

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Masalah**

Bank syariah merupakan lembaga keuangan yang kegiatan usahanya dilakukan tanpa menerapkan sistem bunga dan tujuan utamanya ialah memberikan pembiayaan dan jasa-jasa lainnya dalam lalu lintas pembayaran serta peredaran uang yang dilakukan berdasarkan prinsip syariat Islam. (Umam, 2013, hlm. 16)

Secara umum, bank adalah lembaga yang melaksanakan tiga fungsi utama, yaitu menerima simpanan uang, meminjamkan uang, dan memberikan jasa pengiriman uang. (Karim, 2013, hlm. 18) Pelaksanaan fungsi-fungsi perbankan sebenarnya telah menjadi tradisi sejak zaman Rasulullah, seperti pembiayaan, penitipan harta, pinjam-meminjam uang, bahkan pengiriman uang.

Sejak awal kelahirannya, bank syariah dilandasi dengan kehadiran dua gerakan renaisans Islam Modern, yaitu *neorevivalis* dan *modernis*. Tujuan utama dari pendirian lembaga keuangan berlandaskan etika ini yaitu sebagai upaya kaum muslim untuk mendasari segenap aspek kehidupan ekonominya berlandaskan al-quran dan as-sunnah. (Sadi, 2015, hlm. 27)

Bank Islam tumbuh sangat pesat dengan penerapan sistem *profit and loss sharing* tercatat di Pakistan dan Malaysia pada tahun 1940-an. Rintisan Bank Syariah di Malaysia untuk mengelola dana Jemaah haji secara nonkonvensional yang kemudian disusul dengan berdirinya Mit Ghamr Rural Bank di Mesir, oleh Dr. Ahmad Najar pada tahun 1963. (Antonio, 2001, hlm. 19)

Untuk selanjutnya, terbentuk *Islamic Development Bank* (IDB) pada bulan Oktober 1975 yang beranggotakan 22 negara Islam pendiri. Bank ini menyediakan bantuan finansial untuk pembangunan negara-negara anggotanya, membantu mereka untuk mendirikan bank Islam di negaranya masing-masing, dan memiliki peranan penting dalam penelitian ilmu ekonomi, perbankan dan keuangan Islam. Saat ini, bank yang berpusat di Jeddah, Arab Saudi itu telah mempunyai lebih dari 43 negara anggota.

Berkembangnya bank syariah di negara-negara Islam tersebut memiliki pengaruh yang cukup besar di Indonesia. Pada tanggal 1 November 1991 Bank Muamalat Indonesia lahir sebagai hasil kerja Tim Perbankan Majelis Ulama Indonesia, yang kemudian Bank Muamalat Indonesia mulai beroperasi pada tanggal 1 Mei 1992. (Antonio, 2001, hlm. 25) Dasar hukum yang diterapkan oleh perbankan syariah di Indonesia diatur dalam Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang perbankan yang telah direvisi dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998, dan kemudian peraturan tentang perbankan syariah diatur khusus dalam Undang-Undang No. 21 Tahun 2008.

Melihat dari perkembangan perbankan syariah yang ada di Indonesia tersebut, berdasarkan Undang-undang No.10 tahun 1998 sebagai amandemen atas Undang-undang No. 7 tahun 1992 tentang Perbankan, yang sudah memungkinkan bank syariah beroperasi sepenuhnya sebagai Bank Umum Syariah atau dengan membuka Unit Usaha Syariah. Lahirlah Bank Syariah Mandiri (Konversi dari Bank Susila Bakti) serta UUS Bank IFI yang membuka cabang syariah pada 28 Juni 1999. (Antonio, 2001, hlm. 27)

Salah satu perkembangan perbankan syariah pascareformasi tersebut yaitu dipekenankannya konversi cabang bank umum konvensional menjadi cabang syariah, dan beberapa bank yang sudah membuka cabang syariah ialah; Bank BRI, Bank BNI 46, Bank BTN, Bank Bukopin, Bank Niaga. Menurut Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah menyatakan bahwa bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit atau bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat. (LSPP-IBI, 2015, hlm. 25)

Berdasarkan prinsip-prinsip syariat Islam yang diterapkan oleh bank syariah dalam praktiknya, pembiayaan yang disalurkan dan menjadi sumber pendapatan ini tentunya selalu diharapkan berada pada tingkat kualitas yang baik selama jangka waktunya. Karena pembiayaan dalam perbankan syariah dilakukan berdasarkan tolong-menolong dalam kebaikan dan kebajikan sehingga aspek ibadah menjadi hal yang fundamental dalam kegiatan bisnis. (Umam, 2013, hlm. 211)

PT. Bank Tabungan Negara Syariah sebagai bank yang menjadi pilar dalam pemberian pembiayaan perumahan, dan juga telah mendapatkan beberapa penghargaan yang salah satunya yaitu penghargaan *The Best Sharia Bank in Housing Financing* pada tahun 2018 lalu, tentunya tidak terlepas dari kebijakan sistem operasional yang digunakan. (bisnisnews.id, berita btn syariah, 09 November 2018) dengan melihat pertumbuhan produk pembiayaan yang cukup

signifikan tersebut, diperlukan adanya pengelolaan atau manajemen pembiayaan yang baik untuk meminimalisir terjadinya hal yang tidak diinginkan.

Secara lebih spesifik, produk penyaluran dana oleh perbankan syariah atau *financing* ini salah satunya adalah jenis produk konsumen yaitu Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR), yang biasa dikenal dengan Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Untuk mendorong kemajuan sistem operasional yang dilakukan oleh pihak PT. Bank Tabungan Negara Syariah yang bersangkutan, tentunya pihak bank menjalankan prosedur terkait dengan pembiayaan yaitu dengan pengendalian penagihan (*collection control*). Dan sistem pengendalian penagihan tersebut sangat erat kaitannya dengan *repayment* atau pembayaran angsuran.

Seperti yang telah kita ketahui, bahwa keberhasilan usaha bank salah satunya dinilai dari kemampuan efektivitas dalam mengelola pembiayaan atau kredit dan mengendalikan risiko. (LSPP-IBI, 2015, hlm 4) dan untuk mencapai tujuan tersebut, masyarakat dan pihak bank diharapkan memiliki pemahaman yang baik mengenai produk pembiayaan syariah karena hal tersebut akan menentukan kualitas pembiayaan dan hendaknya sebagai debitur (pihak yang melakukan pinjaman kepada bank) dapat dilaksanakan dengan baik sesuai kesepakatan hingga pembiayaan tersebut dilunasi.

Sistem penagihan angsuran terkait dengan risiko atas ketidakpastian waktu yang akan datang, serta ketidakmampuan pihak-pihak untuk dapat mengetahui kejadian pada waktu yang akan datang. Karena semua kegiatan yang dilakukan pun tidak terlepas dari risiko, hal ini menuntut kreditur (dalam hal ini yaitu pihak

bank) yang memberikan pinjaman, harus dapat mengkalkulasi risiko yang dapat timbul terkait aktivitas pemberian pembiayaan tersebut.

Untuk dapat mengetahui bahwa tingkat kualitas pembiayaan berada pada kategori sehat, ada beberapa tahapan yang dilakukan diantaranya mengenai tujuan dan proses pembiayaan, prinsip-prinsip organisasi pembiayaan, kebijakan dan prosedur pembiayaan, perencanaan dan strategi pembiayaan, pengelolaan dan pemantauan pembiayaan, serta pengawasan pembiayaan. Hal ini dapat diketahui melalui prosedur pemberian pembiayaan bank yang termasuk ke dalam analisis pembiayaan. (Umam, 2013, hlm. 223)

Pembiayaan akan berkualitas atau tidak berkualitas pada saat analisis pembiayaan/kredit. Keputusan pembiayaan yang salah merupakan potensi terjadinya kualitas pembiayaan yang rendah serta menimbulkan pembiayaan bermasalah. Untuk menghindari hal tersebut, pihak perbankan diwajibkan memiliki komunikasi yang baik kepada nasabah yang merupakan jenis pemantauan terhadap produk pembiayaan yang dilakukan.

Umumnya, pola analisis pembiayaan antara satu bank dengan bank lain dapat berbeda namun secara garis besar tidak jauh berbeda. Dalam perbankan syariah, evaluasi pembiayaan dilakukan berdasarkan prinsip-prinsip syariat Islam dan tidak melanggar aturan yang ditetapkan. Bilamana terjadi ketidaklayakan dalam pemberian pembiayaan, maka dapat menimbulkan kemungkinan besar bank menderita kerugian. Kerugian ini disebabkan oleh ketidakmampuan nasabah untuk mengembalikan pinjaman sekaligus ketidakmampuan membayar angsuran pada produk pembiayaan yang diambil. (IBI, 2014, hlm. 77) analisis pembiayaan

bertujuan untuk menjaga tingkat kualitas kolektibilitas pembiayaan produk syariah, serta sebagai prinsip kehati-hatian bank dalam menjaga tingkat kesehatan bank.

Terkait dengan pola analisis dalam pembiayaan, dalam Peraturan Bank Indonesia Nomor 13/2/PBI/2011 tanggal 2 November 2011 tentang Penerapan Manajemen Risiko bagi Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah, bank wajib menerapkan manajemen risiko secara efektif, baik untuk bank secara individual maupun bank secara konsolidasi dengan perusahaan anak, yang paling kurang mencakup empat aturan, antara lain:

1. Pengawasan aktif Dewan Komisaris, Direksi, dan Dewan Pengawas Syariah.
2. Kecukupan kebijakan prosedur, dan penetapan limit manajemen risiko.
3. Kecukupan proses identifikasi, pengukuran, pemantauan, dan pengendalian risiko, serta sistem informasi manajemen risiko.
4. Sistem pengendalian internal yang menyeluruh.

Berdasarkan hal tersebut, penulis tertarik untuk mengetahui lebih terperinci mengenai penanganan sistem penagihan angsuran pada produk pembiayaan syariah terkait dengan Kredit Pemilikan Rumah Syariah di PT. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Banjarmasin pembahasan tersebut ditinjau guna menjaga kualitas kolektibilitas yang ada, dan hasilnya akan dituangkan kedalam sebuah skripsi yang berjudul **Sistem Penagihan Angsuran Dalam Menjaga Kualitas Kolektibilitas Pada Produk KPR Syariah di PT. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Banjarmasin.**

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang tersebut, maka pokok masalah yang akan diuji dalam penelitian ini dapat dirumuskan dalam pernyataan sebagai berikut:

1. Bagaimana sistem penagihan angsuran yang digunakan oleh Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Banjarmasin?
2. Bagaimana mekanisme sistem penagihan angsuran Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Banjarmasin dalam menjaga pembiayaan tetap efektif pada produk pembiayaan KPR syariah?

## **C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan pada rumusan masalah di atas, maka dapat ditetapkan tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui sistem penagihan angsuran apa saja yang dipakai oleh PT. BTN Kantor Cabang Syariah Banjarmasin.
2. Untuk mengetahui sistem penagihan angsuran seperti apa yang lebih efektif digunakan dalam menjaga kualitas kolektibilitas pada produk KPR Syariah di PT. BTN Kantor Cabang Syariah Banjarmasin.

#### **D. Signifikansi Penelitian**

Penelitian yang ditulis ini diharapkan dapat berguna untuk:

1. Sebagai sarana untuk menyumbangkan pemikiran dalam bentuk karya tulis ilmiah khususnya dalam bidang disiplin ilmu tentang sistem penagihan angsuran dalam menjaga kualitas kolektibilitas pada produk kredit kepemilikan rumah di Bank BTN Kantor Cabang Syariah Banjarmasin.
2. Bagi pihak Bank dan Universitas Islam Negeri Antasari Banjarmasin semoga dapat menjadi informasi yang bermanfaat dalam meningkatkan perkembangan keefektifan sistem penagihan angsuran produk kredit kepemilikan rumah syariah pada Bank BTN Syariah sehingga dapat menjadi Bank yang terdepan dan unggul pada produk KPR syariah.
3. Sebagai khazanah perpustakaan Universitas Islam Negeri Antasari Banjarmasin dan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, serta pihak-pihak yang berkepentingan dalam penelitian ini.
4. Sebagai literatur yang menjadi rujukan bagi mereka yang ingin mengadakan penelitian lebih mendalam tentang masalah ini maupun dari sudut pandang yang berbeda, dari aspek yang lain dan bahan referensi bagi kalangan aktivis akademika.



## E. Definisi Operasional

Untuk menghindari penafsiran yang berbeda dan dikhawatirkan keluar dari tujuan yang sebenarnya, maka penulis merasa perlu untuk memberikan batasan terhadap permasalahan yang akan dibahas yaitu:

1. Kolektibilitas merupakan status keadaan pembayaran angsuran bunga atau angsuran pokok dan bunga kredit oleh debitur serta tingkat kemungkinan diterimanya kembali dana yang ditanamkan dalam surat-surat berharga atau penanaman lainnya. Dalam filosofi pembayaran kembali kredit, terdapat dua dasar analisis debitur dalam pemberian kredit, yaitu itikad baik atau kemauan membayar (*willingness of payment*) dan kemampuan membayar (*ability of payment*) dimana untuk menentukan karakter calon debitur diperlukan peninjauan *track record* terhadap kualitas riwayat kredit calon debitur yang ditandai melalui pengecekan kolektibilitas.
2. KPR Syariah adalah singkatan dari Kredit Pemilikan Rumah. KPR merupakan salah satu bagian dari produk perbankan yang disediakan bagi debitur untuk pembiayaan perumahan. Untuk perumahan disini diartikan bukan hanya rumah tempat tinggal pada umumnya saja, melainkan ruang untuk membuka usaha seperti ruko dan rumah kantor (rukan), serta apartemen mewah dan rumah susun. Pemerintah dan DPR mengeluarkan UU No 4 Tahun 1992 yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian sarana pembinaan keluarga.

## **F. Tinjauan Pustaka**

Berdasarkan pengamatan penulis terhadap beberapa penelitian terdahulu, ada beberapa penelitian yang mengkaji masalah serupa terkait dengan permasalahan yang penulis teliti, adapun hasil penelitian terdahulu diantaranya:

## Penelitian Terdahulu

**Tabel 1.1**  
**Hasil Penelitian Terdahulu**

Aspek \ Identitas Peneliti	Anis Khaerunnisa Fakultas Ekonomi dan Bisnis UIN Syarif Hidayatullah Jakarta 2016	Noriesta Juni Wardhani Universitas Brawijaya Malang	Cholidah Hanum Universitas Islam Negeri (UIN) Syarif Hidayatullah Jakarta
1. Judul	Efektivitas Penyaluran Pembiayaan KPR Syariah Bersubsidi Bank BTN Syariah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah	Analisis manajemen kredit Kepemilikan Rumah Untuk Meminimalisir Kredit Macet Pada Produk KPR BTN iB (Studi Pada Kantor Bank Tabungan Negara Syariah Cabang Malang)	Strategi Bank BTN Syariah dalam Pembiayaan KPR Bermasalah (Studi Kasus Pada Bank BTN Kantor Cabang Syariah Jakarta)
2. Institusi / Perusahaan yang diteliti	Bank Tabungan Negara Syariah Kantor Cabang Syariah	Bank Tabungan Negara Syariah Cabang Malang	Bank BTN Syariah Kantor Cabang Jakarta
3. Permasalahan	Bagaimana prosedur dan mekanisme pembiayaan KPR bersubsidi dalam menyediakan hunian bagi masyarakat berpenghasilan rendah dan apakah sudah efektif bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah?	Pengendalian manajemen kredit kepemilikan rumah untuk meminimalisir kredit macet pada produk KPR BTN iB (Islamic Banking) di BTN Syariah Cabang Malang Kredit bermasalah pada	Faktor-faktor apa saja yang menyebabkan pembiayaan KPR di Bank BTN Syariah menjadi bermasalah? Bagaimana strategi Bank BTN Syariah dalam pembiayaan KPR bermasalah?

		<p> kredit pemilikan rumah BTN Syariah Cabang Malang yang terjadi selama periode 2012-2013</p>	<p> Apa langkah-langkah yang dilakukan terhadap strategi Bank BTN Syariah dalam pembiayaan bermasalah? Apa tujuan penerapan strategi Bank BTN Syariah dalam menangani pembiayaan KPR bermasalah?</p>
<p> 4. Tujuan Penelitian</p>	<p> Untuk mengetahui prosedur dan mekanisme pembiayaan KPR bersubsidi dalam menyediakan hunian bagi masyarakat berpenghasilan rendah dan mengetahui efektif penyaluran pembiayaan bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah.</p>	<p> Untuk mengetahui pengendalian manajemen kepemilikan rumah untuk meminimalisir kredit macet pada produk KPR BTN iB (Islamic Banking) di BTN Syariah Cabang Malang Untuk mengetahui Kredit bermasalah pada kredit pemilikan rumah BTN Syariah Cabang Malang yang terjadi selama periode 2012-2013</p>	<p> Untuk mengetahui faktor-faktor apa saja yang menyebabkan pembiayaan KPR di Bank BTN Syariah menjadi bermasalah Untuk mengetahui strategi Bank BTN Syariah dalam pembiayaan KPR bermasalah Untuk mengetahui langkah-langkah yang dilakukan terhadap strategi Bank BTN Syariah dalam pembiayaan bermasalah Untuk mengetahui tujuan penerapan strategi Bank BTN Syariah dalam menangani pembiayaan KPR bermasalah</p>
			<p> Sumber data :</p>

5. Metode Penelitian	Analisis Deskriptif Kuantitatif	Analisis Deskriptif	Primer & Sekunder Teknik pengambilan data: wawancara dan dokumentasi
6. Hasil Penelitian	Dalam pelaksanaannya mekanisme pemberian subsidi KPR telah sesuai dengan Standart Operasional Prosedur (SOP) yang sudah ditetapkan dan dari hasil penelitian menunjukkan bahwa penyaluran pembiayaan KPR subsidi yang 97 disalurkan oleh Bank BTN Syariah Cabang Tangerang kepada nasabah yang tergolong masyarakat berpenghasilan rendah sudah cukup efektif sesuai dengan standart	Manajemen kredit yang diterapkan diterapkan oleh PT Bank Tabungan Negara sudah mampu dan efektif dalam mengelola kredit dan menurunkan kredit bermasalah dengan analisis 5C, 7P, dan 3R	Faktor yang menyebabkan pembiayaan KPR bermasalah pada Bank BTN KCS Surabaya ada dua yaitu faktor internal dari management sendiri dan faktor eksternal yang berasal dari nasabah bersangkutan. Strategi dalam pembiayaan mengatasi pembiayaan bermasalah seperti melakukan pembinaan nasabah, restrukturisasi dan subrogasi. Tujuannya sendiri adalah agar nasabah bermasalah dapat kembali lancar dan meminimalisir kerugian Bank BTN Syariah.

Berdasarkan pada penelitian yang dikemukakan di atas oleh beberapa peneliti terdahulu, maka dapat dilihat bahwa penelitian-penelitian tersebut terfokus pada pembiayaan bermasalah pada produk KPR serta penerapan akad murabahah pada produk KPR Syariah dan menggunakan analisis *komparatif* (perbandingan). Sedangkan penelitian yang penulis lakukan saat ini hanya menggunakan satu objek penelitian dan tidak bersifat komparatif.

### **G. Sistematika Penulisan**

Untuk memperoleh pemahaman dalam pembahasan ini, maka penulis membuat sistematika penulisan yang terdiri dari:

BAB I adalah pendahuluan, merupakan bab yang meliputi latar belakang masalah memuat apa yang mendorong peneliti untuk meneliti suatu masalah. Masalah dalam hal ini dapat diartikan sebagai suatu kesenjangan antara konsep dan teori. Permasalahan yang telah digambarkan dirumuskan dalam rumusan masalah yang dimaksudkan untuk memberi informasi tentang masalah mendasar yang akan dibahas. Setelah rumusan masalah disusun, selanjutnya menyusun tujuan dan signifikansi penelitian yang merujuk pada hasil yang akan dicapai atau diperoleh dari penelitian. definisi operasional bertujuan mengemukakan konsep-konsep dasar ke dalam definisi yang mengandung karakteristik operasional, sehingga tidak terjadi penafsiran yang keliru memahami judul yang dimaksud. Susunan terakhir dalam pendahuluan adalah kajian pustaka dan sistematika penulisan. Kajian pustaka disajikan sebagai informasi adanya tulisan atau penelitian dari aspek lain yang mempunyai perbedaan atau

kesamaan dengan penelitian yang dilakukan. Sedangkan pada bagian sistematika penulisan yaitu susunan skripsi secara keseluruhan.

BAB II adalah landasan teori, berisi tentang masalah-masalah yang berhubungan dengan objek penelitian melalui teori-teori yang mendukung dari literatur atau buku yang dijadikan sebagai dasar untuk menjabarkan masalah yang diteliti yaitu: teori tentang kualitas kolektibilitas dan teori tentang pembiayaan kredit kepemilikan rumah syariah.

BAB III membahas mengenai metode penelitian untuk memperoleh data dalam melakukan penelitian ini maka perlu dibuat jenis dan pendekatan yang digunakan. Dalam melakukan penelitian agar tetap sasaran maka diperlukan subjek dan objek penelitian. Agar data yang diperoleh jelas dan valid maka diperlukan subjek dan objek penelitian.

BAB IV penyajian data yang terdiri dari gambaran umum penelitian dan analisis gambaran sistem penagihan angsuran dalam menjaga kualitas kolektibilitas pembiayaan pada produk kredit kepemilikan rumah di Bank BTN Syariah Banjarmasin.

BAB V penutup, terdiri dari simpulan dan saran yang merupakan bagian terakhir yang memuat tentang hal-hal yang dihasilkan dan diperoleh dalam penelitian.