

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Penelitian

Di Indonesia terdapat dua jenis kredit pemilikan rumah yaitu kredit pemilikan rumah subsidi dan non subsidi. Kredit pemilikan rumah (KPR) subsidi merupakan kredit yang diperuntukan kepada masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah dalam rangka memenuhi kebutuhan perumahan atau perbaikan rumah yang telah dimiliki. KPR non subsidi adalah KPR yang diperuntukan untuk seluruh masyarakat. Ketentuan KPR ditetapkan oleh bank, sehingga penentuan besarnya kredit maupun suku bunga dilakukan sesuai kebijakan bank yang bersangkutan.

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) atau hipotek adalah pinjaman yang diberikan kepada pembeli rumah dengan skema pembiayaan berjangka (*leasing*) sampai dengan persentase tertentu dari harga sebuah rumah atau properti. KPR termasuk ke dalam kategori kredit konsumtif atau kredit yang pada dasarnya digunakan untuk keperluan atau kebutuhan yang sifatnya pribadi. Sebagai kebutuhan primer, pembelian rumah menggunakan KPR menjadi salah satu metode paling populer yang diandalkan masyarakat di Indonesia untuk memenuhi kebutuhan papan tersebut. Berdasarkan data BI (Bank Indonesia), sebanyak 76.42% masyarakat Indonesia menggunakan sistem KPR sebagai fasilitas pembiayaan untuk memiliki rumah.

Return on Asset (ROA) yang baik pada bank adalah di atas 1,5% semakin tinggi ROA semakin baik kondisi keuangan suatu perbankan, begitupun sebaliknya jika

ROA menurun dibawah dari standar yang telah ditetapkan maka semakin buruk kondisi suatu perbankan dalam pengelolaan asset untuk memperoleh laba. Menurut Raiyan, et.al (2020) ROA atau *Return On Assets* merupakan perbandingan antara laba bersih dengan total aset. Rasio ini menunjukkan berapa besar laba bersih diperoleh perusahaan bila diukur dari nilai asetnya.

Pertumbuhan kredit masih ditopang oleh sektor perumahan terutama pembiayaan rumah subsidi. Dari jumlah debitur KPR, paling banyak yang mengambil KPR. Sementara itu, terkait dengan adanya kenaikan suku bunga Bank Indonesia (BI) ke level 6%. *Corporate Secretary* BTN Ramon Armando menyebut, dalam waktu dekat pihaknya belum akan melakukan penyesuaian bunga kredit KPR. Bank BTN juga terus berupaya meningkatkan penyaluran KPR melalui strategi yang dilakukan, Berikut ini adalah tabel yang menunjukkan penyaluran Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Bank BTN.

Tabel 1.1
Jumlah Alokasi KPR di Bank BTN
(dalam jutaan rupiah) – (Posisi Desember)

Tahun	Total Kredit (Rp)	Kredit KPR (Rp)	Alokasi KPR (%)
2020	260,114	234,785	90.3%
2021	274,835	244,823	89.1%
2022	298,282	261,705	87.7%
2023	333,698	284,617	85.3%
2024	357,973	305,590	85.4%

(Sumber: Laporan keuangan Bank BTN Indonesia, data diolah)

Pada tabel diatas, diketahui terdapat peningkatan jumlah kredit yang diberikan oleh Bank BTN setiap tahunnya. Secara keseluruhan, total kredit dan kredit KPR di Bank BTN mengalami peningkatan dari tahun 2020 hingga 2024. Total kredit meningkat dari 260,114 juta rupiah pada tahun 2020 menjadi 357,973

juta rupiah pada tahun 2024. Begitu pula dengan jumlah kredit KPR yang meningkat dari 234,785 juta rupiah pada tahun 2020 menjadi 305,590 juta rupiah pada tahun 2024. Bank BTN menunjukkan tren positif dalam hal pertumbuhan total kredit dan kredit KPR. Namun, ada indikasi bahwa meskipun KPR tetap menjadi bagian signifikan dari portofolio kredit Bank BTN, bank ini juga mungkin mulai mengalihkan sebagian besar portofolio kreditnya ke jenis kredit lain.

Meskipun jumlah nominal Kredit KPR terus meningkat, persentase alokasi KPR terhadap total kredit cenderung menurun dari tahun ke tahun. Pada tahun 2020, alokasi KPR mencapai 90.3%, namun pada tahun 2024 turun menjadi 85.4%. Ini menunjukkan bahwa meskipun Bank BTN masih memberikan porsi besar pada KPR, ada pergeseran yang menunjukkan penurunan kontribusi KPR terhadap total kredit yang diberikan.

Tabel 1.2
Pertumbuhan KPR dan ROA
Bank Tabungan Negara periode 2021-2023

Tahun	KPR (dalam jutaan rupiah)	ROA (%)
2020	234,785	0.4 %
2021	244,823	0.5 %
2022	261,705	0.7%
2023	284,617	1.3%
2024	305,590	1.4 %

(Sumber: Laporan keuangan Bank BTN Indonesia, data diolah)

KPR Bank BTN mengalami peningkatan setiap tahunnya, yang menunjukkan adanya pertumbuhan yang stabil dalam kredit pemilikan rumah. Nilai KPR naik dari 234,785 juta rupiah pada tahun 2020 menjadi 305,590 juta rupiah pada tahun 2024, menunjukkan adanya peningkatan yang signifikan.

Return on Assets (ROA) Bank BTN juga menunjukkan tren positif, meskipun dengan angka yang lebih rendah dibandingkan dengan pertumbuhan KPR. ROA meningkat dari 0,4% pada tahun 2020 menjadi 1,4% pada tahun 2024, yang mencerminkan bahwa bank ini semakin efisien dalam menghasilkan laba dari aset yang dimilikinya. Meskipun KPR terus tumbuh, peningkatan ROA juga mencerminkan bahwa Bank BTN mampu meningkatkan efisiensinya dalam mengelola asetnya. Ini menunjukkan kinerja keuangan yang positif dan strategi yang berhasil dalam mengelola dana serta meningkatkan profitabilitas.

Pada penelitian lain yang dilakukan oleh Nexia Nada Ramadhayanty(2023) juga menyebutkan *Return On Assets (ROA)* memiliki menunjukkan bahwa ROA memiliki pengaruh negatif dan signifikan secara parsial terhadap penyaluran KPR. Artinya, ketika ROA meningkat, penyaluran KPR cenderung menurun, dan sebaliknya, Dampak dari ROA yang negatif terhadap penyaluran KPR ini dapat diartikan bahwa ketika profitabilitas bank (diukur dengan ROA) tinggi, bank mungkin lebih selektif atau berhati-hati dalam menyalurkan kredit KPR, sehingga volume penyaluran KPR berkurang.

Penelitian lain yang dilakukan oleh A. R. Sari (2024) menunjukkan hasil sebaliknya, bahwa *Return On Assets (ROA)* berpengaruh positif terhadap penyaluran pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Penelitian ini menggunakan data sekunder dan regresi linier berganda, dengan hasil bahwa penyaluran KPR berpengaruh positif meskipun tidak signifikan secara statistik terhadap ROA

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan, dalam penelitian dengan judul **Pengaruh Besaran Penyaluran Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Terhadap *Return On Asset* (ROA) Pada PT BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO) TBK. Periode 2020-2024**, mengalami peningkatan jumlah kredit KPR yang diberikan oleh Bank BTN menunjukkan bahwa sektor perumahan tetap menjadi pendorong utama pertumbuhan kredit di Indonesia. Tren positif dalam *Return on Assets* (ROA) Bank BTN, yang meningkat seiring dengan pertumbuhan KPR, menunjukkan efisiensi pengelolaan aset dan kinerja keuangan yang baik. Ini mengindikasikan bahwa meskipun ada tantangan, bank mampu meningkatkan profitabilitas sambil tetap memenuhi kebutuhan perumahan masyarakat.

Secara keseluruhan, data ini menunjukkan bahwa Bank BTN mengalami pertumbuhan yang baik dalam hal pemberian kredit dan efisiensi pengelolaan aset, yang dapat berdampak positif pada kinerja finansial jangka panjang bank tersebut.

Dengan demikian, judul yang diambil mencerminkan fokus pada pentingnya KPR sebagai solusi pembiayaan perumahan dan dampaknya terhadap pertumbuhan ekonomi serta kinerja bank dalam mengelola kredit dan aset.

1.2 Identifikasi Masalah

1. Bagaimana perkembangan Kredit Pemilikan Rumah(KPR) pada Bank BTN periode Tahun 2020-2024
2. Bagaimana perkembangan *Return On Asset* (ROA) pada Bank BTN periode Tahun 2020-2024
3. Bagaimana pengaruh Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Terhadap Return On Asset (ROA) pada Bank BTN periode 2020-2024

1.3 Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui Bagaimana perkembangan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank BTN periode Tahun 2020-2024
2. Untuk mengetahui Bagaimana perkembangan *Return On Asset* (ROA) pada Bank BTN periode Tahun 2020-2024
3. Untuk mengetahui Bagaimana Pengaruh Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Terhadap *Return On Asset* (ROA) pada Bank BTN periode 2020-2024

1.4 Kegunaan Hasil Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat baik secara teoritis maupun praktis, diantaranya sebagai berikut:

1. Kegunaan Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menambah pengetahuan dan wawasan ilmu serta pemahaman terkait kredit pemilikan rumah (KPR) dan return on asset (ROA) pada Bank Tabungan Negara Tbk sehingga dapat memberikan informasi yang akurat dan relevan.

2. Kegunaan Praktis

A. Bagi Penulis

Sebagai salah satu syarat penyelesaian Tugas Akhir Jurusan D-3 Perbankan dan Keuangan Universitas Siliwangi, memberikan pengetahuan serta wawasan mengenai dunia kerja khususnya di lembaga keuangan yang dapat mengimplementasikan secara langsung teori dan praktik yang telah dipelajari selama perkuliahan.

B. Bagi Lembaga Pendidikan

Penelitian ini diharapkan dapat berguna sebagai salah satu sumber informasi dan referensi yang berhubungan dengan ilmu pengetahuan untuk seluruh mahasiswa.

C. Bagi Masyarakat

Sebagai informasi yang akurat dan relevan dan meningkatkan pengetahuan masyarakat terkait perekonomian khususnya tentang perbankan.

3. Kegunaan Pengembangan Ilmu

A. Peneliti diharapkan dapat menjadi sumber referensi dan acuan penelitian bagi mahasiswa D-3 Perbankan dan Keuangan khususnya bidang penelitian Kinerja Keuangan. Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi informasi ilmiah bermanfaat bagi masyarakat luas.

B. Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi informasi ilmiah bermanfaat bagi masyarakat.

1.5 Lokasi dan Waktu Penelitian

1.5.1 Lokasi Penelitian

