

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Pertumbuhan dan perkembangan ekonomi suatu negara tidak terlepas dari kegiatan ekonomi yang dilakukan oleh para pelaku usaha, salah satunya yaitu melalui jasa keuangan perbankan. Bank sebagai salah satu lembaga keuangan melalui fungsinya memiliki posisi strategis dalam rangka menunjang perekonomian nasional. Salah satu lembaga keuangan yang menjalankan fungsi tersebut adalah perbankan syariah. (*In 1988 Indonesia adopted a comprehensive deregulation of the financial and banking sectors, which was aimed at encouraging mobilization of funds, efficiency of banks and non-bank financial institutions and to develop capital markets*). Artinya: pada tahun 1988 Indonesia menerapkan deregulasi menyeluruh di sektor keuangan dan perbankan, yang bertujuan untuk mendorong mobilisasi dana, efisiensi bank dan lembaga keuangan non-bank serta mengembangkan pasar modal. (Marja, 2006). telah diberlakukan Undang-Undang No.21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah yang terbit tanggal 16 Juli 2008, maka pengembangan industri perbankan syariah nasional semakin memiliki landasan hukum yang memadai dan akan mendorong pertumbuhannya yang impresif, yang mencapai rata-rata pertumbuhan aset lebih dari 65% pertahun dalam lima tahun terakhir, maka diharapkan para industri perbankan syariah dalam mendukung perekonomian nasional akan semakin signifikan.

Bank Syari'ah menjalankan kegiatan operasionalnya menerapkan sistem bagi hasil yang merupakan landasan utama di setiap kegiatan usahanya. Pada umumnya akad yang dipergunakan pada perbankan syariah di Indonesia adalah akad yang telah disepakati oleh sebagian para ulama dan sesuai dengan ketentuan syariah. Akad tersebut meliputi akad pendanaan, pembiayaan, jasa, jasa operasional, dan lain-lain.

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

Secara konsep perbankan syariah dan konvensional adalah sama-sama berfungsi sebagai financial intermediary sehingga banyak produk perbankan syariah tidak berbeda dengan produk bank konvensional. Bank konvensional terdapat produk tabungan atau deposito begitupun dengan bank syaria, terdapat produk dana seperti tabungan atau deposito seperti wadi'ah dan mudharabah sedangkan untuk produk pembiayaan adapula seperti murabahah, termasuk pembiayaan rumah dan bangunan property.

*More direct indicators of urban housing cost and prices that capture clearly indentifiable new and secndary housing market segments are not easy to find in a large and diverse country like indonesia.* Artinya: indikator yang lebih langsung dari biaya dan harga perumahan perkotaan yang menangkap dengan

jelas identitas baru dan segmen pasar perumahan sekunder tidak mudah ditemukan di negara yang besar dan beragam seperti Indonesia. (Hoek-Smit and Diamond, 2005). Walaupun masih sedikit yang memasarkan produk pembiayaan rumah pada bank syariah. Namun dilihat dari kebutuhan masyarakat akan kepemilikan rumah, produk pembiayaan rumah ini mungkin kedepannya akan menjadi produk unggulan bank syariah. Dilihat dari mayoritas penduduk Indonesia yaitu muslim, maka minat terhadap bank syariah tidak menutup kemungkinan akan banyak masyarakat yang menjadi nasabah Bank Syariah. BTN syariah merupakan salah satu lembaga keuangan yang memfokuskan usaha bisnisnya pada produk KPR. Peran Bank Tabungan Negara (BTN) dalam memberikan produk Pembiayaan Kepemilikan Rumah (PPR) untuk pembiayaan warga yang ingin mendapatkan rumah cukup pesat belakangan ini.

BTN menargetkan pertumbuhan KPR tahun ini mencapai 20 sampai 30%. KPR syariah juga dipandang sangat besar potensi untuk berkembang dan diterima masyarakat. KPR ini tidak hanya ditujukan pada masyarakat yang beragama Islam saja, tapi ini adalah sistem yang universal yang siapa saja boleh masuk.

Perbedaan KPR Konvensional dengan KPR Syariah. Konvensional adalah dari sisi akad yang ditawarkan. Kalau KPR konvensional menggunakan sistem bunga, maka KPR syariah tidak boleh menggunakan *instrumen* bunga dalam perhitungan angsuran dan dalam bank syariah tidak dikenal istilah bunga atau *interest fee* melainkan sistem bagi hasil, karena dalam syariah bunga dianggap riba. Untuk produk KPR syariah, nasabah juga diuntungkan ketika ingin melunasi angsuran sebelum masa kontrak berakhir, karena bank syariah tidak akan

mengenaikan pinalti. Bank syariah tidak mengenaikan sistem pinalti karena harga KPR telah ditetapkan sejak awal. (sapi'i, 2016)

Pemyaluran pembiayaan juga merupakan hal terpenting pada suatu bank baik konvensional maupun bank syariah, karena pembiayaan merupakan sumber penghasilan tersebar suatu bank. Namun, adanya kemudahan dalam pengajuan KPR ini juga menyebabkan kerugian untuk bank tersebut. Salah satunya adalah pembiayaan bermasalah (macet) atau biasa disebut dengan NPF (*Non Performing financing*). Pembiayaan bermasalah atau Non Performing Financing adalah suatu kondisi pembiayaan, dimana ada suatu penyimpangan utama dalam pembayaran kembali pembiayaan yang menyebabkan kelambatan dalam pengembalian atau diperlukan tindakan yuridis dalam pengembalian atau kemungkinan potensial loss. Untuk itu, sebelum melakukan pembiayaan kepada seorang nasabah hendaknya bank melakukan analisis.

Dalam Firman Allah Q.S Al Maidah/5:1

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ أُحِلَّتْ لَكُمْ بَهِيمَةُ الْأَنْعَامِ إِلَّا مَا يُنْتَلَىٰ عَلَيْكُمْ غَيْرَ مُحِلِّي الصَّيْدِ وَأَنْتُمْ حُرْمٌ إِنَّ اللَّهَ يَحْكُمُ مَا يُرِيدُ

*Artinya: Hai orang-orang yang beriman penuhilah aqad-aqad itu. Dihalalkan bagimu binatang ternak, kecuali yang akan dibacakan kepadamu. (yang demikian itu) dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang mengerjakan haji. (RI, 1998)*

Telah dijelaskan bahwa seseorang yang telah mengajukan pembiayaan KPR, hendaknya menyelesaikan angsuran sampai selesai. Dan untuk pihak pemberi pembiayaan hendaknya memberi perpanjangan waktu pembayaran kepada nasabah apabila nasabah belum sanggup untuk membayar angsuran, tetapi tanggungan ini bersifat tidak lama disesuaikan dengan aturan dan ketentuan yang

berlaku di bank tersebut. Seperti terdapat dalam ayat Allah dalam Q.s. Baqarah/2:280

وَإِنْ كَانَ ذُو عُسْرَةٍ فَنَظِرَةٌ إِلَىٰ مَيْسَرَةٍ وَأَنْ تَصَدَّقُوا خَيْرٌ لَّكُمْ إِنْ كُنْتُمْ تَعْلَمُونَ

*Artinya : “ Dan jika (orang yang berhutang itu ) dalam kesukaran, maka berilah tangguh sampai. Dia berkelapangan dan menyedekahkan (sebagian atau semua utang) itu, lebih baik bagimu, jika kamu mengetahui.”*

Seperti halnya di dalam perbankan konvensional, pembiayaan bermasalah juga dimungkinkan terjadi di perbankan syariah, mengingat fungsi bank syariah secara garis besar tidak jauh berbeda dengan bank konvensional. Pembiayaan bermasalah muncul sebagai akibat adanya risiko yang melekat pada hampir keseluruhan aktivitas perbankan. Risiko dalam konteks perbankan ini dapat diartikan sebagai kejadian potensial, baik yang dapat diperkirakan (*anticipated*) maupun yang tidak dapat diperkirakan (*uninticipated*) yang berdampak negatif terhadap pendapatan dan permodalan, dimana risiko tersebut tidak dapat dihindari, tetapi dapat dikelola dan dikendalikan..

Adapun risiko yang sering dialami bank syariah, khususnya dalam pembiayaan *Murabahah* adalah risiko pembiayaan. Pembiayaan *murabahah* bermasalah antara bank dengan nasabah berkaitan dengan risiko pembiayaan dapat timbul dikarenakan tidak terpenuhinya hak dan kewajiban para pihak sebagaimana yang telah disepakati di dalam akad. Dalam mengatasi risiko Bank BTN Syariah bekerjasama dengan Asuransi Syariah untuk nasabah yang melakukan pembiayaan rumah.

Asuransi adalah salah satu bentuk pengendalian risiko yang dilakukan dengan cara mengalihkan (transfer) risiko dari satu pihak ke pihak lain (dalam hal

ini adalah perusahaan asuransi). Walaupun banyak metode yang di gunakan untuk menghadapi risiko, namun asuransi merupakan metode yang paling banyak dipakai. (Amrin, 2011)

Asuransi merupakan salah satu dari buah peradaban manusia dan merupakan suatu hasil evaluasi kebutuhan manusia akan rasa aman dan terlindungi terhadap kemungkinan menderita kerugian. Asuransi merupakan buah pikiran dan akal budi manusia untuk mencapai suatu keadaan yang dapat memnuhi kebutuhannya, terutama untuk kebutuhan-kebutuhan yang sifatnya hakiki yaitu rasa aman dan terlindungi.

Berasuransi tidaklah berarti menolak takdir atau menghilangkan ketakwaan seseorang kepada Allah SWT karena segala sesuatunya terjadi setelah berpikir dengan baik, bekerja dengan penuh kesungguhan, teliti dan cermat dan segala sesuatu yang ada di dunia ini semuanya ditentukan oleh Allah SWT, sedangkan manusia hanya di minta oleh Allah SWT untuk berusaha semaksimal mungkin. Hal tersebut berdasarkan firman Allah dalam Q.S At-Taghabun/64:11. (Al-Qur'an, Kementerian Agama)

مَا أَصَابَ مِنْ مُصِيبَةٍ إِلَّا بِإِذْنِ اللَّهِ وَمَنْ يُؤْمِنْ بِاللَّهِ يَهْدِ اللَّهُ قَلْبَهُ وَاللَّهُ بِكُلِّ شَيْءٍ عَلِيمٌ

*Artinya : Tidak ada suatu musibah pun yang menimpa seseorang kecuali dengan ijin Allah; dan Barangsiapa yang beriman kepada Allah niscaya dia akan memberi petunjuk kepada hatinya. dan Allah Maha mengetahui segala sesuatu. (RI, 1998)*

Q.s. Al-Maidah/5:2

وَتَعَاوَنُوا عَلَى الْبِرِّ وَالتَّقْوَىٰ وَلَا تَعَاوَنُوا عَلَى الْإِثْمِ وَالْعُدْوَانِ وَاتَّقُوا اللَّهَ إِنَّ اللَّهَ شَدِيدُ الْعِقَابِ

*Artinya: “dan tolong menolonglah kamu dalam (mengerjakan) Kebajikan dan taqwa, dan jangan tolong menolong dalam perbuatan dosa dan pelanggaran.*

*Bertaqwalah kepada Allah, sesungguhnya Allah sangat berat siksa-Nya”*  
(Indonesia, 1998)

Ayat di atas menerangkan bahwa kemudahan adalah sesuatu yang dikehendaki oleh-Nya, dan sebaliknya kesukaran adalah sesuatu yang tidak dikehendaki oleh-Nya. Maka manusia dituntut oleh nya Allah agar tidak mempersulit dirinya sendiri dalam menjalankan bisnis, untuk itu bisnis asuransi merupakan sebuah program untuk menyiapkan dan merencanakan kehidupan di masa depan.

Dalam pandangan ekonomi, asuransi merupakan suatu metode untuk mengurangi risiko dengan jalan memindahkan dan mengkombinasikan ketidakpastian akan adanya kerugian keuangan. Berdasarkan konsep ekonomi akad asuransi berkenaan dengan pemindahan dan mengkombinasikan risiko. Di Indonesia asuransi syariah sering dikenal dengan *takaful* yang dapat digambarkan sebagai asuransi yang prinsip operasionalnya didasarkan prinsip Al-Quran dan sunnah.

Hakikat bekerjasama secara islami adalah saling bertanggung jawab, saling bekerjasama dan saling melindungi penderitaan satu sama lain khususnya saat terjadi risiko atau memerlukan dana sesuai hajat seperti apa yang sudah disepakati akad perjanjian awal. Oleh karena itu berasuransi di perbolehkan secara syariat, karena prinsip-prinsip dasar tersebut. Syariat mengajak kepada keeratan jalinan sesama manusia dan kepada sesuatu yang meringankan bencana mereka. Fatwa DSN MUI no 21/DSN-MUI/X/2001 tentang pedoman Umum Asuransi Syariah adalah Ta'min, Takaful, Tadhamun yakni usaha saling melindungi dan tolong menolong di antara sesama. Bahwa dalam upaya

mengantisipasi kemungkinan terjadinya risiko ekonomi yang akan perlu dipersiapkan dana tertentu sejak dini. (Amrin A. , 2011)

Mekanisme kerjasama PT. Bank Tabungan Negara Syariah (Persero) Kantor Cabang Banjarmasin dengan PT. Askrindo Syariah untuk mengelola proteksi yang nasabah meninggal dunia, karena dalam PT. Bank Tabungan Negara Syariah (Persero) Kantor Cabang Banjarmasin nasabah yang ingin melakukan pembiayaan KPR tidak menjelaskan kepada nasabah bahwa di asuaransikan dan tidak di jelaskan secara detail bagaimana penyelesaian nasabah meninggal dunia dalam pengambilan pembiayaan KPR PT. Bank Tabungan Negara Syariah (Persero) Kantor Cabang Banjarmasin dengan Asrkrindo Syariah dalam mengelola proteksi nasabah meninggal dunia sesuai standar operasional prosedur atau tidak, sesuai dengan hasil observasi awal dilapangan PT. Bank Tabungan Negara Syariah (Persero) Kantor Cabang Banjarmasin ini bekerjasama melalui perantara calo/broker ini yang melakukan atau penghubung kerasamannya PT. Bank Tabungan Negara Syariah (Persero) Kantor Cabang Banjarmasin dengan PT. Askrindo Syariah

Berdasarkan latar belakang tersebut penulis ingin mengetahui lebih lanjut dan menuangkan dalam sebuah proposal skripsi yang berjudul “**Mekanisme kerjasama PT Bank Tabungan Negara Syariah (Persero) Kantor Cabang Banjarmasin dengan PT Askrindo Syariah dalam hal penyelesaian Pembiayaan KPR BTN Subsidi yang meninggal dunia**”

## B. Rumusan Masalah



Berdasarkan latar belakang masalah sebagaimana di atas tersebut, maka permasalahan yang akan dikaji dalam penelitian ini penulis rumuskan, yaitu :

1. Bagaimana Mekanisme kerjasama PT. Bank Tabungan Negara Syariah Kantor Cabang Banjarmasin dengan PT Askrindo Syariah dalam hal KPR BTN Subsidi ?
2. Bagaimana penyelesaian masalah nasabah pembiayaan KPR BTN Subsidi yang meninggal dunia ?

### **C. Tujuan Penelitian**

Sesuai dengan rumusan masalah diatas, maka yang menjadi tujuan penelitian ini yaitu :

1. Untuk mengetahui mekanisme kerjasama PT Bank Tabungan Negara Syariah (Persero) Kantor Cabang Banjarmasin dengan PT Askrindo Syariah dalam hal KPR BTN Subsidi.
2. Untuk mengetahui penyelesaian masalah nasabah pembiayaan KPR BTN Subsidi yang meninggal dunia.

### **D. Kegunaan Penelitian**

Adapun manfaat dari penelitian yang dilakukan oleh penulis ada (dua) yaitu;

1. Manfaat Praktis

Bagi bagian lembaga keuangan syariah, hasil penelitian ini di harapkan dapat menjadi masukan yang berguna untuk solusi pemecahan

masalah tentang Mekanisme kerjasama PT Bank Tabungan Negara Syariah Kantor Cabang Banjarmasin dengan Askrindo Syariah dalam hal penyelesaian pembiayaan KPR BTN Subsidi yang meninggal dunia. Bagi penulis, seluruh rangkaian kegiatan dari hasil penelitian ini dapat lebih memantapkan penguasaan fungsi keilmuan yang dipelajari selama mengikuti perkuliahan Perbankan Syariah pada FEBI UIN Antasari Banjarmasin.

## 2. Kegunaan Akademik

Bagi perguruan tinggi, hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi dokumen akademik yang berguna untuk menjadikan acuan bagi civitas akademik sebagai referensi penelitian lanjutan dengan permasalahan yang berbeda.

## E. Definisi Operasional

1. Mekanisme pada dasarnya merupakan sebuah kata serapan yang berasal dari bahasa Yunani yaitu kata mechane (yang artinya sebuah instrumen, perangkat beban, peralatan, perangkat) dan kata mecho (yang artinya sebuah metode, sarana, dan teknis menjalankan suatu fungsi). Mekanisme yang penulis maksud disini adalah mekanisme kerjasama antara PT. Bank Tabungan Negara Syariah dengan PT. Askrindo Syariah.
2. Bank syariah adalah bank yang operasionalnya menggunakan prinsip-prinsip Syariah didalam islam. Maksudnya di sini adalah bank tersebut beroperasi dengan mengikuti ketentuan-ketentuan yang ditetapkan oleh agama islam atau Syariah islam. (<http://www.btn.co.id>)

3. Nasabah adalah seseorang yang menjadi tanggungan atau menjadi pelanggan bank. Dalam hal ini nasabah juga dikatakan sebagai orang yang menggunakan pelayanan yang disediakan oleh bank. Nasabah adalah seseorang atau badan usaha maupun lembaga yang mempunyai rekening simpanan dan pinjam. Selain itu, nasabah yang datang ke bank pada hakikatnya ingin memperoleh perhatian. Jangan sekali kali menyelepekan atau membiarkan nasabah, berikan perhatian secara penuh sehingga nasabah benar-benar merasa diperhatikan. (Kasmir S, 2004)
4. PT. (Persero) Asuransi Kredit Indonesia atau PT. Askrindo (Persero) merupakan salah satu Badan Usaha Milik Negara (BUMN) yang bergerak dalam bidang usaha asuransi, tidak dapat dipisahkan dari pembangunan ekonomi Bangsa dan Negara Republik Indonesia. (<https://askrindo.co.id>)

#### **F. Penelitian Terdahulu**

Berdasarkan beberapa penelitian terdahulu yang penulis lakukan berkaitan dengan pembiayaan KPR BTN Subsidi di PT. Bank Tabungan Negara Syariah (Persero) Kantor Cabang Banjarmasin. Mengkaji masalah nasabah melakukan pembiayaan KPR BTN Subsidi yang mengalami meninggal dunia, namun demikian di temukan substansi yang berbeda mengenai tempat lokasi penelitian yang akan penulis angkat.

1. Pertama, penelitian oleh Fatimah, Yati (2014) Pembiayaan KPR BTN Sejahtera Tapak iB pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. KCS Banjarmasin. Jurusan Perbankan Syariah, Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam. Yang membahas ketertarikan nasabah terhadap produk pembiayaan

KPR BTN Sejahtera tapak iB, karena produk tersebut merupakan dukungan pembiayaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

2. Kedua, penelitian oleh Hunatun Kamilah (2013), Pembiayaan KPR Indensya BTN iB dengan Akad Istisna' pada BTN Kantor Cabang Banjarmasin. Jurusan Perbankan Syariah, Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam. Yang membahas mekanisme pembiayaan KPR BTN Indent iB dengan akad istisna' pada BTN Kantor Cabang Syariah Banjarmasin yang bersifat konsumtif namun dalam ketentuan pembiayaan ini yang mendapatkan fasilitas pembiayaan adalah developer yang menjalin kerjasama inden dengan Kantor Bank Tabungan Negara Syariah Cabang Banjarmasin.
3. Ketiga, kedua penelitian terdahulu membahas tentang produk pembiayaan KPR BTN Sejahtera, KPR BTN Inden iB, dan KPR BTN Subsidi yang mana ketiga produk ini sangat di perlukan dalam pemasarsan perumahan bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah. Disini perbedaan peneliti terdahulu dan peneliti tulis dimana peneliti disini membahas tentang mekanisme kerjasama Bank Tabungan Negara Syariah dengan PT. Askrimo Syariah dan bagaimana cara penyelesaian nasabah yang meninggal dunia dalam pembiayaan KPR Subsidi, peneliti terdahulu menuliskan tentang bagaimana cara melakukan pembiayaan produk BTN.

#### 4. **Sistematika Penulisan**

Penyusunan tugas akhir ini terdiri dari lima bab, dengan sistematika sebagai berikut:

BAB I pendahuluan merupakan akan mengeraikan latar belakang masalah yang diteliti. Permasalahan yang sudah tergambarakan dirumuskan dalam rumusan masalah, setelah itu disusun tujuan penelitian yang merupakan hasil yang inginkan. Signifikasi penelitian merupakan kegunaan hasil penelitian definisi operasional untuk membatasi istilah-istilah dalam judul penelitian yang bermakna umum atau luas. Kajian puastaka ditampilkan sebagai informasi adanya tulisan atau penulisan dari aspek lain.

BAB II merupakan landasan teori yang berisi tentang kerangka teori yang berhubungan dengan pengertian kerjasama, mekanisme kerjasama, bentuk-bentuk kerjasama, pengertian pembiayaan, unsur-unsur pembiayaan, fungsi pembiayaan, produk pembiayaan di Bank BTN Syariah, Penyelesaian, Nasabah yang Meninggal dunia, BTN Syariah dan Askrindo Syariah.

BAB III merupakan metode penelitian untuk mempermudah penelitian maka dibuat jenis yaitu penelitian lapangan, sifat, dan lokasi penelitian. Dalam mengumpulkan data dan harus ada suatu cara agar dapat terkumpul dengan akurat dan efektif, maka dari itu perlu adanya teknik pengumpulan data dan data yang terkumpul nantinya harus lengkap dan jelas maka dibuatlah teknik pengelahan data dan analisis data, kemudian dalam melakukan penelitian ini ada tahapan-tahapan yang dimasukan dalam prosuder penelitian.

BAB IV merupakan penyajian data dan analisis data yang berisikan tentang gambaran umum mekanisme kerjasama PT Bank Tabungan Negara Syariah (Persero) Kantor Cabang Banjarmasin dengan PT Askrindo Syariah untuk nasabah yang melakukan pembiayaan KPR BTN Subsidi yang meninggal dunia.

Yang mengacu kepada mekanisme kerjasama PT Bank Tabungan Negara Syariah (Persero) Kantor Cabang Banjarmasin dengan PT Askrindo Syariah nasabah yang melakukan pembiayaan KPR BTN Subsidi yang meninggal dunia.

BAB V merupakan bab penutup. Di sini akhirnya penulis membuat kesimpulan dan memberikan saran berdasarkan hasil penelitiannya.