

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Kemajuan dan perkembangan suatu ekonomi Negara tidak terlepas dari aktivitas ekonomi yang dilakukan oleh para pelaku usaha, salah satu yaitu melalui jasa keuangan perbankan. Bank sebagai salah satu lembaga keuangan melalui fungsinya memiliki posisi yang sangat strategis dalam rangka menunjang perekonomian nasional. Dan salah satu lembaga keuangan yang menjalankan fungsi tersebut adalah perbankan syariah. Dengan telah diberlakukannya undang-undang no. 21 Tahun 2008 tentang perbankan syariah yang terbit pada tanggal 16 juli 2008, oleh karena itu maka pengembangan industri perbankan syariah nasional semakin memiliki landasan hukum yang memadai dan akan mendorong pertumbuhannya secara lebih cepat lagi. Dengan progress perkembangan yang impresif, maka diharapkan peran industri perbankan syariah dalam mendukung perekonomian nasional akan semakin meningkat signifikan. <https://www.bi.go.id/perbankan/syariah>

Bank syariah dalam menjalankan suatu kegiatan operasionalnya yaitu menerapkan sistem bagi hasil yang merupakan landasan utama disetiap kegiatan usahanya. Pada umumnya akad yang dipergunakan pada bank syariah di Indonesia adalah akad yang telah disepakati oleh sebagian ulama dan sesuai dengan ketentuan syariah. Pada akad tersebut meliputi akad pendanaan, pembiayaan, jasa, jasa operasional, dan lain-lain.

Keperluan masyarakat akan tempat tinggal merupakan kebutuhan utama bagi setiap manusia. Oleh karena itu kebutuhan akan tempat tinggal itu merupakan salah satu dari tiga dasar kebutuhan *primer* manusia yaitu: sandang, pangan, papan. Karena belum lengkap kehidupan seseorang itu apabila belum memiliki rumah sendiri meskipun dalam bentuk yang sederhana.(Nurhafidoh 2019:1)

Perkembangan penduduk di Indonesia yang semakin melambung menyebabkan konsumsi juga ikut meningkat. Pemenuhan rumah pribadi di Indonesia pun masih menjadi masalah besar saat ini. Setiap orang pasti menginginkan memiliki rumah sendiri, apalagi bagi sebagian yang sudah berumah tangga, akan tetapi dengan harga rumah diperkotaan harga nya sangat mahal seiring dengan pesatnya pembangunan. Kendala inipun menyebabkan KPR menjadi pilihan alternatif.

Rumah juga merupakan kebutuhan pokok manusia, sebagaimana halnya makanan dan pakaian. Rumah juga memiliki arti penting bagi sebuah keluarga, karena rumah merupakan tempat untuk beristirahat dan tempat untuk mencurahkan kasih sayang setelah sibuk bekerja atau beraktivitas di luar.

Dalam UU No.1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman berisi Semua manusia berhak mendapatkan kehidupan yang sejahtera lahir maupun batin, bertempat tinggal dan mendapatkan lingkungan hidup yang layak, baik, dan sehat, yang merupakan kebutuhan dasar setiap manusia dan mempunyai peran utama dalam pembentukan watak kepribadian bangsa sebagai salah satu upaya membangun manusia Indonesia seutuhnya, berjati diri, mandiri dan produktif. Negara bertanggung jawab dan melindungi

segenap bangsa Indonesia yaitu melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan pemukiman agar masyarakat mampu bertempat tinggal serta menghuni rumah yang layak dan terjangkau di dalam perumahan yang sehat, aman, harmonis dan berkelanjutan di seluruh wilayah Indonesia.

Maka tidak heran apabila permintaan masyarakat akan hunian rumah tiap tahunnya terus bertambah. Namun dengan harga rumah yang semakin tinggi membuat orang jarang mampu untuk membeli rumah secara tunai. Peluang inilah yang dimanfaatkan oleh banyak lembaga keuangan khususnya Bank untuk menawarkan produk konsumtifnya yang banyak dikenal dengan kredit kepemilikan rumah ( KPR ).

Pembiayaan atau *financing* adalah pendanaan yang diberikan oleh suatu pihak kepada pihak lain yaitu untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri ataupun lembaga. Dapat juga disebut pembiayaan adalah pendanaan yang dikeluarkan untuk mendukung investasi yang telah terencana.

Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah ( KPR ) yaitu suatu fasilitas yang diberikan oleh perbankan syariah kepada para nasabah perorangan yang akan membeli atau menginginkan rumah tersebut. Adapun proses pemilikan rumah yaitu dilaksanakan dengan cara melalui jual beli. Namun kebutuhan akan perumahan belum dapat dipenuhi oleh semua orang dengan cara membeli secara tunai atau *cash*, oleh karena itu diperlukan suatu lembaga keuangan dalam hal ini bank yang menyediakan atau menyalurkan dana dalam bentuk pembiayaan, guna untuk membiayai pemilikan perumahan. Dengan melalui pembiayaan kredit kepemilikan rumah ( KPR ), baik dari bank permintaan maupun bank

swasta atau nasional memberikan kontribusi besar bagi penyediaan perumahan rakyat. (Susilo 2017)

Adapun pembiayaan dalam perbankan syariah yaitu mereka tidak bersifat menjual ataupun memperdagangkan uang yang mengendalikan perolehan Bunga atas pokok peminjaman yang telah diinvestasikan, akan tetapi melainkan melalui dari pembagian laba yang diperoleh oleh nasabah tersebut.

Adapun menurut Undang-Undang Perbankan Syariah Nomor 21 Tahun 2008 yang dimaksud disini dengan bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit atau dalam bentuk lainnya yaitu rangka untuk meningkatkan taraf hidup rakyat,

PT, Bank Tabungan Negara Syariah yaitu merupakan bagian dari Bank BTN Konvensional yang merupakan bank BUMN. BTN Syariah menjalankan fungsi intermediasi dengan menghimpun dana dari masyarakat melalui produk-produk seperti giro, tabungan, dan deposito serta menyalurkannya kembali ke sektor rill melalui berbagai produk pembiayaan diantaranya multiguna, investasi, modal kerja yang dan salah satu produk pembiayaan yang disalurkan oleh bank BTN kepada masyarakat adalah pembiayaan kredit kepemilikan rumah (KPR).

Pembiayaan kredit kepemilikan rumah (KPR) yang disalurkan oleh bank merupakan suatu kepercayaan yang diberikan kepada debitur yaitu untuk pembiayaan konsumtif. Pembiayaan konsumtif diperlukan oleh pengguna dana untuk memenuhi kebutuhan konsumsi. Kebutuhan konsumsi juga dapat dibedakan atas kebutuhan primer (pokok atau dasar) dan juga kebutuhan sekunder. Dimana usaha pembayaran atau pelunasannya diatur melalui syarat-

syarat dan kesepakatan bersama didaslam bentuk suatu perjanjian pembiayaan kredit pemilikan rumah (KPR).(Nurhafidoh 2019:4)

Pembiayaan memiliki perbedaan dengan kredit Bank konvensional, perbedaan ini terletak pada akadnya, dan tujuan maupun substansinya. Bahwa pembiayaan terikat dengan prinsip-prinsip syariah yaitu dengan cara memilih dan memilah objek dan juga tujuan penggunaan dananya. Setiap orang yang ingin mengajukan pembiayaan di Bank Syariah mempunyai tujuan penggunaan yang berbeda-beda. Perbedaan penggunaan dana disinilah yang akan menimbulkan klausul akad yang berbeda. Maka dalam Bank Syariah dikenal dengan berbagai akad sesuai tujuan penggunaannya. Hal ini berbeda dengan kredit, apapun tujuan penggunaan dananya maka akadnya hanya satu yaitu dengan akad kredit.

Sebelum fasilitas pembiayaan yang akan diberikan ke nasabah, maka bank harus merasa yakin bahwasanya pembiayaan yang akan diberikan ke nasabah itu benar-benar akan kembali. Keyakinan tersebut diperoleh dari hasil analisis pembiayaan sebelum pembiayaan tersebut akan disalurkan ke nasabah. Analisis merupakan suatu proses analisis yang akan dilakukan oleh bank syariah yaitu untuk menilai suatu permohonan pembiayaan yang telah diajukan oleh calon nasabah.

Bank melakukan analisis pembiayaan dengan tujuan untuk mencegah secara dini kemungkinan akan terjadinya hal-hal yang tidak diinginkan oleh bank/default oleh nasabah. Analisis pembiayaan ini merupakan salah satu faktor yang sangat penting bagi bank syariah untuk mengambil keputusan untuk menyetujui/menolak permohonan pembiayaan nasabah tersebut.

Prinsip dasar yang perlu dilaksanakan sebelum memutuskannya suatu permohonan pembiayaan yang diajukan oleh calon nasabah diantaranya dikenal dengan 5C. penerapan prinsip dasar dalam pemberian pembiayaan serta analisis secara mendalam terhadap calon nasabah, dan yang perlu dilakukan oleh bank syariah agar bank tidak salah memilih nasabah dalam menyalurkan dananya sehingga dana yang disalurkan kepada nasabah agar dapat terbayar kembali sesuai dengan jangka waktu yang diperjanjikan oleh bank.

Analisis 5C yang dimaksud disini ialah, *character* (watak), *capacity* (kemampuan), *capital* (modal), *collateral* (jaminan), *condition of economy* (kondisi ekonomi debitur). Suatu pembiayaan yang dicairkan oleh bank setelah perjanjian kredit pemilikan rumah (KPR) di tandatangani oleh pihak bank dan pemilik rumah di tandatangani oleh pihak bank dan debitur, kemudian diikuti dengan pengikatan agunan pembiayaan. (Hidayatullah 2017)

Pembiayaan yang diberikan oleh bank untuk para debitur selalu memilisi resiko yaitu berupa pembiayaan yang tidak dapat kembali tepat pada waktunya yang biasa dinamakan pembiayaan bermasalah atau *Non Performing Financing (NPF)*. Pembiayaan bermasalah yaitu resiko yang melekat pada dunia perbankan yang dimana didalam perbankan tersebut tidak asing lagi karena sudah kerjaan mereka mengurus dan melayani pembiayaan masalah, karena bisnis utama perbankan yaitu pada dasarnya adalah menghimpun dan menyalurkan dana. Dan dana yang terkumpul kemudian menimbulkan resiko di satu sisi, dimana dana yang disalurkan tadi sebagai pembiayaan adalah resiko disisi lain. (Gina 2017)

Pembiayaan bermasalah pada mulanya selalu diawali dengan terjadinya “wanprestasi” atau (ingkar janji/ cidera janji ), yaitu suatu keadaan dimana si

debitur tersebut tidak sanggup atau tidak mampu lagi untuk memenuhi perjanjian-perjanjian yang telah disepakati olehnya dan oleh bank sebagaimana yang sudah tertera di dalam perjanjian pembiayaan. Wanprestasi juga bisa disebabkan oleh pihak bank karena membuat syarat-syarat perjanjian pembiayaan yang sangat memberatkan pihak debitur. Salah satu penyebab debitur itu adalah wanprestasi yang dapat bersifat alamiah atau diluar kemampuan dan keinginan debitur, maupun akibat itikad tidak baik sang debitur.

Timbulnya pembiayaan bermasalah juga merupakan hal yang umum karena dalam dunia perbankan syariah hal yang seperti sangatlah lumrah. Walaupun berbagai usaha yang dilakukan untuk mencegah terjadi pembiayaan bermasalah tersebut, (seperti melalui penyempurnaan sistem serta kebijakan pembiayaan ataupun dengan meningkatkan mutu dan kualitas staf pembniyaan) dan itupun belum menutup kemungkinan terjadinya pembiayaan bermasalah dimasa mendatang. Terlepas dari faktor kelalaian bank sendiri ataupun kesengajaan yang mungkin dilakukan oleh si debitur, adapun penyebab umum terjadinya pembiayaan bermasalah salah satunya faktor ketidakpastiannya mengenai apa yang mungkin terjadi di masa mendatang.

Penyerahan pembiayaan kredit kepemilikan rumah (KPR) boleh juga dikatak aman bagi perbankan, karena mengingat rumah juga merupakan agunan yang jelas lokasinya dan telah dibebani hak tanggungan, dengan demikian apabila terjadi debitur wanprestasi, maka bank dapat juga melakukan eksekusi atau mengambil tindakan terhadap rumah tersebut, sehingga pembiayaan bermasalah akan dapat diatasi.

Adapun penanganan pembiayaan bermasalah pada perbankan syariah ternyata hampir sama dengan apa yang terjadi di perbankan konvensional. Hal ini juga dapat kita lihat atau kita baca dalam PBI No 10/18/PBI/2008 tentang Restrukturisasi pembiayaan bagi Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah. Adapun perbedaannya itu terletak pada batasan bahwa restrukturisasi harus dilaksanakan sesuai dengan prinsip syariah.

Restrukturisasi pembiayaan adalah sebuah langkah dan strategi penyelamatan pembiayaan sebagai upaya bank dalam memperbaiki posisi pembiayaan dan keadaan keuangan perusahaan nasabah agar dapat menyelesaikan kewajibannya, antara lain yaitu:

1. Persyaratan kembali (*reconditioning*), yaitu perubahan sebagian atau seluruh persyaratan pembiayaan, antara lain perubahan jadwal pembayaran, jumlah angsuran, jangka waktu atau pemberian potongan sepanjang tidak menambah sisa kewajiban nasabah yang harus di bayarkan kepada bank .
2. Penjadwalan kembali (*rescheduling*), yaitu perubahan jadwal pembayaran kewajiban nasabah atau jangka waktunya.
3. Penataan kembali (*restructuring*), yaitu perubahan persyaratan pembiayaan tidak terbatas pada *rescheduling* atau *reconditioning*, antara lain meliputi:
  - a. Konversi akad pembiayaan
  - b. Penambahan dana fasilitas pembiayaan bank
  - c. Konversi pembiayaan menjadi penyertaan modal sementara pada perusahaan nasabah.
  - d. Konversi pembiayaan menjadi surat berharga syariah berjangka waktu menengah



Berdasarkan latar belakang diatas, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul “ **Upaya Penanganan Pembiayaan Bermasalah Produk KPR Subsidi pada Bank BTN Syariah Kantor Cabang Banjarmasin.**”

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan dari latar belakang diatas penulis akan mencoba membahas tentang hal-hal yang berkaitan dengan produk pembiayaan pemilikan rumah yang bermasalah dan bagaimana strategi yang dilakukan untuk menangani pembiayaan pemilikan rumah yang bermasalah tersebut. Maka disini penulis mendapatkan rumusan pokok permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana upaya penanganan KPR bermasalah pada Bank BTN Syariah Kantor Cabang Banjarmasin.
2. Apa saja faktor-faktor yang menyebabkan pembiayaan KPR menjadi bermasalah?

## **C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah diatas, maka penelitian ini bertujuan untuk:

1. Untuk mengetahui upaya yang dilakukan Bank BTN Syariah Kantor Cabang Banjarmasin dalam menangani pembiayaan KPR bermasalah.
2. Untuk mengetahui faktor-faktor yang menyebabkan terjadinya pembiayaan KPR bermasalah pada Bank BTN Syariah Kantor Cabang Banjarmasin.

#### **D. Defenisi Operasional**

Penelitian ini berjudul “Upaya Penanganan Pembiayaan Bermasalah Produk KPR Subsidi pada Bank BTN Syariah Kantor Cabang Banjarmasin”.

Beberapa istilah yang perlu mendapat perhatian dan penjelasan dari judul tersebut adalah: Analisis Penanganan Pembiayaan Bermasalah Pada Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Di Bank Syariah (Studi Pada BTN Syariah KC Serang)”.  
Serang)”).

1. Upaya penanganan pembiayaan bermasalah : adalah pendekatan secara keseluruhan untuk memproses atau meeksekusi sebuah aktivitas segala sesuatu yang berhubungan dengan biaya yang bermasalah atau macet, dalam Bank BTN Syariah KC Banjarmasin pada produk KPR Subsidinya.
2. KPR Subsidi BTN Syariah :kredit yang digunakan untuk membeli rumah atau kebutuhan konsumtif lainnya dengan jaminan atau agunan berupa rumah dengan bantuan pemerintah.

#### **E. Penelitian Terdahulu**

Penelitian terdahulu adalah deskripsi ringkas tentang penelitian yang sudah pernah dilakukan di seputar masalah yang akan di teliti sehingga terlihat jelas bahwa kajian yang akan dilakukan ini tidak merupakan pengulangan atau duplikasi dari kajian yang telah ada sebelumnya.

Beberapa kajian penelitian diantaranya ada yang berkaitan dengan judul yang diteliti oleh penulis, yaitu :

1. Siti Rahmawati yang berjudul “ Analisis Penanganan Pembiayaan Bermasalah Pada Kredit Pemilikan Rumah ( KPR ) Di Bank Syariah Studi Pada BTN Syariah KC Serang ”. Penelitian ini dengan penelitian penulis memiliki kemiripan yang sama pada objek pembahasan yaitu sama-sama menjelaskan pembahasan tentang apa saja faktor-faktor yang menyebabkan pembiayaan itu bermasalah. Perbedaan penelitian penulis dengan penelitian terdahulu yaitu terletak pada lokasi yang diteliti, jadi penelitian yang penulis teliti itu lokasinya di BTN Syariah Kantor Cabang Banjarmasin. Sedangkan penelitian terdahulu itu penelitian yg dikakukannya di BTN Syariah Kantor Cabang Serang.
2. Aizz Millatina yang berjudul ” Analisis Terhadap Penanganan Pembiayaan Bermasalah Pada Bank Tabungan Negara ( BTN ) Syariah Kantor Cabang Semarang ”. Penelitian ini dengan penelitian penulis memiliki kemiripan yang sama yaitu sama-sama menjelaskan pembahasan tentang bagaimana upaya penangan KPR bermasalah pada BTN Syariah cabang Banjarmasin. Adapun perbedaan penelitian penulis dengan penelitian terdahulu yaitu terletak pada lokasi penelitian, jadi penelitian yang penulis teliti itu berlokasi di Banjarmasin dan sedangkan penelitian terdahulu itu lokasi penelitiannya di Semarang.
3. Baihaqi yang berjudul “Strategi meminimalisasikan pembiayaan bermasalah KPR BTN iB di PT. Bank Tabungan Negara (persero)Tbk kantor cabang syariah Banjarmasin. Penelitian ini memiliki persamaan dengan penelitian penulis yaitu sama-sama membahas tentang

pembiayaan KPR bermasalah pada Bank BTN Syariah cabang Banjarmasin.

## **F. Sistematika Pembahasan**

Penelitian ini terdiri dari lima bab, dengan sistematika penulisan sebagai berikut:

1. Bab I pendahuluan, berisi tentang latar belakang, menguraikan dasar untuk memberikan pemahaman kepada pembaca mengenai yang penulis akan teliti. Rumusan masalah, dasar dari penelitian dilakukan. Tujuan penelitian, menjawab dari rumusan masalah. Definisi operasional, penjelasan makna dari judul yang diteliti. Penelitian terdahulu, berisikan persamaan dan perbedaan terhadap kajian-kajian pustaka terdahulu. Sistematika pembahasan, berisikan rencana atau gambaran tugas akhir yang akan ditulis.
2. Bab II Landasan teori, berisi tentang uraian teori-teori yang relevan dengan masalah yang diteliti, dan kerangka pemikiran.
3. Bab III Metode penelitian, menggambarkan tentang jenis penelitian, pendekatan penelitian, lokasi penelitian, subyek dan objek penelitian, metode pengumpulan data, dan analisis data yang digunakan dalam penelitian.
4. Bab IV Hasil penelitian, berisi tentang hasil dan pembahasan penelitian yang menguraikan analisis menyeluruh atas penelitian yang dilaksanakan.

5. Bab V Penutup, berisi tentang kesimpulan serta saran dan keterbatasan dari penulis yang merupakan hasil dari penelitian yang dapat memberikan manfaat dari pihak yang membutuhkan.