

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Bank sebagai suatu lembaga yang fokus pada keuangan, memiliki peranan dalam perekonomian sangatlah dominan. Hampir semua kegiatan perekonomian masyarakat membutuhkan bank dengan fasilitas kreditnya. Oleh karena bank merupakan lembaga keuangan yang fungsi utamanya adalah menarik dana dari masyarakat dan menghimpunnya dalam bentuk simpanan, maka bank kemudian menyalurkan dana tersebut dalam bentuk pembiayaan atau pinjaman kepada masyarakat guna meningkatkan perkembangan ekonomi usahanya. Pembiayaan yang dilakukan bank sering disebut kredit.

Menurut Undang-undang No. 7 tahun 1992 tentang perbankan, sebagai mana telah diubah dengan Undang-undang No.10 tahun 1998, disebutkan bahwa:

Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.¹

Bank merupakan mitra dalam rangka memenuhi semua kebutuhan keuangan sehari-hari. Hasibuan menyatakan bahwa bank sangat penting dan berperan untuk mendorong pertumbuhan perekonomian suatu bangsa karena bank adalah:

¹Undang-undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998, tentang perubahan atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992, *Tentang Perbankan*

1. Pengumpul dana dari SSU (*Surplus Spending Unit*) atau masyarakat yang kelebihan dana, dan penyalur kredit kepada DSU (*Defisit Spending Unit*) atau masyarakat yang membutuhkan dana.
2. Tempat menabung yang efektif dan produktif bagi masyarakat.
3. Pelaksana dan memperlancar lalu lintas pembayaran dengan aman, praktis, dan ekonomis.
4. Penjamin penyelesaian proyek dengan menerbitkan bank garansi.²

Bank adalah sendi kemajuan masyarakat dan sekiranya tidak ada bank maka tidak akan ada kemajuan seperti saat ini, negara yang tidak mempunyai banyak bank yang baik dan benar adalah negara yang terbelakang. Bank merupakan salah satu sumber permodalan yang sangat dibutuhkan oleh masyarakat dalam menjalankan kegiatan usahanya.

Bank bagi suatu Negara dapat dikatakan sebagai darahnya perekonomian suatu negara. Oleh karena itu, peran perbankan sangat mempengaruhi kegiatan ekonomi suatu negara. Dengan kata lain kemajuan suatu bank disuatu negara dapat pula dijadikan ukuran kemajuan negara yang bersangkutan. Semakin maju suatu negara, maka semakin besar peran perbankan dalam mengendalikan negara tersebut. Artinya, keberadaan dunia perbankan semakin dibutuhkan pemerintah dan masyarakatnya. Sehingga demikian bank dituntut peran sertanya untuk mensukseskan pembangunan melalui jasa pembiayaan yang sangat dibutuhkan masyarakat.

Sebagai lembaga keuangan yang berorientasi bisnis, kegiatan bank sehari-

²Hasibuan, *Dasar-dasar Perbankan* (Jakarta: PT. Bumi Aksara, 2006), h. 17

hari tidak terlepas dari bidang keuangan. Kegiatan bank yang paling pokok adalah menjual uang yang berhasil dihimpun dengan cara menyalurkan kembali kepada masyarakat melalui pemberian pinjaman atau kredit.

Sejalan seiring dengan pesatnya pembangunan di Indonesia khususnya pembangunan ekonomi, maka lembaga keuangan seperti bank merupakan salah satu alat untuk membantu kelancaran dibidang ekonomi, sebagai penyedia modal untuk pembiayaan.

Salah satu bentuk pembiayaan yang di berikan bank pada masyarakat adalah pembiayaan perumahan, upaya ini dilakukan oleh perbankan sebagai wujud kepedulian kepada masyarakat, mengingat rumah atau tempat tinggal merupakan kebutuhan dasar masyarakat. Memiliki rumah merupakan dambaan setiap manusia, bahkan menjadi prioritas utama untuk diwujudkan, sebab dari dalam rumah inilah keluarga dapat berlindung, berkomunikasi dan berbagi kasih sayang antara anggota keluarga.

Usaha untuk memiliki rumah seringkali merupakan upaya paling berat terutama bagi masyarakat yang hidup di perkotaan karena semakin mahalnya harga tanah dan rumah. Kenaikan harga tanah dan rumah tersebut tidak selalu diiringi dengan kenaikan pendapatan masyarakat sehingga semakin makin banyak masyarakat yang kesulitan untuk memiliki rumah. Untuk mengatasi hambatan ini, maka skema pembiayaan pemilikan rumah menjadi pilihan banyak masyarakat, sehingga dapat memiliki rumah yang layak.

Skema pembiayaan pemilikan rumah diterapkan dengan sistem pemesanan rumah di awal oleh masyarakat kemudian membayar DP (*down*

payment) lalu pembayaran selanjutnya dengan cara angsuran hingga batas kontrak yang telah disepakati dengan pihak Bank.

BNI Syariah Parepare merupakan salah satu bank penyalur kredit pemilikan rumah (KPR), yang memiliki fokus pada pembiayaan perumahan, hal sejalan dengan visi bank BNI yakni “Menjadi bank syariah pilihan masyarakat yang unggul dalam layanan dan kinerja.”.³

BNI Syariah Parepare dalam memberikan fasilitas kredit pemilikan rumah (KPR) kepada calon debitur harus didasarkan pada prinsip kehati-hatian (*prudential banking*) dan asas-asas perkreditan yang sehat. Serta didasari dengan itikat baik dari para pejabat yang berwenang menilai dan memberikan keputusan realisasi kredit.

Kriteria penilaian yang dilakukan oleh bank terhadap calon debiturnya secara umum dapat dilihat dari analisis prinsip-prinsip 5C. yaitu: watak (*character*), kemampuan (*capacity*), modal (*capital*), anggunan (*colleteral*) dan kondisi ekonomi debitur (*conditio of economy*).⁴ Penerapan prinsip akan memberikan keyakinan pada pihak bank untuk memberikan kredit, baik dalam bentuk kredit pemilikan rumah (KPR).

Pertumbuhan Kredit Pemilikan Rumah BNI Syariah untuk pembiayaan warga yang ingin mendapatkan rumah cukup pesat belakangan ini. BNI Syariah Parepare sebagai salah satu cabang BNI, permohonan dana untuk kepemilikan rumah yang dikelola secara syariah terus berkembang, bahkan mulai setara dengan perkembangan perbankan konvensional.

³ (diakses pada tanggal 27 Juni 2019)

⁴Munawir, *Analisis Laporan Keuangan H*, (Yogyakarta : Liberty Yogyakarta, 2001), h. 19

BNI Syariah Parepare akan memberikan pembiayaan kepada calon debitur jika pihak bank merasa yakin terhadap kredit yang disalurkan. Dengan ketentuan kredit yang diberikan kepada calon nasabah tersebut akan dapat dikembalikan kepada pihak Bank sesuai jangka waktu dan syarat yang telah disetujui oleh kedua belah pihak. Namun jika ada debitur yang melakukan wanprestasi, yaitu melanggar perjanjian yang telah disepakati sebelumnya. Semisal debitur melarikan diri dari tanggung jawabnya sehingga debitur tidak bisa mengangsur kredit sesuai ketentuan, maka akan terjadi kredit bermasalah (*Non Performing Loan*). Kuncoro menyatakan bahwa kredit bermasalah adalah “seuatu keadaan dimana nasabah sudah tidak sanggup membayar sebagian atau seluruh kewajibannya kepada bank yang telah diperjanjikan.”⁵

Masalah di atas juga melanda BNI Syariah Parepare dalam permasalahan kredit kepemilikan rumah yakni adanya debitur yang terlambat membayar pembiayaan sampai tanggal jatuh tempo, bahkan sampai batas toleransi yang telah ditetapkan oleh pihak BNI Syariah Parepare. Sehingga debitur tersebut digolongkan sebagai nasabah yang mengalami kredit macet. Sementara salah satu kewajiban debitur yakni “membayar angsuran KPR BNI secara tertib dan tepat waktu hingga jangka waktu kredit selesai/lunas”.⁶

Dari sekian banyak nasabah simpan dan pinjam yang terdapat di BNI Syariah Parepare., pada tahun 2019 terdapat kurang lebih 200 nasabah yang menggunakan jasa kredit bank. Dari 200 nasabah yang menggunakan jasa kredit 2-3-5% nasabah rata-rata melakukan wanprestasi sehingga

⁵Mudrajad Kuncoro, *Manajemen Perbankan* (Yogyakarta: BPFE, 2006), h. 462

⁶<https://www.btn.co.id/Conventional/Product-Links/Produk-BTN/KreditKonsumer/Pinjaman-Bangunan/KPR-BTN> (diakses pada tanggal 27 Juni 2019)

mengakibatkan suatu kredit macet dan hanya sebagian kecil yang overmacht.⁸

Apabila masalah ini tidak bisa ditangani dengan baik oleh BNI Syariah Parepare akan mengganggu kinerja dan kesehatan bank, salah satu dampak yang paling terasa jika terjadi kredit bermasalah bahkan sampai kredit macet adalah kerugian yang dialami pihak bank, dan tidak jarang beberapa bank terancam bangkrut, disisi lain Bank juga harus mempertanggung jawabkan kepercayaan yang diberikan oleh nasabah (penyimpan) kepadanya.

Adanya pembiayaan yang terlambat membayar kredit sampai tanggal jatuh tempo. Bahkan sampai batas toleransi yang telah ditetapkan oleh pihak Bank tidak hanya berdampak pada pihak bank yang mengalami kerugian akan tetapi juga pada kreditur yakni membayar ganti rugi dan pembatalan kontrak, yang tentu sangat juga merugikan pihak kreditur yang selain tidak berkesempatan lagi memiliki rumah yang diimpikan juga harus membayar denda atau ganti rugi kepada pihak bank.

Menghadapi Pembiayaan yang bermasalah, maka langkah yang dilakukan oleh bank adalah berupaya untuk menyelamatkan kredit tersebut dengan berbagai cara tergantung dari kondisi nasabah atau penyebab kredit tersebut macet. Apabila memang masih bisa dibantu, maka tindakan bank membantu nasabah dengan menambah jumlah kredit atau dengan memperpanjang jangka waktunya. Namun jika memang sudah tidak dapat diselamatkan kembali, maka tindakan terakhir bank adalah dengan menyita jaminan yang telah dijaminan oleh nasabah dan melakukan lelang.

Sebagai salah satu bank yang terkemuka dalam pembiayaan perumahan,

BNI Syariah memerlukan suatu manajemen kredit yang merupakan pengelolaan kredit yang baik mulai dari perencanaan, jumlah kredit, prosedur pemberian kredit, analisis pemberian kredit sampai kepada pengendalian dan pengawasan kredit yang bermasalah.

Berdasarkan uraian di atas, penulis menganggap penting dilakukan suatu penelitian tentang penyelesaian kredit bermasalah yang berada di BNI Syariah Parepare. Oleh karena itu, penulis mengangkat suatu judul penelitian “Penyelesaian Kredit Pemilikan Rumah (KPR), Pada BNI Syariah Parepare”.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah diuraikan sebelumnya, maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana bentuk kredit pemilikan rumah yang bermasalah di BNI Syariah Parepare?
2. Faktor-faktor apakah yang menyebabkan kredit pemilikan rumah bermasalah di BNI Syariah Parepare?
3. Bagaimana sistem penyelesaian kredit pemilikan rumah yang bermasalah di BNI Syariah Parepare?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Mengetahui bentuk kredit pemilikan rumah yang bermasalah di BNI Syariah Parepare
2. Mengetahui Faktor yang menyebabkan kredit pemilikan rumah

bermasalah di BNI Syariah Parepare

3. Mengetahui sistem penyelesaian kredit pemilikan rumah yang bermasalah di BNI Syariah Parepare

D. Mamfaat Penelitian

1. Bagi penulis, sebagai sarana mengembangkan wawasan keilmuan dan cakrawala berfikir sehubungan dengan penyelesaian pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR).
2. Bagi Perusahaan, diharapkan dapat dijadikan sebagai sumbangan berupa pemikiran untuk penyelesaian kredit macet terhadap pemberian kredit.
3. Bagi Peneliti selanjutnya, dapat dijadikan sebagai bahan informasi dan refrensi dan pembahasan terhadap masalah pada masa yang akan datang.