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang sudah ada pada Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten.

Manfaat yang diperoleh melalui *take over* Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yaitu memperoleh cicilan dengan nilai yang lebih rendah, tingkat bunga yang

lebih ringan dibandingkan dengan bank sebelumnya, dan memperpanjang masa tenor pembayaran. Saat ini Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten menawarkan suku bunga membumi fixed 3 tahun sebesar 6,76% sedangkan suku bunga membumi fixed 5 tahun yaitu sebesar 7,67% sedangkan pada bank lain untuk fixed 1 tahun yaitu sebesar 3,99%, fixed 2-4 tahun mencapai 6,99% dan fixed 5-8 tahun sebesar 9,99% . Namun disisi lain, terdapat fakta bahwa jumlah individu yang melakukan *take over* Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Kantor Cabang Tasikmalaya rata-rata mencapai 2 orang perbulannya. Selain itu, kurangnya pemahaman di lingkungan sekitar mengenai mekanisme *take over* Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Kantor Cabang Tasikmalaya.

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut, perlu adanya penelitian untuk mengetahui mekanisme *take over* pada Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Kantor Cabang Tasikmalaya. Selanjutnya penulis akan menyusun hasil penelitian tersebut dengan judul **“MEKANISME PERPINDAHAN (TAKE OVER) KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) PADA PT. BANK PEMBANGUNAN DAERAH JAWA BARAT DAN BANTEN KANTOR CABANG TASIKMALAYA”**

1.2 Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah dipaparkan diatas, maka identifikasi masalah dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Apa syarat dan ketentuan pemindahan (*take over*) Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Kantor Cabang Tasikmalaya.
2. Bagaimana prosedur pemindahan (*take over*) Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Kantor Cabang Tasikmalaya.
3. Apa hambatan yang sering terjadi ketika melakukan pemindahan (*take over*) Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Kantor Cabang Tasikmalaya.
4. Bagaimana solusi untuk mengatasi hambatan yang sering terjadi ketika proses pemindahan (*take over*) Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Kantor Cabang Tasikmalaya.

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan permasalahan yang telah dirumuskan diatas, maka penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menjelaskan:

1. Syarat dan ketentuan pemindahan (*take over*) Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Kantor Cabang Tasikmalaya.

2. Prosedur pemindahan (*take over*) Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Kantor Cabang Tasikmalaya.
3. Hambatan yang sering terjadi ketika melakukan pemindahan (*take over*) Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Kantor Cabang Tasikmalaya.
4. Solusi untuk mengatasi hambatan yang sering terjadi ketika proses pemindahan (*take over*) Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Kantor Cabang Tasikmalaya.

1.4 Kegunaan Penelitian

1. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat meningkatkan pemahaman tentang mekanisme *take over* Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dan mengetahui berbagai hambatan serta solusinya.

2. Manfaat Praktis

- a. Bagi Peneliti

Manfaat bagi peneliti yaitu agar peneliti dapat menambah pengetahuan serta wawasan mengenai *take over* Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

- b. Bagi Perusahaan

Sebagai objek penelitian dengan adanya hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan dan juga menambah informasi

untuk perusahaan terkait mekanisme perpindahan (*take over*) Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

c. Bagi Pembaca

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi referensi atau bahan kaji bagi penelitian selanjutnya.

1.5 Lokasi dan Waktu Penelitian

Tempat pelaksanaan penelitian ini adalah di PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Kantor Cabang Tasikmalaya yang beralamat di Jl. Mayor Utarya No. 30, Empangsaari, Kecamatan Tawang, Kota Tasikmalaya.

Tahapan pada penyusunan Tugas Akhir yang dilakukan penulis lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel matriks berikut:

Tabel 1.1
Jadwal Penelitian Tugas Akhir

No	Kegiatan	Bulan Ke:																			
		Februari				Maret				April				Mei				Juni			
		1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1.	Pengajuan Judul Tugas Akhir																				
2.	Konsultasi awal dan menyusun rencana kegiatan																				
3.	Penyusunan Draft Tugas Akhir																				
4.	Pengumpulan data: Wawancara																				
5.	Pengolahan Data																				
6.	Proses Bimbingan Tugas Akhir																				
7.	Revisi Tugas Akhir																				
8.	Sidang Tugas Akhir																				

(Sumber: data diolah)