

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Rumah merupakan suatu kebutuhan pokok dalam kehidupan manusia. Selain merupakan salah satu kebutuhan dasar yaitu kebutuhan papan dari dalam rumah yang dapat dibuat berlindung untuk keluarga, berkomunikasi serta berbagi kasih sayang antar anggota keluarga. Maka dari itu banyak orang yang menginginkan untuk mendapatkannya dengan berbagai cara, sayangnya untuk mendapatkannya tidaklah mudah. Karena, semakin sulitnya keadaan ekonomi dan banyaknya tuntutan kebutuhan yang harus dipenuhi oleh masyarakat maka pembelian rumah secara tunai semakin sulit dilakukan masyarakat. (Faiza, 2006)

Seiring berjalannya waktu pertumbuhan penduduk di Indonesia kian meningkat sehingga kebutuhan akan sebuah hunian sangatlah menjadi hal yang perlu dipikirkan sejak dini disamping itu lahan yang kian lama mulai padat membuat banyak orang kesulitan untuk membeli lahan untuk membangun rumah. Selain itu harga lahan yang sekarang bisa dikatakan lumayan mahal membuat masyarakat kesulitan membelinya dan hal yang menjadi solusi adalah membeli sebuah unit di perumahan.

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 tahun 1992 pasal 1 tentang perumahan dan pemukiman, perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana. Adapun pemukiman adalah bagian

dari lingkungan hidup diluar kawasan lindung yang baik yang berupa kawasan perkotaan maupun pedesaan yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan. Rumah atau tempat tinggal merupakan kebutuhan dasar masyarakat juga tertulis dalam UUD 1945 pasal h ayat 1 yang menyebutkan bahwa setiap manusia berhak bertempat tinggal dan mendapatkan lingkungan yang baik dan sehat.

Bank sebagai lembaga keuangan yang memiliki dasar memberikan pelayanan yang optimal kepada masyarakat tentunya memberikan penawaran yang dapat memudahkan segala urusan yang bersangkutan dengan nasabah. Bank juga hadir sebagai lembaga yang membantu segala kebutuhan masyarakat, seperti yang dikatakan oleh Kevin Michael Arthur dalam jurnalnya yang mana ia mengatakan "*The banking industry is the most needed to fulfill economic life in society. Bankas an industry always tries to figure out the direction of society financial needs development*". (Arthur, 2019)

Produk KPR merupakan salah satu produk bank yang mana produk ini bisa dikatakan menjadi salah satu cara bagi mereka masyarakat yang tidak mampu membeli rumah karena beberapa alasan adalah seperti pendapatan masyarakat yang tidak sesuai dengan harga rumah yang terlalu mahal. Sehingga perbankan khususnya di Indonesia memberikan fasilitas untuk masyarakat dalam mendapatkan kebutuhan perumahannya dan program ini tersedia pada bank konvensional.

Sesuai dengan UU Perbankan No. 10 tahun 1998 pasal 1 bahwa bank merupakan badan usaha atau lembaga keuangan yang kegiatannya menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk tabungan dan deposito dan menyalurkan dana kepada masyarakat dalam bentuk kredit atau pinjaman. Bank memiliki fungsi intermediasi antara pihak yang memiliki kelebihan dana dengan pihak yang kekurangan atau membutuhkan dana. Produk penyaluran dana bank yaitu kredit, salah satu bentuk kredit bank adalah kredit pemilikan rumah (KPR).

Bank konvensional yang menerapkan sistem bunga dalam produknya ini menjadi sebuah pemikiran bagi nasabah yang beragama Islam, sehingga seiring berjalannya waktu mulai bermunculan bank-bank syariah yang menawarkan produk yang berlandaskan pada hukum islam sehingga sesuai dengan prinsip syariah baik dalam proses pengajuan, perjanjian maupun saat pembayaran. Pada bank syariah tidak ada sistem bunga dalam pelaksanaannya akan tetapi menggunakan sistem bagi hasil, seperti yang dijelaskan oleh Muhammad Hanif dalam jurnalnya yang mana ia mengatakan bahwa *“Islamic banking is interest free banking; making it compulsory to take active part in business profit and loss sharing”* (Hanif, 2012)

BTN Syariah yang merupakan salah satu bank syariah di Indonesia hadir sebagai solusi masyarakat muslim yang menginginkan sistem perbankan syariah yang bebas buga dan riba sebagaimana dilarang dalam Al_Qur'an KPR Platinum iB adalah pembiayaan yang hadir sebagai solusi bagi kepemilikan rumah, ruko, hingga apartemen yang menjadi idaman, baik untuk pertama

kali, yang kedua, atau bahkan yang ketiga, melalui proses yang cepat, uang muka ringan dan angsuran tetap selama jangka waktu pembiayaan melalui akad “*Murabahah*” (jual beli) yang memberikan berbagai macam manfaat bagi masyarakat.

KPR pada umumnya dibagi menjadi dua, yaitu KPR subsidi dan KPR Non subsidi. KPR subsidi adalah KPR yang mendapat bantuan atau subsidi dari pemerintah. KPR subsidi dikhususkan untuk masyarakat yang belum pernah memiliki tempat tinggal dan disesuaikan dengan penghasilan masyarakat. Sedangkan KPR non subsidi adalah KPR yang tidak mendapat fasilitas atau bantuan dari pemerintah sehingga besar jumlah nilai KPR tidak terbatas namun harus menyesuaikan pendapatan dari calon nasabah tersebut.

PT. Bank Tabungan Negara adalah salah satu bank atau lembaga keuangan yang memiliki produk lending kredit pemilikan rumah (KPR). PT. Bank Tabungan Negara memiliki produk KPR Subsidi atau yang biasa disebut KPR BTN Sejahtera dengan Fasilitas Likuiditas pembiayaan perumahan (FLPP). Sedangkan produk KPR Non subsidi PT. Bank Tabungan Negara adalah KPR Platinum dan KPR Komersial. Untuk KPR Platinum merupakan KPR Non subsidi sehingga jumlah maksimal kredit lebih besar dan tidak dibatasi untuk masyarakat yang belum pernah memiliki rumah.

Tingkat pembiayaan yang semakin tinggi pada suatu bank juga diiringi dengan adanya risiko kredit yang besar pula. Seperti adanya pembiayaan bermasalah dimana pihak nasabah sudah memperoleh pembiayaan namun tidak melakukan kewajibannya kepada bank sesuai perjanjian yang disepakati

sebelumnya karena suatu hal yang disengaja maupun yang tidak disengaja. Risiko kredit ini harus diminimalisir agar bank dapat mempertahankan kelangsungan usahanya. Salah satu cara untuk meminimalisir risiko kredit adalah dengan pengadaan suatu pengendalian yang terdiri dari beberapa kebijakan dan prosedur yang dirancang untuk menjalankan fungsi pengelolaan pembiayaan secara aman, obyektif dan sesuai dengan ketentuan perbankan syariah yang berlaku.

Pada dasarnya risiko dan lembaga keuangan merupakan dua hal yang tidak dapat dipisahkan satu sama lainnya. Hal ini dikarenakan tanpa adanya keberanian untuk mengambil sebuah risiko maka tidak akan pernah ada lembaga keuangan, hal ini dapat dipahami karena setiap usaha maupun kegiatan yang dilakukan dapat dipastikan akan memiliki suatu risiko, baik risiko yang dapat ditangani maupun risiko yang sulit untuk ditangani, oleh karena itu risiko tidak dapat dihindari melainkan harus dikelola atau dikendalikan, agar kegiatan perbankan tetap berjalan seperti yang diharapkan, maka risiko tersebut harus dikendalikan melalui proses manajemen risiko.

Manajemen risiko sangatlah penting untuk diperhatikan karena dengan adanya pengelolaan manajemen yang baik maka perusahaan akan mudah menghadapi segala kemungkinan masalah yang akan datang ataupun pada masa krisis, hal ini seperti yang di katakan oleh Mohamad Bastoni dalam jurnalnya yang mana dikatakan bahwa *“Characteristics of good corporate governance and risk management structures are able to strengthen company performance during crisis”*. (Bastomi, Salim, & Aisjah, 2017)

Terkait masalah risiko yang tidak dapat diduga oleh siapapun, islam menganjurkan untuk melakukan sistem kehati-hatian dalam setiap tindakannya tidak terkecuali dalam hal berbisnis, termasuk manajemen risiko yang dilaksanakan sebagai suatu sistem dalam mencegah ataupun mengelola risiko yang ada dan sebagai bentuk kehati-hatian dikemudian hari.

Manajemen risiko merupakan sebuah proses pengukuran atau penilaian risiko serta pengembangan strategi pengelolaannya. Kajian mengenai manajemen risiko memang tengah naik daun. Lembaga keuangan termasuk bank syariah, setidaknya telah mengakui bahwa mereka harus memperhatikan cara-cara untuk memitigasi risiko agar bisa tetap mempertahankan daya saing, pro_tabilitas, dan loyalitas nasabah. Oleh karena itu bank-bank tengah berselancar pada penerapan manajemen risiko yang merupakan proses berkesinambungan serta memakan banyak pikiran, tenaga, dan uang. (Andriani, 2015)

Manajemen risiko bisa dikatakan sebagai suatu hal yang harus dilakukan karena dengan adanya manajemen risiko kita dapat mengantisipasi ataupun mengatasi saat terjadi sebuah kemungkinan yang mana bisa terjadi dapat menimbulkan kerugian. Pada umumnya, risiko yang paling potensial dalam pembiayaan di perbankan adalah risiko kredit, yaitu terjadinya *nonperforming financing* (pembiayaan bermasalah) dan *non performing loan* (kredit macet). Risiko kredit muncul jika bank tidak bisa memperoleh kembali cicilan pokok dan/atau bunga dari pinjaman yang diberikan atau investasi yang sedang dilakukan (Andriani, 2015)

Berdasarkan wawancara yang dilakukan oleh peneliti dengan salah satu pegawai di BTN Syariah KCS Banjarmasin diketahui bahwa jumlah nasabah pada produk pembiayaan KPR BTN PLATINUM iB berada pada posisi stagnan dimana tidak mengalami peningkatan maupun penurunan, karena ada keringanan dari pemerintah. Dan untuk jumlah nasabah pembiayaan KPR Platinum tidak bisa diketahui karena itu merupakan rahasia bank. Selain itu pembiayaan yang mengalami kendala sehingga mengakibatkan munculnya pembiayaan bermasalah juga mengalami stagnan. Melihat adanya fenomena stagnan ini peneliti tertarik mengkaji lebih dalam bentuk penelitian mengenai manajemen risiko, terutama gambaran tentang bagaimana analisis manajemen risiko pada produk pembiayaan KPR yang mana produk pembiayaan KPR sendiri merupakan produk bank yang banyak peminatnya karena masyarakat sekarang sangat memerlukan sebuah hunian guna memenuhi kebutuhan hidup mereka. Maka dari itu peneliti tertarik meneliti manajemen risiko pada salah satu produk pembiayaan KPR yaitu produk pembiayaan KPR BTN Platinum iB yang ditawarkan oleh PT.Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. KCS Banjarmasin dalam sebuah skripsi yang berjudul **“ANALISIS MANAJEMEN RISIKO KREDIT PADA PEMBIAYAAN KPR BTN PLATINUM iB PADA PT. BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO) Tbk. KCS BANJARMASIN”**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini adalah :

1. Bagaimana implementasi manajemen risiko kredit pada pembiayaan KPR Platinum iB pada PT. Bank Tabungan Negara (persero) Tbk. KCS Banjarmasin?
2. Apa saja kendala implementasi manajemen risiko pada pembiayaan KPR Platinum iB pada PT. Bank Tabungan Negara (persero) Tbk. KCS Banjarmasin?

C. Tujuan Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas maka tujuan penelitian yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah:

1. Untuk mendiskripsikan bagaimana implementasi manajemen risiko pada pembiayaan KPR Platinum iB pada PT. Bank Tabungan Negara (persero) Tbk. KCS Banjarmasin.
2. Untuk mendiskripsikan kendala implementasi manajemen risiko pada pembiayaan KPR Platinum iB pada PT. Bank Tabungan Negara (persero) Tbk. KCS Banjarmasin.

D. Definisi Operasional

Untuk memberikan pemahaman yang jelas dari penelitian ini, perlu dijelaskan beberapa definisi operasional sebagai berikut:

1. Implementasi adalah suatu tindakan atau pelaksanaan dari sebuah rencana yang sudah disusun secara matang dan terperinci.
2. Manajemen risiko adalah merupakan sebuah pengukuran atau penilaian risiko serta pengembangan strategi pengelolaannya. Strategi yang dapat diambil antara lain adalah memindahkan risiko kepada pihak lain, menghindari risiko, mengurangi efek negatif risiko, dan menampung sebagian atau semua konsekuensi risiko tertentu.
3. Pembiayaan KPR Platinum iB adalah produk yang menggunakan akad *murabahah*, Akad *murabahah* dalam KPR Platinum iB merupakan perjanjian jual-beli antara bank dengan pembelian rumah atau calon nasabah KPR dimana bank tersebut membeli rumah yang sudah *ready* sesuai keinginan nasabah, dan bank menyerahkan rumah tersebut kepada nasabah dengan cara kredit, dan pembiayaan ini ditujukan bagi perorangan, untuk pembelian ruko, rumah, dan apartemen baik baru maupun lama, sesuai dengan kebutuhan nasabah.

E. Kajian Pustaka

Untuk menghindari kesalahpahaman dan memperjelas permasalahan yang penulis angkat maka diperlukan kajian pustaka untuk membedakan penelitian ini dengan penelitian yang telah ada, penelitian yang dimaksud, yaitu:

1. Umul Faiza (12510169) Jurusan Manajemen Fakultas Ekonomi UIN Maulana Malik Ibrahim Malang 2016. “Analisis Manajemen Risiko Kredit Pada Pembiayaan KPR Syariah Di Bank Muamalat Malang”. Penelitian ini dilatar belakangi oleh banyaknya kebutuhan masyarakat akan kredit rumah, bank menawarkan berbagai produk pembiayaan yang salah satunya produk KPR (Kredit Pemilikan Rumah) Syariah. Dalam penelitian ini peneliti membahas tentang bagaimana analisis manajemen risiko pada pembiayaan KPRS (Kredit Pemilikan Rumah) adapun hasil dari penelitian ini ialah bahwa dalam pembiayaan KPR syariah Bank Muamalat dengan memperhatikan prinsip 5C selanjutnya dalam pengukuran risiko Bank Muamalat menggunakan teknik mengkolabilitas nasabah dalam 5 golongan yaitu golongan lancar, dalam perhatian khusus, kurang lancar diragukan dan macet.. Adapun pengendalian risiko juga dilakukan dengan menelpon nasabah saat mereka telat melakukan pembayaran sesuai waktu yg ditentukan atau dengan cara mengunjungi nasabah yang bersangkutan untuk selanjutnya diberikan waktu sambil menunggu perkembangannya.
- Persamaan skripsi ini dengan skripsi penulis adalah sama-sama meneliti mengenai manajemen risiko kredit pada pembiayaan KPR. Selanjutnya, objek penelitian Umul Faiz sama-sama adalah Bank Syariah Nmun berbeda tempat. Perbedaan terletak dari segi penelitian Umul Faiza meneliti tentang Mekanisme pembiayaan *murabahah* dan *musyarakah mutanaqisah* pada KPRS di Bank Muamalat KC Malang. Sedangkan

penulis meneliti tentang implementasi manajemen risiko kredit pada pembiayaan KPR Platinum iB pada PT. Bank Tabungan Negara (persero) Tbk. KCS Banjarmasin.

2. Kholifia Ali Mayadi Muttaqin (15213017) Jurusan Perbankan dan Keuangan Fakultas Ekonomi Universitas Islam Indonesia Yogyakarta 2018. Yang meneliti mengenai “Mekanisme Pembiayaan KPR Platinum iB Dengan Akad *Murabahah* Di Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Mataram”. Penelitian ini dilatar belakangi oleh adanya sebuah produk yang menggunakan akad *murabahah* dan dari produk ini dinilai dapat membantu masyarakat yang ingin memiliki rumah dengan biaya yang angsurannya tetap serta terhindar dari riba yang sesuai dengan prinsip syariah.

Adapun hasil dari penelitian ini adalah menunjukkan bahwa dalam proses pembiayaan yang dilakukan oleh Bank Tabungan Negara KCS Mataram yaitu dengan menggunakan prinsip satu tiga satu (1 3 1), yaitu satu hari menerima kelengkapan berkas nasabah, 3 hari menganalisa berkas nasabah, satu hari memberikan informasi kepada pihak pemohon tentang diterima atau ditolaknya pembiayaan yang diajukan. Dan proses tersebut dilakukan dengan *objektif* dan penuh dengan ketelitian sehingga dapat meminimalisir risiko pembiayaan macet

Persamaan penelitian ini dengan penelitian yang dilakukan oleh penulis adalah melakukan penelitian tentang produk yang sama yaitu tentang produk pembiayaan KPR Platinum iB. Adapun perbedaannya adalah

penulis melakukan penelitian tentang analisis manajemen risiko kredit pada pembiayaan KPR Platinum iB pada PT. Bank Tabungan Negara (persero) Tbk. KCS Banjarmasin. Sedangkan, Kholifia Ali Mayadi Muttaqin meneliti tentang Mekanisme Pembiayaan KPR Platinum iB yang menggunakan akad *Murabahah* pada Bank Tabungan Negara KCS Mataram dan tempat penelitian juga berbeda.

3. Penelitian yang dilakukan oleh Diah Astri Setianingrum (1201150098) Jurusan Ekonomi Syariah, Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam Universitas Islam Negeri Antasari, Penelitian ini dilatar belakangi oleh adanya beberapa masalah yang terjadi pada Koperasi Serba Usaha BMT Bersujud Manunggal tahun 2015 yang mengakibatkan gagalnya proses operasional usahanya. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui penerapan manajemen risiko operasional Koperasi Serba Usaha BMT Bersujud Manunggal tahun 2015 dan kendala yang dihadapi pada penerapan manajemen risiko operasional di Koperasi Serba Usaha BMT Bersujud Manunggal tahun 2015

Adapun Temuan dari penelitian ini, diketahui bahwa penerapan manajemen risiko operasional Koperasi Serba Usaha BMT Bersujud Manunggal tahun 2015 kurang maksimal. Kendala dalam penerapan manajemen risiko operasional Koperasi Serba Usaha BMT Bersujud Manunggal tahun 2015 yaitu SDM yang kurang memadai dan budaya masyarakat terhadap bunga.

Persamaan dengan penelitian ini adalah sama-sama meneliti tentang manajemen lebih tepatnya manajemen risiko sedangkan yang menjadi perbedaan adalah dalam penelitian ini membahas tentang manajemen risiko dari operasional sebuah koperasi sedangkan penelitian yang dilakukan oleh penulis ialah tentang manajemen risiko sebuah produk bank.

Tabel 1.1
Penelitian Terdahulu

No	Nama Peneliti	Judul Penelitian	Tujuan Penelitian	Persamaan	Perbedaan
1	Umul Faiza	Analisis Manajemen Risiko Kredit Pada Pembiayaan KPR Syariah Di Bank Muamalat Malang	Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana Manajemen Risiko Kredit yang diterapkan oleh Bank Muamalat Malang Pada Pembiayaan KPR Syariah	penelitian tentang manajemen risiko terhadap produk pembiayaan KPR	penelitian Umul Faiza meneliti tentang Mekanisme pembiayaan <i>murabahah</i> dan <i>musyarakah mutanaqisah</i> pada KPRS di Bank

2	Kholifia Ali Mayadi Muttaqin	Mekanisme Pembiayaan KPR Platinum iB Dengan Akad <i>Murabahah</i> Di Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Mataram	Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana mekanisme pembayaran pada produk KPR	Meneliti produk KPR	Muamalat KC Malang. Kholifia Ali Mayadi Muttaqin meneliti tentang Mekanisme Pembiayaan KPR Platinum iB yang menggunaka n akad <i>Murabahah</i> pada Bank Tabungan Negara KCS Mataram dan tempat penelitian juga berbeda.
---	------------------------------------	--	---	---------------------------	--

3	Diah Astri Setianingrum	Manajemen Risiko Operasional Koperasi Serba Usaha BMT Bersujud Manunggal Kecamatan Karang Bintang Tahun 2015	Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui penerapan manajemen risiko operasional Koperasi Serba Usaha BMT Bersujud Manunggal tahun 2015 dan kendala yang dihadapi pada penerapan manajemen risiko operasional di Koperasi	Meneliti tentang manajemen risiko	penelitian terdahulu membahas tentang manajemen risiko dari operasional sebuah koperasi.
---	-------------------------	--	---	-----------------------------------	--

F. Sistematika Penulisan

Untuk memperoleh pembahasan yang sistematis, maka penulis perlu menyusun sistematika sedemikian rupa sehingga dapat menunjukkan hasil penelitian yang baik dan mudah dipahami. Adapun sistematika tersebut sebagai berikut:

Bab I adalah pendahuluan, yaitu berisi latar belakang masalah yang memaparkan tentang kerangka dasar pemikiran yang melatarbelakangi permasalahan yang akan diteliti. Permasalahan yang telah tergambarkan dari latar belakang masalah akan diteliti dengan dirumuskannya dalam rumusan masalah. Setelah itu dari rumusan masalah, maka ditetapkanlah tujuan penelitian dan manfaat penelitian. Supaya tujuan penelitian ini tidak melenceng dari tujuan yang ingin dicapai, maka penulis membuat definisi operasional untuk membatasi istilah-istilah dalam penelitian ini. Untuk memudahkan dalam penelitian ini, maka diberikan kajian pustaka sebagai adanya informasi tulisan atau penelitian dari aspek lain. Setelah diberi kajian pustaka, terdapat pula sistematika penulisan yang merupakan susunan skripsi secara keseluruhan.

Bab II merupakan landasan teori yang menerangkan, menguraikan dan menjabarkan masalah-masalah yang berhubungan dengan objek penelitian melalui teori-teori yang mendukung serta relevan dari buku atau literatur yang berkaitan dengan masalah yang diteliti dan juga memberi informasi dari referensi media lainnya.

Bab III merupakan metode penelitian, yang berisi jenis, sifat, dan lokasi penelitian, data dan sumber data, teknik pengumpulan data, teknik pengolahan data dan analisis data

Bab IV berisi tentang hasil penelitian manajemen risiko kredit pada pembiayaan KPR Platinum iB pada PT. Bank Tabungan Negara (persero) Tbk. KCS Banjarmasin. Selanjutnya membahas mengenai analisis data dan hasil analisis serta pembahasan yang disesuaikan dengan metode penelitian pada bab III, sehingga akan memberikan perbandingan hasil penelitian dengan kriteria yang ada dan pembuktian serta jawaban-jawaban pertanyaan yang disebut dalam rumusan masalah.

Bab V merupakan penutup, terdiri dari simpulan dan saran. Simpulan merupakan telaah ringkasan terhadap pembahasan dari analisis sebelumnya. Adapun saran merupakan gagasan penulisan dan kontribusi pemikiran yang diberikan agar hasil penelitian ini berdampak positif bagi semua pihak.