

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Rumah merupakan kebutuhan mendasar bagi kesejahteraan manusia, setelah sandang dan pangan. Rumah sangat penting bagi semua individu dan berfungsi sebagai tempat berlindung setelah aktivitas sehari-hari. Selain itu, rumah memfasilitasi berbagai aktivitas penting seperti tidur, makan, dan menyelenggarakan acara kumpul keluarga. (Syafrowi:2010)

Iwan Suprijanto, selaku Direktur Jendral Perumahan Kementerian Perumahan (PUPR) menyatakan perumahan merupakan kebutuhan krusial yang membutuhkan perhatian serius dari berbagai pemangku kepentingan, terutama di tengah pandemi Covid-19. Selain itu, backlog perumahan terus bertambah setiap tahunnya, sehingga Program Sejuta Rumah perlu segera diimplementasikan secara nyata. (www.perumahan.pu.go.id di akses 5 Januari 2022)

Berdasarkan data Badan Pusat Statistik (BPS), Indonesia diproyeksikan membutuhkan sekitar 31 juta unit perumahan selama 20 tahun ke depan, termasuk backlog perumahan saat ini. Kebutuhan akan perumahan yang cukup besar ini diprediksi oleh perbankan, sehingga lahirlah sistem yang disebut Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) atau yang lebih dikenal dengan Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

Dalam laporan Kajian Stabilitas Keuangan (KSK) yang dirilis Bank Indonesia pada September 2021, Bank Indonesia memiliki kekhawatiran terhadap pertumbuhan yang cepat atau berlebihan sejak kuartal II 2021, sebagaimana tercermin dalam data Sistem Informasi Debitur (SID) pada kuartal II 2021, yang mengungkapkan terdapat 34.289 debitur dengan beberapa PPR. Situasi ini mengakibatkan peningkatan pembiayaan kepemilikan rumah (PPR) dan dapat menimbulkan potensi risiko pembiayaan di perbankan, sehingga menciptakan ketidakstabilan dalam sistem keuangan.

Menurut Arthesa (2006), salah satu strategi untuk meningkatkan kehati-hatian dalam penyaluran pembiayaan kepemilikan rumah (PPR) dan memperkuat ketahanan sektor keuangan adalah dengan menerapkan rasio financing to value (FTV). Rasio ini berfungsi sebagai pengaman, yang mencerminkan prinsip kehati-hatian yang harus dijunjung tinggi dalam setiap kegiatan pembiayaan untuk membantu meminimalkan potensi risiko.

Sejalan dengan pandangan Arthesa, upaya menjaga stabilitas sistem keuangan dan memperkuat ketahanan sektor perbankan mendorong Bank Indonesia menerbitkan Surat Edaran No. 15/40/DKMP pada tanggal 24 September 2013. Surat ini memperkenalkan kebijakan pembatasan rasio pembiayaan terhadap nilai (Financing to Value/FTV) untuk pembiayaan kepemilikan properti dan pembiayaan konsumsi yang dijamin dengan properti. Kebijakan ini kemudian diperbarui melalui Peraturan Bank Indonesia No. 23/2/PBI/2021. Revisi peraturan tersebut mencerminkan perlunya penguatan praktik kehati-hatian perbankan, khususnya dalam pemberian pembiayaan terkait properti.

Financing to Value Ratio (FTV) adalah rasio antara pembiayaan yang diberikan bank dengan nilai properti yang dijadikan agunan, baik pada saat pembiayaan diberikan maupun berdasarkan penilaian terkini. FTV pada dasarnya merupakan porsi harga beli properti yang dapat dibiayai oleh bank. Misalnya, jika harga rumah adalah Rp100 juta dan FTV yang berlaku adalah 70%, maka bank dapat memberikan pembiayaan maksimal sebesar Rp70 juta. Untuk memastikan praktik pemberian kredit yang hati-hati dalam pembiayaan properti atau kredit terkait properti, Bank Indonesia telah mengeluarkan beberapa peraturan untuk membatasi rasio FTV, sebagai berikut:

Pertama, Bank Indonesia menerapkan peraturan pembatasan FTV yang mengatur tidak hanya rumah tinggal dan rumah susun tetapi juga mencakup pembiayaan untuk rumah toko (ruko) dan gedung perkantoran (rukhan), berlaku sejak 1 Agustus 2018.

Kedua, kebijakan ini juga memperkenalkan pengurangan rasio FTV untuk pembiayaan properti kedua dan selanjutnya. Ini berarti bahwa nasabah yang ingin membeli rumah kedua atau lebih diharuskan untuk memberikan uang muka yang lebih besar dibandingkan dengan rumah pertama mereka. Tujuan dari langkah ini adalah untuk memprioritaskan dan memberikan akses yang lebih besar bagi pembeli rumah pertama kali dengan menawarkan persyaratan yang lebih fleksibel, sambil menerapkan ketentuan yang lebih ketat bagi mereka yang membeli properti tambahan.

Ketiga, Pembiayaan Kepemilikan Rumah (PPR) dan Pembiayaan Kepemilikan Apartemen (PPRS) untuk properti kedua dan selanjutnya tidak diperbolehkan digunakan untuk pembelian properti yang masih dalam tahap pembangunan atau belum sepenuhnya tersedia. Peraturan ini dimaksudkan untuk meningkatkan perlindungan konsumen dengan memastikan bahwa pembiayaan hanya diarahkan pada properti yang telah sepenuhnya dibangun dan siap huni.

Klausul ini bertujuan untuk mencegah individu tertentu memanfaatkan pembiayaan perbankan dalam mengakuisisi properti inden yang terdiri atas lebih dari satu unit. Sementara itu, akuisisi properti melalui PPR/PPRS pertama masih diperbolehkan, termasuk untuk properti inden, dengan mempertimbangkan pengaturan tertentu antara bank dan pengembang.

Berbicara masalah PPR tidak bisa dilepaskan dari tindakan dan peran Bank Tabungan Negara. Sudah satu dekade, Bank Tabungan Negara Syariah cabang Banjarmasin memberikan pembiayaan PPR. Dengan pengalaman tersebut tentu membuktikan bahwa Bank Tabungan Negara Syariah sebagai bank yang memberikan pembiayaan pemilikan rumah semakin tangguh dan kompeten.

Dana pihak ketiga (DPK) UUS BTN tercatat tumbuh 23,24% sepanjang tahun 2021 menjadi Rp27,92 triliun. Dengan pencapaian tersebut aset UUS BTN sebesar 11,62% menjadi Rp 36,51 teriliun. Bank Tabungan Negara (BTN) akan memanfaatkan momentum pertumbuhan ekonomi

dengan mempromosikan pencairan pembiayaan pinjaman perumahan (KPR), dengan sekitar 60 persen atau Rp36 triliun yang bersumber dari fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan (FLPP). Hingga saat ini, BTN memiliki sekitar 97 persen pangsa pasar untuk pembiayaan rumah yang makmur bersubsidi, sementara sisanya terdiri dari hipotek yang tidak disubsidi. (www.mysharing.com di akses 5 Januari 2022)

Bank Tabungan Negara Bagian Syariah, yang terutama terlibat dalam pembiayaan kepemilikan perumahan (PPR), telah mempengaruhi aturan pembiayaan untuk nilai (FTV) sebagaimana yang telah diatur dalam Peraturan Bank Indonesia (PBI) No. 23/2/PBI/2021. Implementasi ketentuan ini berfungsi sebagai sarana untuk berhati-hati dalam alokasi pendanaan PPR.

Penelitian ini dilakukan untuk mengeksplorasi sejauh mana pembiayaan untuk nilai (FTV) dalam mengelola risiko yang terkait dengan pembiayaan kepemilikan perumahan. Penyusun sangat tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul **“Analisis *Financing to Value (FTV)* pada Pembiayaan Pemilikan Rumah (Studi Kasus di PT. Bank Tabungan Negara Syariah Cabang Banjarmasin)”**.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang tersebut, maka permasalahan utama yang akan dikaji dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana penerapan *Financing to Value* pada pembiayaan pemilikan rumah (PPR) di Bank Tabungan Negara Syariah cabang Banjarmasin?
2. Bagaimana Peran FTV dalam manajemen risiko pada pembiayaan pemilikan rumah (PPR) di Bank Tabungan Negara Syariah cabang Banjarmasin?

C. Tujuan Penelitian

Sesuai dengan rumusan masalah yang telah dikemukakan sebelumnya, penelitian ini bertujuan untuk mencapai tujuan sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis penerapan *Financing to Value* (FTV) pada pemberian pemilikan rumah (PPR) di Bank Tabungan Negara Syariah Cabang Banjarmasin.
2. Untuk menjelaskan peran FTV dalam manajemen risiko pemberian pemilikan rumah (PPR) di Bank Tabungan Negara Syariah Cabang Banjarmasin.

D. Manfaat Penelitian

Mengacu pada rumusan masalah yang telah diuraikan sebelumnya, penelitian ini diharapkan memberikan manfaat sebagai berikut:

1. Bagi PT. Bank Tabungan Negara Syariah cabang Banjarmasin
Diharapkan bahwa mereka akan mampu memberikan informasi dan kontribusi untuk pengelolaan PT. Bank Tabungan Negara Syariah Cabang dalam mengawasi pemberian pemilikan perumahan (PPR).
2. Bagi pembaca dan pengembang penelitian selanjutnya
Sebagai referensi dan memberikan kontribusi pada badan pengetahuan untuk penelitian masa depan tentang topik serupa.
3. Bagi peneliti
Menumbuhkan pemahaman yang lebih mendalam serta kesadaran dalam mengaplikasikan pengetahuan yang diperoleh, sekaligus

membiasakan diri dengan konsep dan mekanisme pembiayaan pembelian rumah secara komprehensif.

E. Definisi Oprasional

Untuk mencegah salah tafsir dalam judul ini, peneliti harus mendefinisikan batasan pada berbagai istilah dalam konteks diskusi penelitian ini sebagaimana diuraikan di bawah ini.:

1. *Financing to value* (FTV) mewakili proporsi jumlah pembiayaan yang dapat ditawarkan bank relatif terhadap nilai jaminan pada awal ketentuan pembiayaan.
2. Bank Indonesia mendefinisikan manajemen risiko sebagai serangkaian proses dan strategi yang bertujuan untuk mengidentifikasi, mengevaluasi, memantau, dan meminimalkan risiko yang timbul dari kegiatan bisnis.

F. Penelitian Terdahulu

Setelah meninjau berbagai literatur terkait, penulis menemukan bahwa banyak penelitian terdahulu yang juga membahas kebijakan pembiayaan yang berkaitan dengan nilai dalam pembiayaan kepemilikan rumah, antara lain sebagai berikut:

1. Penelitian yang dilakukan pada tahun 2015 oleh Nindira Andaru dalam penelitiannya yang berjudul “Penerapan Manajemen Resiko dalam Pemberian Kredit Pemilikan Rumah Terkait Kebijakan *Loan to Value*” Penelitian ini menunjukkan bahwa peraturan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia memadai dan telah terkandung secara efektif, memungkinkan

kebijakan *Loan to Value* yang di keluarkan dapat berfungsi dengan baik dan mulus, sehingga berfungsi sebagai tolok ukur bank dalam mendistribusikan rasio kredit.

2. Penelitian yang dilakukan pada tahun 2013 oleh Erwin Syahputra D, penelitian ini berjudul “Dampak Kebijakan LTV Terhadap Permintaan Properti di Kota Pematang Siantar”. Penelitiannya menunjukkan bahwa kebijakan LTV secara negatif mempengaruhi permintaan properti. Ini karena berkurangnya minat konsumen dalam pembelian rumah tipe 70 yang memiliki biaya LTV, karena pembeli perlu memberikan lebih banyak uang tunai daripada sebelumnya.
3. Penelitian juga dilakukan oleh Jeanne Ananti Sutanto pada tahun 2013 yang berjudul “Analisis Dampak Regulasi LTV pada Pembiayaan Konsumsi di Indonesia”. Temuan penelitian Jeanne menunjukkan bahwa peraturan terkait LTV secara signifikan mempengaruhi pertumbuhan ekonomi Indonesia. Efek positifnya adalah peningkatan kualitas pembiayaan, dan transisi diantisipasi untuk menumbuhkan pembiayaan produktif untuk merangsang pertumbuhan ekonomi.

Dari beberapa penilitian di atas, penyusun merasa tertarik untuk mengangkat masalah tentang “**Analisis *Financing to Value (FTV)* pada Pembiayaan Pemilikan Rumah (Studi Kasus di PT. Bank Tabungan Negara Syariah Cabang Banjarmasin)**”.

Sebagian besar penelitian sebelumnya terutama berfokus pada analisis dampak regulasi, tetapi belum secara menyeluruh

mengeksplorasi isu-isu dalam pembiayaan kepemilikan rumah (PPR) dalam kerangka kebijakan *Financing to Value* (FTV). Sebaliknya, mereka cenderung menekankan kebijakan *Loan to Value* (LTV). Namun, penelitian-penelitian ini memiliki kesamaan dalam membahas pembiayaan kepemilikan rumah (PPR).

G. Sistematika Penulisan

Sistem penulisan ini disusun untuk membantu penulis dan audiens dalam memahami konten diskusi, yang umumnya dibagi menjadi 5 (lima) bab, disertai dengan penjelasan berikut:

Bab I Bagian pendahuluan menguraikan latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan dan signifikansi penelitian, tinjauan studi terdahulu yang relevan, definisi istilah kunci, dan struktur penulisan.

Bab II Kajian Pustaka membahas berbagai teori dan konsep yang berkaitan dengan pembiayaan pemilikan rumah. Pada bab ini dijelaskan sejumlah aspek yang menjadi fokus penelitian, antara lain: tujuan pembiayaan, prinsip-prinsip analisis pembiayaan, jenis-jenis pembiayaan pemilikan rumah, persyaratan pembiayaan, komponen biaya dalam pembiayaan pemilikan rumah, konsep *Financing to Value* (FTV), perhitungan nilai pembiayaan, serta manajemen risiko.

Bab III merupakan bagian yang membahas metode penelitian, yang mencakup jenis dan pendekatan penelitian, lokasi penelitian, sumber data, teknik pengumpulan data, teknik pengolahan dan analisis data, serta tahapan-tahapan dalam pelaksanaan penelitian.

Bab IV merupakan laporan hasil penelitian yang memuat penyajian data berdasarkan temuan di lapangan serta analisis data sesuai dengan permasalahan penelitian yang diangkat oleh penulis.

Bab V merupakan bagian penutup dari penelitian yang terdiri atas kesimpulan dan saran. Kesimpulan memuat ringkasan hasil temuan yang diperoleh dari penelitian, sedangkan saran berisi masukan yang dapat digunakan untuk pengembangan penelitian selanjutnya maupun sebagai pertimbangan praktis bagi pihak terkait.