

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Masalah**

Seiring dengan semakin tingginya jumlah penduduk di Indonesia ini, menyebabkan semakin sulit pula untuk bisa mendapatkan rumah yang layak huni dan menjadi idaman bagi setiap orang. Hal inilah yang memacu mahalnya harga pembelian rumah belakangan ini. Banyaknya kebutuhan masyarakat akan kredit rumah, menjadikan Bank untuk menawarkan berbagai produk pembiayaan yang lebih dikenal dengan istilah KPR (Kredit Pemilikan Rumah). Dari tahun ke tahun kesenjangan antara kebutuhan dan penyediaan rumah masih terjadi. Dari berbagai kendala yang dihadapi, khususnya oleh masyarakat berpenghasilan menengah dan rendah, disebabkan karena masih rendahnya daya beli dan/atau terbatasnya akses mereka ke sistem pembiayaan perumahan.

Kebutuhan akan pembiayaan pemilikan rumah yang meringankan masyarakat tentu saja memberikan peluang tersendiri kepada Bank sebagai lembaga penyedia dana (funding). Hadirnya KPR (Kredit Pemilikan Rumah) disebabkan karena tingginya permintaan masyarakat dalam pemenuhan kebutuhan rumah secara kredit. Produk pembiayaan ini awalnya dikelola oleh bank konvensional saja. Namun, seiring dengan berjalannya waktu masyarakat muslim yang menginginkan sebuah produk pembiayaan rumah yang sesuai dengan prinsip Islam yaitu melalui lembaga keuangan perbankan syariah. Maka hadirilah produk pembiayaan rumah dengan prinsip sesuai dengan ajaran syariat Islam, yang dikenal dengan istilah KPRS (Kredit Pemilikan Rumah Syariah). Pada saat ini tren KPRS ini semakin meningkat. Pembiayaan yang diberikan oleh Bank Syariah tentu berbeda dengan kredit yang diberikan Bank Konvensional.

Minimnya daya beli masyarakat dan tingginya tingkat inflasi per tahun membuat pemerintah melahirkan kebijakan program KPR FLPP ini. Program FLPP adalah dukungan fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan kepada MBR dalam rangka pembiayaan rumah pertama yang pengelolaannya dilaksanakan oleh Kementerian Pekerjaan Umum Perumahan Rakyat (Kementerian PUPR). Banyaknya debitur yang mengalami kredit bermasalah, bank perlu melakukan penanganan untuk kredit bermasalah yaitu dengan cara penyelamatan kredit dan penyelesaian kredit. Penyelamatan kredit terbagi atas 3 cara yaitu penjadwalan kembali (*rescheduling*), persyaratan kembali (*reconditioning*), dan penataan kembali (*restructuring*). Peraturan perundang-undangan yang berlaku saat ini yang berkaitan dengan restrukturisasi kredit adalah Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 40/POJK.03/2019 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum. Berdasarkan Pasal 1 angka 25 Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 40/POJK.03/2019 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum, Restrukturisasi kredit adalah upaya perbaikan yang dilakukan Bank dalam kegiatan perkreditan terhadap debitur yang mengalami kesulitan untuk memenuhi kewajibannya.

Pada Bank Sumut Syariah Kantor Cabang Pembantu Karya terdapat sejumlah kredit bermasalah atas pembiayaan KPR (Kredit Pemilikan Rumah) dengan berbagai faktor yang mendorong nasabah untuk melakukan penyelamatan kredit. Dari pemaparan diatas penulis ingin mengetahui lebih dalam mengenai penerapan restrukturisasi pada pembiayaan bermasalah khususnya produk KPR (Kredit Pemilikan Rumah) pada Bank Sumut Syariah KCPSy Karya.

Berikut data jumlah nasabah pembiayaan bermasalah, jumlah Restrukturisasi dan penyaluran dana pembiayaan di PT. Bank Sumut Kantor Cabang Pembantu Syariah Karya.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup>Ahmad Syadri Situmorang, Wawancara, April 2022

**Tabel 1. 1**

**Jumlah Nasabah Pembiayaan Bermasalah dan Mengalami Restrukturisasi di  
PT. Bank Sumut KCPSy Karya Medan Tahun 2018-2021**

<b>No</b>	<b>Tahun</b>	<b>Jumlah Nasabah</b>	<b>Pembiayaan Bermasalah</b>	<b>Restrukturisasi</b>
1	2018	680	42	9
2	2019	724	38	12
3	2020	686	19	101
4	2021	827	16	113

*Sumber data : PT. Bank Sumut KCPSy. Karya Medan*

Dilihat dari tabel 1.1, terlihat bahwa jumlah nasabah pembiayaan bermasalah pada tahun 2019 mengalami penurunan, yang semula pada tahun 2018 berjumlah 42 turun menjadi 38 dan di tahun 2020 sampai tahun 2021 juga mengalami penurunan hingga berjumlah 16 nasabah yang mengalami pembiayaan bermasalah. Nasabah yang melakukan restrukturisasi setiap tahunnya meningkat, di tahun 2018 mengumpulkan 9 nasabah yang melakukan restrukturisasi kemudian di tahun 2019 nasabah yang melakukan restrukturisasi berjumlah 12 nasabah kemudian di tahun 2020 mengumpulkan 101 nasabah dan di tahun 2021 nasabah yang melakukan restrukturisasi kembali 113 nasabah.

<b>No</b>	<b>Tahun</b>	<b>Total Penyaluran Dana</b>
1	2018	Rp. 104.442.634.107.00
2	2019	Rp. 109.065.889.000.00
3	2020	Rp. 98.035.576.000.00
4	2021	Rp. 96.596.928.000.00

**Tabel 1. 2**

**Penyaluran Dana Pembiayaan di Bank Sumut KCPSy Karya Medan Tahun  
2018-2021**

*Sumber data : PT. Bank Sumut KCPSy. Karya Medan*

Dilihat dari tabel 1.2 terlihat bahwa penyaluran dana pembiayaan di Bank Sumut KCPSy karya pada tahun 2018 sebesar Rp.104.442.634.107

sedangkan ditahun 2019 mengalami kenaikan sebesar Rp. 109.065.889.000 kemudian di tahun 2020 mengalami penurunan dana sebesar Rp. 98.035.576.000 dan kemudia di tahun 2021 mengalami penurunan menjadi Rp. 96.596.928.000 dapat dilihat bahwa dari tahun 2019 sampai dengan tahun 2021 penyaluran dana pembiayaan di Bank Sumut KCPSy Karya mengalami penurunan dan jumlah penyaluran dana pembiayaan ditahun 2018 adalah jumlah penyaluran dana pembiayaan tertinggi. Maka peneliti mengambil judul tentang “*Penerapan Kebijakan Restrukturisasi Pada Pembiayaann Bermasalah Produk KPR (Kredit Pemilikan Rumah) Pada PT. Bank Sumut Kantor Cabang Pembantu Syariah Karya*”.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang yang telah penulis uraikan diatas maka penulis, dapat merumuskan masalah pada penelitian sebagai hasil skripsi, yaitu:

1. Bagaimana penerapan kebijakan restrukturisasi pada pembiayaan bermasalah produk kpr di PT. Bank Sumut Kantor Cabang Pembantu Syariah Karya
2. Apa kendala penerapan kebijakan restrukturisasi pada pembiayaan bermasalah produk kpr di PT. Bank Sumut Kantor Cabang Pembantu Syariah Karya?

## **C. Tujuan Penelitian**

Adapun penelitian ini bertujuan

1. Untuk mengetahui bagaimana penerapan kebijakan restrukturisasi pada pembiayaan bermasalah produk KPR di Bank Sumut Kantor Cabang Pembantu Syariah Karya.
2. Untuk mengetahui apa saja kendala dalam penerapan kebijakan restrukturisasi pada pembiayaan bermasalah produk KPR di Bank Sumut Kantor Cabang Pembantu Syariah Karya.

#### **D. Manfaat Penelitian**

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan, maka manfaat dari penelitian ini adalah :

1. Bagi Teoritis, semoga dapat memberikan ide baru bagi pengembangan ilmu pengetahuan tentang kajian perbankan syariah sebagai salah satu bagian dari ekonomi islam.
2. Bagi Praktisi, hasil dari penelitian ini dapat sebagai catatan maupun koreksi serta acuan untuk mengambil keputusan dalam mengembangkan bisnis perbankan syariah, serta dapat mempertahankan dan meningkatkan kinerja PT. Bank Sumut Kantor Cabang Pembantu Syariah Karya.
3. Bagi Akademis, hasil penelitian ini diharapkan dapat berguna bagi pengembangan ilmu pengetahuan yang dijadikan sebagai bahan masukan dan referensi untuk penelitian lebih lanjut oleh para calon peneliti berikutnya.

#### **E. Sistematika Penulisan**

Sistematika penulisan ini dibagi menjadi lima bab, adapun masing-masing bab secara singkat dijelaskan sebagai berikut:

##### **BAB I PENDAHULUAN**

Dalam Bab ini berisi penjelasan mengenai latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian dan sistematika penulisan yang disusun oleh penulis, guna untuk mempermudah penulisan.

##### **BAB II LANDASAN TEORI**

Dalam Bab Ini terdiri dari beberapa pembahasan yaitu deskripsi teori yang berisikan tentang teori restrukturisasi, pembiayaan, serta kpr.

##### **BAB III METODE PENELITIAN**

Dalam Bab Ini dijelaskan metode penelitian, lokasi penelitian, jenis dan sumber data, teknik pengumpulan data dan teknik analisis data.

##### **BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN**

Dalam Bab ini dibahas secara lebih mendalam tentang uraian penelitian yang berisi deskriptif kualitatif serta menginterpretasi hasil analisis yang diperoleh

#### BAB V PENUTUP

Dalam Bab ini dikemukakan kesimpulan dari hasil pembahasan dan memberikan saran berdasarkan hasil penelitian yang telah dilaksanakan.

