

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Perbankan adalah segala sesuatu yang berkaitan dengan bank, mencakup kelembagaan, kegiatan usaha, serta cara dan proses dalam melaksanakan kegiatan usahanya. Fungsi utama perbankan Indonesia adalah sebagai penghimpun dan penyalur dana masyarakat serta bertujuan untuk menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan pemerataan pembangunan dan hasil-hasilnya, pertumbuhan ekonomi dan stabilitas nasional, ke arah peningkatan taraf hidup rakyat banyak. Perbankan di Indonesia menunjukkan tingkat perkembangan yang sangat pesat, dengan fasilitas kantor bank yang berkembang di Indonesia, bukan hanya bank konvensional saja tetapi bank syariah sekarang ini sudah banyak ditemukan. (Mujaddid & Nugroho, 2019)

Lembaga keuangan bank harus menjaga kinerjanya agar beroperasi secara optimal. Salah satu faktor yang harus diperhatikan oleh suatu bank agar dapat bertahan hidup adalah kinerja bank (kondisi keuangan). Kinerja keuangan bank merupakan bagian dari kinerja bank secara keseluruhan. Kinerja bank secara keseluruhan mencerminkan keberhasilan yang dicapai dalam operasinya, termasuk keuangan, pemasaran, penggalangan dan distribusi dana, teknologi, dan sumber daya manusia. Saat ini sudah banyak bank konvensional yang membuka cabang berdasarkan hukum Syariah. Misalnya, Bank Tabungan Negara (BTN) kini telah membuka Bank BTN Syariah, yaitu bank yang beroperasi berdasarkan prinsip Syariah. Selain itu, bank lain seperti BNI, BRI, dan Bank Mega juga telah membuka bank syariah dengan nama BNI Syariah, BRI Syariah, dan Bank Mega Syariah. (Neldawaty, 2018)

Industri perbankan Islam, masalah utama pendanaan merupakan salah satu tantangan terbesar yang dapat memengaruhi profitabilitas bank. Bank BTN Syariah, salah satu lembaga keuangan Islam terkemuka di Indonesia, menghadapi tantangan serupa dalam menangani pinjaman bermasalah. Sekalipun jumlah dana publik besar, transaksi pembayaran di pihak debitur/nasabah tidak selalu lancar, sehingga dalam banyak kasus terjadi gagal bayar dan tidak membayar. (Sodik et al., 2023)

Program tiga juta rumah merupakan salah satu janji politik pasangan Presiden Prabowo Subianto dan Wakil Presiden Gibran Rakabuming Raka pada saat Pilpres 2024. Kebijakan yang *pro-poor* ini memberikan perhatian pada pengentasan kemiskinan dengan instrumen pembangunan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Pemerintah menargetkan tiga juta hunian terbangun dimulai pada awal tahun 2025, yang terdiri dari satu juta hunian di perkotaan berbentuk rumah susun dan dua juta hunian di perdesaan berbentuk renovasi atau pembangunan rumah tapak baru. Berdasarkan data Susenas 2023, tercatat kekurangan kepemilikan perumahan di Indonesia sebanyak 9,9 juta rumah tangga. Sebagai tahap awal, dilakukan pembenahan basis data dan kriteria MBR yang menjadi sasaran program. (R. Sari & Diaz Primadita, 2024)

Program 3 juta rumah yang menjadi prioritas pemerintahan Prabowo-Gibran mendapat dukungan dari lintas kementerian. Hal ini terungkap dalam dialog interaktif sesi kedua Program 3 Juta Rumah, Gotong Royong Membangun Rumah untuk Rakyat yang diselenggarakan PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk (BTN) bersama Kementerian Perumahan dan Kawasan Permukiman (PKP) di Jakarta. Bank BTN sangat berperan penting Dalam hal ini, Kementerian BUMN berharap obligasi BTN dapat dijamin oleh pemerintah. Wakil Menteri BUMN Kartika Wirjoatmodjo sedang mencari cara apakah BTN bisa menerbitkan obligasi hingga 15 tahun agar BTN bisa memiliki pendanaan hingga Rp150 triliun per tahun. Tidak mudah, tapi kita akan cari skemanya. Idealnya, usulan kami yakni obligasi yang diterbitkan BTN dapat dijamin pemerintah.

Otoritas Jasa Keuangan (OJK) sebagai penyelenggara keuangan dan pengendali industri keuangan turut mendukung upaya mewujudkan Program 3 Juta Rumah. Kepala Pejabat Pengawasan Penyimpanan Uang sekaligus Dewan Komisioner Otoritas Jasa Keuangan (OJK) Dian Ediana Rae menjamin penerapan Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 47 Tahun 2024 tentang Pencairan Tagihan Kredit Bermasalah pada bank-bank BUMN akan membantu menyelesaikan permasalahan yang dikeluhkan para pelaku usaha terkait kesulitan debitur dalam mendapatkan akad bersubsidi karena memiliki utang macet di pinjaman online (pinjol) yang buruk. Jika piutang tersebut dikosongkan, maka (kredit macet) para

peternak dan nelayan yang terdaftar dalam Sistem Administrasi Data Keuangan (SLIK) OJK tentu akan terhapuskan. Ini akan menawarkan bantuan mereka untuk mengajukan kredit termasuk kredit perumahan.

Program Tiga Juta Rumah tentu dihadapkan pada kendala anggaran. Terlepas dari keterbatasan anggaran, Dinas Pemukiman dan Pemukiman (PKP) harus bekerja keras dan mencari kemajuan teknologi untuk mengatasi berbagai aspek, terutama yang terkait dengan pengadaan barang dan jasa, birokrasi dan aspek perbaikan khusus.

Hadirnya pembiayaan KPR (Kredit Pemilikan Rumah) disebabkan karena rumah merupakan salah satu kebutuhan pokok setiap manusia selain pangan dan sandang. Seiring dengan meningkatnya jumlah penduduk yang semakin hari bertambah banyak, jumlah kebutuhan masyarakat akan rumah juga semakin meningkat. Permintaan masyarakat dalam pemenuhan kebutuhan rumah secara cicilan semakin meningkat. Pembiayaan rumah cicilan ini selama ini disediakan oleh bank konvensional salah satunya BRI. Seiring dengan berjalannya waktu masyarakat menginginkan sebuah produk pembiayaan rumah yang sesuai dengan prinsip syariah, maka hadirlah produk pembiayaan rumah dengan prinsip syariah KPRS (Kredit Pemilikan Rumah Syariah)

Bank BRI Syariah merupakan satu bank syariah yang menyediakan pembiayaan KPR BRI Syariah iB. KPR BRI Syariah iB adalah pembiayaan kepemilikan rumah kepada perorangan untuk memenuhi sebagian atau keseluruhan kebutuhan akan hunian dengan menggunakan prinsip jual beli (murabahah) dimana pembayarannya dilakukan secara angsuran dengan jumlah angsuran yang telah ditetapkan dimuka dan dibayar setiap bulan.(Chrisna et al., 2020)

Produk KPR pertama diluncurkan oleh Bank Rakyat Indonesia Tbk. Mereka menggunakan instrument bunga sebagai alat untuk mendapatkan keuntungan dari produk yang ditawarkan. Namun, saat ini banyak pengembang yang menawarkan perumahan syariah menarik perhatian konsumen dengan konsep perumahan yang dilengkapi fasilitas ibadah dan Pendidikan melalui skema pembiayaan syariah. Proyek seperti ini dipastikan menjadi lahan lembaga keuangan, khususnya lembaga keuangan syariah. Pengembang membutuhkan bank untuk membangun rumah,

nasabah membutuhkan bank untuk membiayai, dan bank sendiri membutuhkan pasar, sehingga peluang tersebut menjadi peluang emas bagi bank syariah untuk dapat mengeluarkan produk perumahan syariah dengan mengadaptasi perumahan syariah dengan konsep syariah, baik itu tentang kontrak atau mekanisme transaksi.

Bank BTN (Bank Tabungan Negara) adalah bank yang ditunjuk pemerintah dan satu-satunya lembaga yang mengalokasikan pinjaman hipotek untuk kelas menengah ke bawah. Bank tersebut merupakan Badan Usaha Milik Negara (BUMN) yang didirikan pada Tahun 1897 pada masa penjajahan Belanda dan diberi nama Postpaarbank sebelum berubah nama menjadi BTN. Pada Tahun 1963, BTN berpegang pada visi “menjadi bank terkemuka dalam pembiayaan”, telah melayani pembiayaan hipotek selama beberapa decade dan menjadi pelopor dalam pembiayaan perumahan rakyat. Kebangkitan perbankan syariah pada Tahun 90-an membuat BTN membuka Unit Usaha Syariah (UUS) di Jakarta pada tahun 2005. BTN Syariah muncul semata-mata untuk memenuhi kebutuhan dan kepentingan masyarakat atau calon nasabah dengan menggunakan layanan berdasarkan prinsip syariah. Kontrak, layanan, promosi dan sikap serta keragaman akad yang ditawarkan oleh bank syariah, untuk produk pembiayaan kepemilikan rumah berdampak pada pilihan yang akan ditawarkan kepada nasabah produk pembiayaan kepemilikan rumah. (Nuryani et al., 2022)

Menurut survei yang dilakukan oleh *Top Brand Award* tahun 2018, Bank BTN menempati posisi pertama untuk produk KPR nya. Hal ini juga berlaku untuk Bank BTN Syariah karena masih satu induk dengan Bank BTN. (Yanto & Prabowo, 2020)

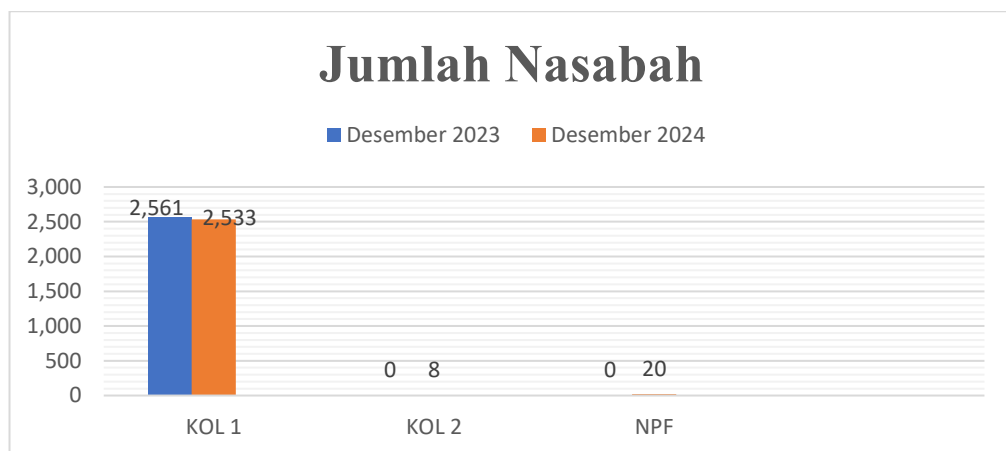
Bank BTN Syariah merupakan unit usaha PT. Bank Tabungan Negara Tbk, yang menjalankan sistem perbankan sesuai dengan prinsip syariah. Adapun salah satu kegiatan usaha yang dilakukan oleh bank BTN yaitu pemberian pembiayaan. Dimana pada bank BTN bentuk pembiayaan yang sangat mendominasi dan dikenal di kalangan masyarakat ada pada produk pembiayaan KPR syariah. Dari beberapa produk yang terdapat di Bank BTN KC Syariah Jambi KPR syariah merupakan pembiayaan yang paling banyak diminati Masyarakat.

Bank BTN Syariah dalam pembiayaan kepemilikan rumah menggunakan

akad pembiayaan murabahah dan wakalah. Murabahah itu sendiri adalah akad jual beli yang dilakukan seseorang dengan mendasarkan pada harga beli penjual ditambah keuntungan yang telah disepakati antar keduanya, akan tetapi untuk melakukan pembelian obyek yang dibutuhkan nasabah menggunakan akad wakalah (perwakilan) yaitu pemberian kuasa oleh Nasabah kepada Bank untuk membeli rumah kepada Developer.

Tabel 1.1

Postur Kolektibilitas Desember 2023 dan Desember 2024



Sumber : Bank BTN KC Syariah Jambi

Berdasarkan hasil observasi awal wawancara dengan *Operation Unit Head* yang juga mengelola pembiayaan di Bank BTN KC Syariah Jambi ditemukan bahwa di akhir tahun yakni pada bulan desember 2023 sampai akhir tahun bulan desember 2024 pembiayaan bermasalah yang ada di Bank BTN KC Syariah Jambi mengalami fenomena yang sangat serius. Pembiayaan KPR syariah yang bermasalah di BTN KC Syariah Jambi pada desember tahun 2024 mencatat total nasabah yang pembayarannya lancar atau bisa disebut kol 1 dengan 2.533 nasabah, nasabah yang menunggak di bulan pertama hingga bulan ketiga atau disebut kol 2 adalah 8 nasabah dan mengalami pembiayaan bermasalah atau biasa disebut dengan *Non Performing Finance* (NPF) sebesar Rp. 1.772.022.016 dengan presentase yang terdiri dari 20 nasabah. Sedangkan di bulan desember tahun 2023 semua pembiayaan KPR lancar dengan *Non Performing Finance* (NPF) 0 dan *Outstanding* mencapai hingga Rp. 379.870.662.066. Pembiayaan bermasalah ini

harus ditangani dengan tepat jika penanganannya tidak tepat akan berimbas pada kelancaran operasional bank, bahkan jika dibiarkan akan mempengaruhi tingkat kesehatan bank. Bank dengan tingkat *Non Performing Finance* (NPF) rendah akan lebih dipercaya oleh masyarakat dibanding dengan bank yang memiliki tingkat *Non Performing Finance* (NPF) tinggi. Dalam rangka demi menjaga tingkat kepercayaan masyarakat maka pentinglah untuk mengatasi pembiayaan bermasalah atau *Non Performing Finance* (NPF).

Dalam melakukan penanganan pembiayaan KPR syariah bermasalah BTN KC Syariah Jambi tidak menggunakan jasa pihak ketiga atau biasa disebut dengan *debt collector*, melainkan menggunakan karyawannya. BTN Syariah Jambi memiliki divisi khusus untuk menangani pembiayaan KPR Syariah bermasalah, yaitu divisi *collection*.

Divisi *collection* merupakan seorang negosiator atau penagih piutang setelah terjadinya pembiayaan bermasalah yang akan merencanakan untuk menindak lanjuti atau menyelesaikan pembiayaan bermasalah, dengan tujuan untuk mengelola aset perusahaan dengan baik yang telah diberikan kepada nasabah. Divisi *collection* tentunya mempunyai peran penting dalam sebuah perbankan yang memang sudah ditugaskan untuk menyelesaikan pembiayaan bermasalah mulai dari tahap nasabah baru dikatakan bermasalah sampai dengan kembali lancar dan menjadi selesai. (Cahyani, 2019)

Mengenai proses penyelesaian pembiayaan bermasalah atau pembiayaan macet, dapat dilakukan dengan strategi eksekusi pembiayaan, yakni menjual, menguasai jaminan/usahnya yang disebabkan karena nasabah sudah tidak prospektif sebagai upaya penyelesaian pembiayaan. Artinya status atau kualitas pembiayaan nasabah sudah dalam kondisi macet, sehingga jalan satu-satunya untuk pelunasan angsuran hanya dengan penjualan jaminan/usaha. Penyelesaian ini dilaksanakan supaya dana pembiayaan yang sudah disalurkan oleh Bank bisa diterima kembali. (Susiana, 2023)

Tingginya pembiayaan yang disalurkan kepada masyarakat tidak menjamin kelancaran seluruh pembiayaan debitur, dan hal ini biasa disebut dengan gagal bayar, banyaknya debitur yang gagal bayar akan mempengaruhi keuntungan

perbankan syariah, sehingga untuk mengatasi hal tersebut perlu adanya suatu upaya untuk mengatasi hal tersebut. Dalam penanganan permasalahan pembiayaan KPR syariah pada hal ini sangat relevan dengan tantangan bisnis perbankan, karena mewakili kebutuhan yang sangat relevan di dunia perbankan namun hal itu juga yang membuat perbankan mengalami masalah pembayaran yang berdampak pada peningkatan pembiayaan bermasalah. Salah satu contoh penelitian terdahulu adalah skripsi Indah Juliantia yang berjudul “Optimalisasi Kinerja *Collection* dalam Penanganan Pembiayaan Bermasalah pada Produk KPR Syariah di Bank Tabungan Negara (BTN) Kantor Cabang Syariah Bogor Tahun 2021-2022”.

Hasil penelitian ini menunjukkan upaya yang dilakukan oleh divisi *collection* dalam menangani pembiayaan bermasalah yaitu melakukan reminder secara rutin, melakukan kunjungan langsung, melakukan restrukturisasi, memberikan surat peringatan (SP) dan penempelan sticker di rumah nasabah serta lelang. Kinerja divisi *collection* di BTN KCS Bogor sudah optimal sesuai dengan data hasil target yang telah dicapai oleh divisi *collection* pada tahun 2021-2022. Perbedaan penelitian ini dengan penelitian penulis yaitu terlihat dari lokasi penelitian dan waktu penelitian.

Kemudian penelitian terdahulu dari Tesis Much Agus Chalimi yang berjudul “Evaluasi efektivitas penanganan pembiayaan bermasalah melalui mitigasi resiko di Bank Syariah Indonesia”. Tesis ini membahas tentang Penanganan Pembiayaan Bermasalah Melalui Mitigasi Resiko Pada BSI dapat diketahui dengan beberap hal yaitu Alasan BSI menggunakan mitigasi resiko dalam penanganan pembiayaan bermasalah, Praktek penerapan Mitigasi Resiko dalam Penanganan Pembiayaan Bermasalah Pada BSI dengan beberapa langkah, dan Efektivitas Mitigasi Resiko Dalam Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di BSI melalui beberapa aspek. Perbedaan penelitian ini dengan penelitian penulis yaitu terletak pada tempat penelitian dan objek penelitian yang mana, penelitian ini menganalisis evaluasi efektivitas yang di teliti.

Berdasarkan dari latar belakang diatas, penulis tertarik untuk mengkaji lebih lanjut mengenai penanganan penyelesaian pembiayaan bermasalah yang ada di BTN Syariah Jambi. Oleh karena itu, penulis mengakat judul “**Analisis Strategi**

***Collection* dalam Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di Bank BTN Kantor Cabang Syariah Jambi”.**

1.2 Rumusan Masalah

Dari latar belakang yang telah disampaikan sebelumnya, maka dapat dirumuskan masalah yang akan dikaji dalam penelitian ini antara lain:

- 1) Apa faktor penyebab terjadinya pembiayaan bermasalah pada KPR Bank BTN Kantor Cabang Syariah Jambi?
- 2) Apa kendala strategi *collection* dalam penyelesaian pembiayaan bermasalah pada produk KPR Bank BTN Kantor Cabang Syariah Jambi?
- 3) Bagaimana langkah *collection* dalam menangani pembiayaan bermasalah pada KPR Bank BTN Kantor Cabang Syariah Jambi?
- 4) Bagaimana Perspektif Islam dalam menangani pembiayaan bermasalah pada KPR Bank BTN Kantor Cabang Syariah Jambi?

1.3 Tujuan Penelitian dan Manfaat Penelitian

a. Tujuan Penelitian

- 1) Untuk mengetahui faktor-faktor apa saja yang menjadi penyebab terjadinya pembiayaan KPR bermasalah di Bank BTN Kantor Cabang Syariah Jambi.
- 2) Untuk mengetahui kendala strategi *collection* dalam penyelesaian pembiayaan KPR bermasalah di bank BTN Kantor Cabang Syariah Jambi.
- 3) Untuk mengetahui langkah-langkah yang dilakukan *collection* dalam menyelesaikan pembiayaan bermasalah pada KPR di bank BTN Kantor Cabang Syariah Jambi
- 4) Untuk mengetahui perspektif Islam dalam menangani pembiayaan bermasalah pada KPR Bank BTN Kantor Cabang Syariah Jambi

b. Manfaat Penelitian

- 1) Manfaat Akademisi

Penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan dan pengetahuan bagi para pembaca mengenai strategi *collection* dalam penanganan pembiayaan bermasalah pada KPR di bank BTN Kantor Cabang

Syariah Jambi, khususnya mahasiswa Ekonomi Islam, Fakultas Ekonomi dan Bisnis, serta atau perbandingan yang berguna untuk proyek penelitian lainnya dapat berguna bagi banyak pihak sebagai tambahan referensi atau perbandingan bagi studi-studi yang akan datang.

2) Manfaat Praktisi

Penelitian ini diharapkan menjadi masukan dan saran bagi para praktisi, akademis dalam penelitian selanjutnya sehingga dapat menjadi perbandingan bagi peneliti lainnya. Terkhusus kepada BTN Kantor Cabang Syariah Jambi dalam mengetahui penyebab terjadinya pembiayaan bermasalah dan melakukan penanganan dalam pembiayaan bermasalah pada pembiayaan yang disalurkan