

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. LATAR BELAKANG MASALAH**

Di tengah pertumbuhan ekonomi global yang mengalami kontraksi, sektor perumahan menunjukkan pertumbuhan yang positif yang terlihat dari meningkatnya produk KPR dibandingkan dengan produk kredit lainnya di perbankan nasional terlebih disaat pandemi dalam rentang tahun 2020 hingga 2021. Faktor penyebabnya adalah akibat tingginya jumlah permintaan dibandingkan jumlah pasokan. Rata-rata permintaan hunian setiap tahun mencapai 700-800 ribu unit sedangkan pemasok menyediakan maksimum 400 unit per tahun. Ketimpangan tersebut memperlihatkan prospek yang masih sangat baik (Hariyani, Serfiyani, & Serfiyani, 2021).

Otoritas Jasa Keuangan (OJK) memberikan insentif bagi pengembang perumahan yakni fasilitas cicilan pembayaran lahan baik dari perbankan syariah maupun konvensional. Dengan adanya kebijakan dari OJK ini diharapkan dapat mendorong pertumbuhan bisnis properti di Indonesia. Walaupun kebutuhan rumah meningkat, dalam tiga tahun terakhir kredit properti mengalami stagnansi. Pada bulan Mei 2018, nilai portofolio Kredit Pemilikan Rumah dan Kredit Pemilikan Apartemen mencapai Rp 428,7 triliun atau hanya bertumbuh 8,8 persen (Nugraha D. W., 2018).

Menurut Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia (PermenPUPR RI) Nomor 20/PRT/M/2019 Tentang Kemudahan Dan Bantuan Pemilikan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah tepatnya pada BAB I Pasal 1 menjelaskan bahwa KPR adalah kredit atau pembiayaan pemilikan rumah yang diterbitkan oleh bank pelaksana. Menurut Otoritas Jasa Keuangan (OJK), KPR adalah suatu fasilitas kredit yang diberikan oleh perbankan kepada para nasabah perorangan yang akan membeli atau memperbaiki rumah (OJK, 2018).

Harga rumah yang dari tahun ke tahun mengalami peningkatan menjadi tantangan bagi masyarakat saat ini, di tambah dengan gaya hidup masyarakat yang konsumtif menjadi hambatan dalam pemenuhan kebutuhan primer (Sann, 2020). Berbagai kebijakan yang telah dikeluarkan pemerintah tidak menutup kemungkinan perbankan dalam menghadapi gejolak dan permasalahan dalam produk pembiayaan tersebut. Berdasarkan data, Bank Indonesia mencatat bahwa KPR memiliki tingkat suku bunga rata-rata turun 8,44% per Juni 2021. Capaian tersebut merupakan kesuksesan perbankan mendorong pertumbuhan penyaluran KPR/KPA mencapai 7,2% di kuartal II-2021 (Said, 2021).

Bank syariah merupakan sebuah perusahaan dimana kegiatannya di landaskan pada prinsip syariat Islam, dan kegiatannya tidak dibebankan bunga ataupun tidak membayar bunga terhadap nasabahnya. Perkembangan perbankan Syariah dilihat dari jumlah kantor perbankan syariah yang terdiri dari 14 Bank Umum Syariah (BUS), 20 Unit Usaha Syariah (UUS) dan 163 Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS) , total tenaga kerja BUS dan UUS sebanyak 55.540 karyawan (OJK, 2021).

Perkembangan perbankan syariah tak terlepas dari beberapa indikator penentunya seperti Perkembangan total aset, jaringan kantor, dan tenaga kerja perbankan yang dicatat selama 4 tahun terakhir (2018-2021), sebagai berikut:

**Tabel 1.1**  
**Perkembangan Total Aset, Jaringan Kantor, dan Tenaga Kerja Perbankan Syariah Per Januari 2021**

INDIKATOR	TAHUN			
	2018	2019	2020	2021
Bank Umum Syariah (BUS)				
- Total Aset	316.691	350.364	397.073	395.476
- Jumlah	14	14	14	14

Bank				
- Jumlah Tenaga Kerja	49.516	49.654	50.212	50.483
Unit Usaha Syariah (UUS)				
- Total Aset	160.636	174.200	196.875	190.565
- Jumlah Bank	20	20	20	20
- Jumlah Tenaga Kerja	4.955	5.186	5.326	5.357
<b>Total Aset BUS dan UUS (dalam miliar rupiah)</b>	<b>477.327</b>	<b>524.564</b>	<b>593.948</b>	<b>586.041</b>
<b>Total bank BUS dan UUS</b>	<b>2.229</b>	<b>2.300</b>	<b>2.426</b>	<b>2.386</b>
<b>Total tenaga kerja BUS dan UUS</b>	<b>54.471</b>	<b>54.840</b>	<b>55.538</b>	<b>55.840</b>
Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS)				
- Jumlah bank	167	164	163	163
- Jumlah tenaga kerja	4.918	6.620	6.750	6.762

Sumber: Otoritas Jasa Keuangan (OJK); Statistik Perbankan Syariah per Januari 2021

Salah satu Bank Syariah yang memiliki kemampuan untuk membidik sektor perumahan atau KPR sebagai segmentasi pasarnya adalah Bank Syariah Indonesia. BSI masih tergolong baru namun pertumbuhan asetnya sangat baik dan selalu meningkat dari waktu ke waktu. Pada September 2021 total asset BSI menjadi Rp 251,05 triliun atau naik sekitar 10,15% dari Rp 227, 92 triliun dengan besaran laba mencapai Rp 2, 26 triliun, naik 37,01% secara year on year (YoY). Sehingga BSI dinobatkan menjadi *The Strongest Islamic Bank 2021* (Media, 2021).

Ada beberapa jenis produk KPR BSI salah satunya yakni KPR BSI Griya Hasanah dimana dengan adanya produk pembiayaan ini BSI diharapkan mampu menanggulangi permasalahan ekonomi secara global sehingga perekonomian dapat kembali stabil.

Dalam mengembangkan produk pembiayaan KPR, BSI sebagai lembaga perbankan yang bergerak dibidang ekonomi tentunya tidak terbebas dari masalah-masalah yang dihadapi. Adanya produk pembiayaan KPR, memungkinkan munculnya beberapa risiko yang cukup signifikan. Risiko berhubungan dengan ketidakpastian yang terjadi karena kurang atau tidaknya informasi tentang apa yang akan terjadi. Sesuatu yang tidak pasti dapat berakibat menguntungkan atau merugikan (Siswanti & dkk, 2020).

Manajemen risiko merupakan kegiatan merencanakan, mengorganisasikan, memimpin, mengoordinasi, dan mengawasi program penanggulangan risiko terutama risiko yang dihadapi oleh organisasi/perusahaan, keluarga, dan masyarakat (Maralis & Triyono, 2019). Pengertian lain mendefinisikan manajemen risiko merupakan pendekatan sistematis yang meliputi budaya, proses, dan struktur untuk menentukan tindakan terbaik terkait risiko.

Risiko yang dihadapi perbankan akibat pandemi covid-19 ada 3, yakni kredit macet, risiko pasar, dan risiko likuiditas. Risiko kredit terjadi

karena ketidakmampuan debitur melunasi kewajibannya, baik bunga maupun pokok kepada bank. Penurunan permintaan pinjaman di bank turut meningkatkan risiko kredit perbankan. Faktanya, pertumbuhan kredit mengalami perlambatan sehingga secara persentase akan meningkat (Sudarmanto & dkk, 2021). Oleh karena itu, bank perlu menerapkan kebijakan untuk mengelola risiko tersebut guna meminimalisir kemungkinan dan konsekuensi kerugian pembiayaan bank.

Manajemen risiko yang baik dan tepat menjadi langkah perbankan guna meminimalisir risiko dan dampak negatif dari risiko yang terjadi. Berdasarkan pemaparan di atas, perbankan harus menyadari bahwa manajemen risiko merupakan sesuatu yang sangat penting bagi perusahaan sehingga perlu memiliki suatu sistem manajerial yang mampu meminimalisir kemungkinan risiko yang dihadapi dalam aktivitas usahanya.

Oleh karena itu penulis melakukan penelitian tentang bagaimana analisis manajemen risiko yang dilakukan oleh BSI KCP Kuningan Ahmad Yani 2 dalam memitigasi risiko-risiko yang muncul dari produk pembiayaan KPR tersebut dengan judul penelitian **“ANALISIS MANAJEMEN RISIKO PADA PADA PRODUK PEMBIAYAAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) BSI GRIYA HASANAH ( STUDI KASUS DI PT BANK SYARIAH INDONESIA Tbk. KANTOR CABANG PEMBANTU KUNINGAN AHMAD YANI 2 ) “**.

## **B. PERUMUSAN MASALAH**

### **1. Identifikasi Masalah**

Berdasarkan dari latar belakang yang dipaparkan, maka peneliti mengidentifikasi masalah yang akan diteliti adalah sebagai berikut:

- a. Sebagian masyarakat belum memahami mekanisme produk pembiayaan KPR.

- b. Adanya Risiko pembiayaan berupa kredit macet yang terjadi sehingga mempengaruhi bank mengalami kerugian.
- c. Kebutuhan masyarakat semakin meningkat menjadikan KPR sebagai alternatif dalam pemenuhan kebutuhan yakni sebagai produk investasi.

## 2. Pembatasan Masalah

Supaya penelitian ini dilakukan lebih mudah dan terarah maka peneliti membatasi masalah yang diteliti yakni analisis manajemen risiko pada produk pembiayaan KPR BSI Griya Hasanah di Bank BSI KCP Kuningan Ahmad Yani 2.

## 3. Rumusan Masalah

Dari latar belakang di atas dapat disimpulkan bahwa pokok permasalahan yang dibuat menjadi rumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a. Bagaimana analisis manajemen risiko pada produk pembiayaan KPR BSI Griya Hasanah di BSI KCP Kuningan Ahmad Yani 2 ?
- b. Bagaimana mekanisme produk pembiayaan KPR BSI Griya Hasanah di BSI KCP Kuningan Ahmad Yani 2 ?

## C. TUJUAN DAN KEGUNAAN PENELITIAN

### 1. Tujuan Penelitian

Dari rumusan masalah di atas, maka tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a. Menjelaskan bagaimana analisis manajemen risiko yang dilakukan oleh BSI KCP Kuningan Ahmad Yani 2 terhadap produk pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) BSI Griya Hasanah.
- b. Menganalisis bagaimana mekanisme produk pembiayaan KPR BSI Griya Hasanah di BSI KCP Kuningan Ahmad Yani 2.

## 2. Kegunaan Penelitian

- a. Secara teoritis kegunaan dari penelitian ini yakni memberikan pemahaman dan pengetahuan terkait kegiatan analisis manajemen risiko pada pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) BSI Griya Hasanah pada BSI KCP Kuningan Ahmad Yani 2 dan juga proses mekanismenya.
- b. Memberikan kontribusi terhadap perekonomian Islam yang semakin berkembang dan juga sebagai pertimbangan dalam mengambil keputusan untuk melakukan pembiayaan kepemilikan rumah (KPR) BSI Griya Hasanah sehingga meminimalisir terjadinya risiko yang memungkinkan terjadi kapan saja di Lembaga Perbankan tersebut.

## D. SISTEMATIKA PENULISAN

Penyusunan penelitian ini akan menjadi lebih baik jika dengan adanya sistematika yang baik dan benar. Adapun sistematika penulisan dari penelitian ini terdiri dari lima bab, sebagai berikut:

### 1. BAB I PENDAHULUAN

BAB I memuat pendahuluan yang terdiri dari Latar Belakang Masalah, Identifikasi masalah, Batasan Masalah, Perumusan Masalah, Tujuan dan Kegunaan Penelitian, dan Sistematika Penulisan.

### 2. BAB II KAJIAN PUSTAKA

Bab ini membahas tentang teori-teori yang melandasi peneliti dalam menganalisis masalah yang diteliti dalam penelitian ini serta menjadi gambaran peneliti dalam menyusun Bab IV mengenai hasil dan pembahasan penelitian. Kemudian ada kerangka pemikiran dan penelitian terdahulu (*literature review*).

### **3. BAB III METODOLOGI PENELITIAN**

Pada BAB ini dipaparkan mengenai sasaran, waktu, dan tempat penelitian, kemudian pendekatan dan jenis penelitian, sumber data, teknik pengumpulan data dan teknis analisis data.

### **4. BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN**

Pada Bab ini dibahas mengenai hasil dari penelitian yang didapatkan oleh peneliti yang kemudian dibahas berdasarkan data yang relevan dengan penelitian tentang Analisis Manajemen Risiko Pada Produk Pembiayaan KPR BSI Griya Hasanah. Selain itu juga memaparkan kondisi dari tempat penelitian yakni sejarah, struktur organisasi, dan faktor lainnya. Dalam hal ini yang dibahas adalah kondisi dari BSI KCP Kuningan Ahmad Yani 2.

### **5. BAB V PENUTUP**

BAB ini adalah bab yang terakhir. Bab ini berisi tentang kesimpulan dan saran. Kesimpulan diperoleh peneliti dari hasil penelitian yang dilakukannya. Hasil penelitian diuraikan secara singkat dan padat sesuai dengan hasil penelitian yang diteliti. Kemudian untuk saran berisi tentang hal-hal yang berguna sebagai bahan evaluasi bagi peneliti atau pembaca dari karya ilmiah ini yang mana hal ini untuk keberhasilan penelitian mengenai Analisis Manajemen Risiko Pada Produk Pembiayaan KPR BSI Griya Hasanah Studi kasus BSI Griya Hasanah KCP Kuningan Ahmad Yani 2.