

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. Dengan telah diberlakukannya 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 secara lebih cepat lagi. Dengan progres perkembangannya yang impresif, yang mencapai rata-rata pertumbuhan aset lebih dari 65% pertahun dalam lima tahun terakhir, maka diharapkan peran industri perbankan syariah dalam mendukung perekonomian nasional akan semakin signifikan.¹

Bank Syariah dalam 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 besar 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

¹ <http://www.bi.go.id/perbankan/syariah>, (diakses pada tanggal 2 Maret 2016)

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 syariah, terdapat produk dana seperti tabungan atau deposito seperti wadi'ah dan mudharabah sedangkan untuk produk pembiayaan adapula seperti murabahah, termasuk pembiayaan rumah dan pembangunan property.

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 Pemilikan Rumah (PPR) untuk pembiayaan warga yang ingin mendapatkan rumah cukup pesat belakangan ini.

BTN menargetkan pertumbuhan KPR tahun ini mencapai 20 sampai 30 persen. 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.²

Penyaluran pembiayaan juga merupakan hal terpenting pada suatu bank baik konvensional maupun bank syariah, karena pembiayaan

² <http://www.Okezzone.com>, *KPR Syariah BTN ditargetkan tumbuh 30% Tahun ini*, (diakses pada tanggal 5Maret 2016)

merupakan sumber penghasilan terbesar 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 : 1, telah dijelaskan secara gamblang bahwa apabila seseorang melakukan akad hendaknya memenuhi akad tersebut. Ayat yang menunjukkan kewajiban seseorang untuk memenuhi akad yaitu sebagai berikut :

يَتَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ^ع

Artinya : *“Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu..”*

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 tangguhan ini bersifat tidak lama disesuaikan dengan aturan dan ketentuan yang berlaku di bank tersebut. Seperti terdapat dalam ayat Allah dalam Surat Al-Baqarah : 280, sebagai berikut :

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



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 (*unanticipated*) yang berdampak negatif terhadap pendapatan dan permodalan, dimana risiko tersebut tidak dapat dihindari, tetapi dapat dikelola dan dikendalikan.³

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. Terdapat beberapa hal yang menyebabkan terjadinya pembiayaan *murabahah* bermasalah antara bank dengan nasabah, antara lain disebabkan:⁴

1. Nasabah cidera janji atau biasa dikenal dengan istilah wanprestasi.
2. Nasabah debitur mengalami *force majeure*.
3. Nasabah debitur melakukan perbuatan melawan hukum.

³Adiwarman A. Karim, **Bank Islam: Analisis Fiqih dan Keuangan**, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2006, hlm. 255, dalam Rachmadi Usman, **Aspek Hukum Perbankan Syariah di Indonesia**, Sinar Grafika, Jakarta, 2012, hlm. 291.

⁴Ibid, hlm 135-136

Tidak hanya dialami oleh Bank Umum Syariah maupun Unit Usaha Syariah lainnya, BTN syariah pun mengalami adanya pembiayaan bermasalah terutama pada produk pembiayaan KPR. Banyak hal yang menyebabkan adanya pembiayaan bermasalah dalam BTN Syariah.

Faktor terjadinya pembiayaan KPR Bermasalah pada BTN Syariah Semarang , ada faktor internal dan faktor eksternal. Diantaranya :

a. Faktor eksternal :

- 1) Dilihat dari karakter nasabah. Ada beberapa nasabah yang menganggap biasa atau sepele masalah angsuran pembiayaan.
- 2) Kebutuhan Nasabah . Rata-rata nasabah di BTN Syariah Semarang perumahan FLPP , Perumahan yang untuk kalangan menengah kebawah , penghasilan rendah dan terjadinya kebutuhan mendadak yang menyebabkan nasabah tidak dapat mengangsur , akhirnya angsuran menjadi terlambat.
- 3) Pengetahuan dari nasabah. Ketidaktahuan dari nasabah untuk jatuh tempo pembayaran angsuran.

b. Faktor Internal :

- 1) Ketidaktelitian Analisa nasabah
- 2) Cakupan wilayah yang terlalu luas

Berikut data NPF pembiayaan KPR Per Januari-Desember 2015 pada BTN Syariah Semarang

Tabel 1.1

Data Non Performing Financing (NPF) Per Januari – Desember 2015

No	NON PERFORMING FINANCING (NPF)	Realisasi Bulanan (%)												Total
		Jan	Feb	Mar	Apr	Mei	Jun	Jul	Ags	Sep	Okt	Nov	Des	
a	Konsumer	2,15	2,05	1,60	1,63	1,43	1,36	1,08	1,16	1,16	0,56	3,07	0,45	0,45
b	Komersial	3,38	4,58	4,42	4,33	4,01	3,91	4,02	3,14	2,39	3,34	3,39	2,94	2,94

Sumber : Annual Report BTN Syariah 2015

Dilihat dari tabel 1.1 bahwa nilai NPF komersial sebesar 2,94%. Menurut Pasal 19 ayat (1) tidak sedang dalam pengawasan intensif, antara lain karena: rasio Non Performing Financing (NPF) netto diatas 5%; Artinya, bahwa ada masalah dalam pembiayaan KPR pada BTN Syariah Semarang. Berdasarkan Peraturan Bank Indonesia No. 11/10/PBI/2009 Tentang Unit Usaha Syariah menyatakan bahwa , jika nilai NPF lebih dari 5% maka tidak dalam pengawasan intensif. Namun data NPF di KPR BTN Syariah Semarang adalah 2,94% dibawah 5% sehingga dapat dikategorikan pengawasan efektif.

Dari data tersebut, menunjukkan bahwa perlunya upaya untuk meminimalisir tingkat NPF pada Bank Syariah sangat penting. Karena dalam bisnis perbankan pasti ada risiko yang tidak lepas dari pembiayaan bermasalah. Guna meminimalisir dan menghindari pembiayaan bermasalah, diperlukan upaya dalam memberikan pembiayaan kredit pemilikan rumah (KPR). Dari paparan diatas inilah yang menjadi fokus penelitian dalam pembuatan Tugas Akhir (TA) dengan judul “ANALISIS TERHADAP PENANGANAN PEMBIAYAAN KPR BERMASALAH PADA BANK TABUNGAN NEGARA (BTN) KANTOR CABANG SEMARANG”

B. Perumusan Masalah

Dari latar belakang diatas peneliti 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. Dari pembatasan masalah tersebut, maka dapat dirumuskan bahwa pokok-pokok permasalahan yang dibahas adalah sebagai berikut :

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

C. Tujuan dan Manfaat Hasil Penelitian

Tujuan dan manfaat penelitian yang hendak dicapai penulis dengan melakukan penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Tujuan Penelitian
 - a. Untuk mengetahui faktor yang menyebabkan terjadinya pembiayaan KPR bermasalah pada BTN Syariah Cabang Semarang.
 - b. Untuk mengetahui upaya yang dilakukan BTN Syariah KC Semarang dalam menangani pembiayaan KPR bermasalah
2. Manfaat Penelitian
 - a. Menambah pengetahuan penulis mengenai pembiayaan KPR bermasalah pada BTN Syariah
 - b. Memperoleh pengalaman ilmiah, terutama dalam penulisan sebuah karya ilmiah

D. Tinjauan Pustaka

Berdasarkan kajian yang sudah dilakukan beberapa sumber kepustakaan, penulis melihat bahwa apa yang merupakan masalah pokok penelitian ini tampak sangat urgen, karena penelitian ini guna mengetahui

upaya yang dilakukan untuk meminimalisir pembiayaan KPR yang bermasalah. Adapun kajian pustaka dalam penelitian ini diantaranya :

Penelitian yang berkenaan dengan pembiayaan bermasalah adalah Skripsi Sitti Rahmah Febrianti pada tahun 2015 dengan judul “Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Kredit Bermasalah Di PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Cabang Sengkang” dalam penelitian ini menganalisa faktor yang menyebabkan kredit menjadi bermasalah yang umumnya terjadi pada BRI Cabang Sengkang.

Penelitian yang berkenaan dengan pembiayaan bermasalah adalah Skripsi Chalidah Hanum pada tahun 2009 dengan judul “Strategi Bank BTN Syariah Dalam Pembiayaan KPR Bermasalah (Studi Kasus Pada Bank BTN Kantor Cabang Syariah Jakarta)” , dalam penelitian ini membahas faktor-faktor apa saja yang menyebabkan pembiayaan KPR di Bank BTN Syariah menjadi bermasalah, bagaimana strategi Bank BTN Syariah dalam pembiayaan KPR bermasalah, apa langkah-langkah yang dilakukan terhadap strategi pembiayaan KPR di Bank BTN Syariah bermasalah, serta apa tujuan penerapan strategi di Bank BTN Syariah dalam menangani pembiayaan KPR bermasalah.

E. Metodologi Penelitian

1. Lokasi Penelitian

Adapun lokasi penelitian ini di Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah Semarang, Jl.A.Yani 195 C Kel. Wonodri Kec. Semarang Selatan Kota Semarang.

2. Sumber Data

- a. Primer , yaitu data yang diperoleh secara langsung dari hasil penelitian lapangan. Untuk dapat memperoleh data primer ini , penulis memperoleh langsung dari narasumber.
- b. Sekunder , yaitu data yang diperoleh melalui studi dokumentasi yang ada hubungannya dengan materi Tugas Akhir (TA) ini. Dalam penelitian ini penulis melakukan studi kepustakaan (Library Research) , yaitu dengan mempelajari buku kepustakaan,

3. Teknik Pengumpulan Data

- a. Wawancara , yaitu percakapan dengan maksud tertentu, percakapan itu dilakukan oleh dua pihak, yaitu penulis (interviewer) yang mengajukan pertanyaan dan pihak atau staff Bank BTN Kantor Cabang Syariah Semarang (interviewee) yang memberikan jawaban atas pertanyaan itu. Pewawancara mengacu pada pedoman wawancara yang telah disiapkan sebelumnya.⁵
- b. Studi dokumentasi, yaitu dilakukan dengan cara mengumpulkan data berdasarkan laporan yang didapat dari perusahaan yang diteliti dan laporan lainnya yang berkaitan dengan masalah penelitian ini.

4. Metode analisis data

Metode analisis data yang digunakan pendekatan kualitatif , yaitu untuk pemecahan masalah dengan mengumpulkan data lapangan, menyusun atau mengklarifikasikan, menganalisis data, dan menjelaskan gambaran mengenai upaya yang dilakukan Bank BTN Kantor Cabang Syariah Semarang dalam menangani pembiayaan KPR bermasalah. Tujuan penelitian deskriptif ini adalah untuk menggambarkan dan menganalisa secara mendalam mengenai upaya meminimalisir pembiayaan KPR bermasalah pada Bank BTN Kantor Cabang Syariah Semarang.

F. Sistematika Penulisan

Untuk memudahkan pembahasan dalam Tugas Akhir (TA) ,penulis menyusunnya ke dalam 5 (lima) bab. Dimana setiap babnya terdiri dari beberapa sub bab tersendiri. Bab-bab tersebut secara keseluruhan saling berkaitan satu sama lain. Dimana diawali dengan pendahuluan dan diakhiri dengan bab penutup yang berupa kesimpulan dan saran. Adapun gambaran sekilas mengenai bab-bab tersebut adalah sebagai berikut :

⁵ Lexy J Moleong, *Metode Penelitian Kualitatif* , Bandung : Remaja Rosdakarya, 2004,h.5.

BAB I PENDAHULUAN

Yang meliputi : Latar belakang , Perumusan masalah, Tujuan dan Manfaat Hasil Penelitian, Kerangka Teori jika diperlukan, Metodologi Penelitian serta Sistematika Penulisan.

BAB II LANDASAN TEORI

Yang meliputi tinjauan teoritis mengenai : Definisi Kredit, Tujuan kredit , Fungsi kredit , pengertian pembiayaan, pengertian pembiayaan bermasalah, faktor pembiayaan bermasalah , pengertian KPR , dan jenis-jenis KPR.

BAB III GAMBARAN UMUM OBJEK PENELITIAN

Yang meliputi : Sejarah berdirinya, visi dan misi , Landasan Operasional BTN Syariah, Nilai Dasar BTN Syariah, Etika Bank BTN Syariah, Produk dan Jasa Yang dijalankan dan Struktur Organisasi.

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Yang meliputi : Langkah yang dilakukan Bank BTN untuk meminimalisir pembiayaan KPR Bermasalah pada BTN Syariah

BAB V PENUTUP

Yang meliputi : Kesimpulan , Saran/Rekomendasi serta Penutup.