

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **1.1 Latar Belakang Penelitian**

Berdasarkan laporan *The Royal Islamic Strategic Studies Centre* (RISSC), jumlah populasi muslim di Indonesia mencapai 240,62 juta jiwa pada akhir 2023. Jumlah tersebut setara 86,7% dari populasi nasional yang totalnya 277,53 juta jiwa. Dengan jumlah penduduk muslim yang sebesar itu, tentunya perkembangan perekonomian di Indonesia tidak terlepas dari peranan lembaga keuangan syariah. Secara umum, peran perbankan syariah dalam perkembangan ekonomi beroperasi pada 3 bidang, yakni penghimpunan dana, jasa perbankan dan yang ketiga adalah penyaluran dana bagi kegiatan ekonomi masyarakat perseorangan atau badan usaha.

Pada awal operasinya keberadaan lembaga keuangan syariah ini belum mendapat perhatian dan minat yang besar dari masyarakat dikarenakan masih minimnya pengetahuan masyarakat terhadap perbankan syariah pada saat itu. Hal tersebutlah yang menurunkan antusiasme masyarakat untuk beralih ke perbankan syariah. Akan tetapi, lambat laun banyak masyarakat muslim yang semakin sadar dan paham dengan prinsip-prinsip syariah. Ditambah dengan kualitas pelayanan perbankan syariah yang meningkat dan kemudahan akses yang diberikan perbankan syariah membuat kepercayaan dan minat masyarakat terhadap perbankan syariah pun meningkat, salah satunya adalah banyak masyarakat yang kini lebih memilih untuk

menggunakan pembiayaan syariah dikarenakan dianggap lebih memiliki skema pembiayaan yang memberikan rasa tenang dan nyaman pada nasabah dimana pada pembiayaan syariah imbal hasil maupun angsuran sudah ditetapkan sejak awal dan berlangsung sepanjang periode perjanjian.

Salah satu bank yang merasakan peningkatan dalam keminatan masyarakat terhadap pembiayaan syariah adalah Bank Tabungan Negara Syariah KCU Kota Bogor khususnya pada pembiayaan KPR (Kepemilikan Pembiayaan Rumah) dan Non KPR yang berlandaskan prinsip syariah *murabahah* dengan akad *wakalah*. Produk pembiayaan KPR yang pelaksanaannya menggunakan prinsip syariah *murabahah* dengan akad *wakalah*, antara lain KPR BTN Sejahtera iB dan KPR BTN Platinum iB . Sedangkan untuk produk pembiayaan Non KPR yang pelaksanaannya menggunakan prinsip syariah *murabahah* dengan akad *wakalah*, antara lain pembiayaan Multimanfaat BTN iB dan pembiayaan Kendaraan Bermotor BTN iB. Prinsip syariah *murabahah* dengan akad *wakalah* itu sendiri merupakan sistem *murabahah* (jual beli) yang diawali dengan akad *wakalah* dimana pihak bank mewakilkan nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga dan akad *murabahah* (jual beli) tersebut dilakukan setelah barang secara prinsip sudah menjadi milik bank.

Namun, dengan meningkatnya permintaan masyarakat yang menginginkan pembiayaan syariah membuat presentase kredit macet dari total pembiayaan yang disalurkan semakin meningkat. Dapat dilihat pada tabel dibawah ini, berdasarkan informasi dan data yang diberikan oleh unit *Collection Workout Unit* (CWO) Bank

Tabungan Negara Syariah KCU Kota Bogor bahwa kredit bermasalah atau NPF (*Non Performing Financing*) pada pembiayaan KPR dan Non KPR mengalami peningkatan, sebagai berikut:

**Tabel 1.1**

**NPF Pembiayaan KPR dan Non KPR Bank BTN Syariah KCU Kota Bogor**

Tahun	Realisasi pembiayaan		Pembiayaan Bermasalah		
	Jumlah Nasabah	Total Realisasi KPR dan Non KPR	Jumlah Nasabah	Total KPR dan Non KPR Bermasalah	<i>Non Performing Financing (%)</i>
2020	959	192.279.984.156	66	9.806.279.192	5.10%
2021	1221	250.315.535.000	58	9.086.453.921	3.63%
2022	1561	370.412.547.650	82	14.372.006.849	3.88%
2023	1655	424.887.889.250	103	18.567.600.760	4.37%

Sumber: PT. Bank Tabungan Negara Syariah KCU Kota Bogor

Berdasarkan tabel 1.1 dapat dilihat bahwa NPF pemberian pembiayaan KPR dan Non KPR PT. Bank Tabungan Negara Syariah KCU Kota Bogor pada tahun 2020 sebesar 5.10% dari total realisasi 192.279.984.156, maka dapat dikatakan tidak sehat karena melebihi batas NPF yang telah ditetapkan oleh Bank Indonesia, yaitu sebesar 5%. Pada tahun 2021, NPF mengalami penurunan yang cukup signifikan sebesar 3.63% dari total realisasi 250.315.535.000, maka dapat dikatakan sehat karena Bank Tabungan Negara Syariah KCU Kota Bogor berhasil untuk menurunkan pembiayaan bermasalahnya sebesar 1.47% dari 5.10%. Namun, pada tahun 2022 dan 2023 Bank Tabungan Negara Syariah KCU Kota Bogor mengalami kenaikan kembali pada NPF

nya sebesar 3.88% pada 2022 dari total realisasi 370.412.547.650, kemudian menjadi 4.37% pada 2023 dari total realisasi 424.887.889.250. Hal ini disebabkan karena pembiayaan syariah yang diberikan oleh bank syariah mengandung berbagai risiko. Oleh karena itu, dalam pelaksanaan penyaluran dana pembiayaan kepada nasabah, Bank Tabungan Negara Syariah KCU Kota Bogor perlu melakukan analisis terhadap pemberian pembiayaan yang akan disalurkan, salah satunya dengan analisis 5C (*Character, Capacity, Capital, Condition, Collateral*) agar terciptanya penilaian-penilaian yang diperlukan sebagai bahan penentu kepercayaan bahwa pembiayaan yang diberikan kepada calon nasabah dapat dikembalikan sehingga presentase risiko kredit macet akan berkurang. Dalam proses analisisnya, pembiayaan KPR dan Non KPR pada Bank Tabungan Negara Syariah KCU Kota Bogor memiliki perbedaan. Perbedaan tersebut terdapat pada analisis *collateral* dimana pada pemberian pembiayaan Non KPR bank sangat memerhatikan penilaian terhadap nilai agunan yang diajukan nasabah sebagai penentu pembiayaan tersebut akan disetujui atau ditolak. Sebaliknya, pada pembiayaan KPR penilaian terhadap nilai agunan tidak terlalu diperhatikan karena *asset* yang dijadikan agunan dalam pembiayaan KPR adalah sertifikat rumah itu sendiri.

Berdasarkan latar belakang di atas, penulis tertarik untuk mengambil judul tugas akhir “Analisis Pemberian Pembiayaan Nasabah Untuk KPR dan Non KPR Berlandaskan Prinsip *Murabahah* dengan Akad *Wakalah* Pada PT. Bank Tabungan Negara Syariah KCU Kota Bogor”

## 1.2 Identifikasi Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka penulis dapat menyimpulkan beberapa pokok permasalahan yang menjadi dasar dalam penulisan ini untuk memudahkan dalam penyelesaian permasalahan yang nantinya akan dikaji, maka di identifikasikan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana prosedur pemberian pembiayaan KPR dan Non KPR dengan prinsip *murabahah* dengan akad *wakalah* PT. Bank Tabungan Negara Syariah KCU Kota Bogor.
2. Bagaimana analisis kualitatif pemberian pembiayaan KPR dan Non KPR yang berlandaskan prinsip *murabahah* dengan akad *wakalah* PT. Bank Tabungan Negara Syariah KCU Kota Bogor.
3. Bagaimana hambatan dalam pelaksanaan pembiayaan KPR dan Non KPR yang berlandaskan prinsip *murabahah* dengan akad *wakalah* PT. Bank Tabungan Negara Syariah KCU Kota Bogor.
4. Bagaimana solusi terhadap hambatan dalam pelaksanaan pembiayaan KPR dan Non KPR yang berlandaskan prinsip *murabahah* dengan akad *wakalah* PT. Bank Tabungan Negara Syariah KCU Kota Bogor.

### 1.3 Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui prosedur pemberian pembiayaan KPR dan Non KPR dengan prinsip *murabahah* dengan akad *wakalah* PT. Bank Tabungan Negara Syariah KCU Kota Bogor.
2. Untuk mengetahui analisis kualitatif pemberian pembiayaan KPR dan Non KPR yang berlandaskan prinsip *murabahah* dengan akad *wakalah* PT. Bank Tabungan Negara Syariah KCU Kota Bogor.
3. Untuk mengetahui hambatan dalam pelaksanaan pemberian pembiayaan KPR dan Non KPR yang berlandaskan prinsip *murabahah* dengan akad *wakalah* PT. Bank Tabungan Negara Syariah KCU Kota Bogor.
4. Untuk mengetahui solusi terhadap hambatan dalam pelaksanaan pemberian pembiayaan KPR dan Non KPR yang berlandaskan prinsip *murabahah* dengan akad *wakalah* PT. Bank Tabungan Negara Syariah KCU Kota Bogor.

### 1.4 Kegunaan Hasil Penelitian

Berdasarkan tujuan penelitian yang hendak dicapai, maka penelitian ini diharapkan mempunyai manfaat dalam pendidikan baik secara langsung maupun tidak langsung. Adapun manfaat penelitian ini adalah sebagai berikut:

### 1.4.1 Kegunaan Pengembangan Ilmu

Secara pengembangan ilmu, hasil penelitian ini diharapkan dapat memiliki kegunaan, yaitu:

1. Memberikan sumbangan ilmiah dalam ilmu perbankan yaitu dalam prinsip-prinsip keuangan syariah, khususnya dalam konteks pemberian pembiayaan KPR dan Non KPR.
2. Sebagai pijakan dan referensi pada penelitian-penelitian selanjutnya yang berhubungan dengan pemberian pembiayaan syariah KPR dan Non KPR yang berlandaskan prinsip *murabahah* dengan *wakalah*.

### 1.4.2 Kegunaan Praktis

1. Bagi Penulis

Dapat menambah wawasan serta ilmu pengetahuan dan literatur dalam perbankan, khususnya mengenai analisis pemberian pembiayaan KPR dan Non KPR berlandaskan prinsip *murabahah* dengan akad *wakalah*. Selain itu, penelitian ini merupakan salah satu syarat untuk mencapai gelar ahli madya D-3 Perbankan dan Keuangan pada Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Siliwangi.

2. Bagi Perusahaan

Penulis berharap hasil penelitian ini dapat bermanfaat dan berguna bagi Bank Tabungan Negara Syariah KCU Kota Bogor terutama dalam menganalisa

pemberian pembiayaan KPR dan Non KPR yang berlandaskan prinsip murabahah dengan akad wakalah menggunakan metode analisis 5C.

### 3. Bagi Lembaga Institusi

Penelitian ini diharapkan bisa dijadikan sebagai bahan pengembangan keilmuan dan menjadi bahan kajian untuk penelitian lebih lanjut di masa yang akan datang.

## **1.5 Lokasi Dan Jadwal Penelitian**

### **1.5.1 Lokasi Penelitian**

Penulis melaksanakan penelitian ini di salah satu lembaga keuangan perbankan, yaitu PT. Bank Tabungan Negara Syariah Tbk Kantor Cabang Bogor yang berlokasi di Jalan Jendral Sudirman No.1, Sempur, Bogor Tengah, Kota Bogor, Jawa Barat dengan kode pos 16121.

### **1.5.2 Jadwal Penelitian**

Waktu yang dibutuhkan untuk melaksanakan kegiatan penelitian ini adalah kurang lebih empat bulan yaitu dimulai dari bulan Februari 2024 sampai dengan bulan Mei 2024. Adapun jadwal lengkap mengenai penelitian terlampir.



**Tabel 1.2**  
**Rencana Jadwal Penelitian**

No	Kegiatan	Tahun 2024															
		Februari				Maret				April				Mei			
		1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1	Pengajuan <i>outline</i> dan rekomendasi pembimbing																
2	Konsultasi awal dan menyusun rencana kegiatan																
3	Pengajuan Proposal Tugas Akhir (bab 1-3)																
4	Seminar Proposal Tugas Akhir (1-3)																
5	Revisi Proposal Tugas Akhir dan persetujuan revisi																
6	Pengumpulan dan pengolahan data																
7	Proses menyelesaikan Tugas Akhir																
8	Ujian, revisi dan pengesahan Tugas Akhir																

Sumber: Data diolah kembali