

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

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

Perkembangan ekonomi negara maju akan meningkatkan permintaan masyarakat terhadap pembiayaan (*financing*). Pembiayaan merupakan tugas sebuah bank dalam memberi fasilitas penyediaan dana untuk memenuhi kebutuhan masyarakat (Turmudi, 2016). Terdapat dua jenis pembiayaan, pembiayaan produktif dan pembiayaan konsumtif. Pembiayaan produktif digunakan untuk membantu mengembangkan bisnis dan menghasilkan lebih banyak barang, sedangkan pembiayaan konsumtif digunakan untuk membeli barang-barang yang dibutuhkan untuk memenuhi kehidupan sehari-hari seperti sandang, pangan dan papan atau rumah (Mulato, T, 2019).

Papan atau rumah merupakan hunian atau tempat tinggal yang dibutuhkan oleh manusia sebagai kebutuhan primer setelah kebutuhan sekunder yaitu sandang dan pangan (Pandesia, 2017). Pemenuhan kebutuhan dalam hal kepemilikan rumah tak sedikit masyarakat yang mengajukan sistem pembiayaan kepada pihak bank. Pembiayaan kepemilikan rumah ini awalnya seperti menyewa, namun dengan tujuan akhirnya memiliki rumah tersebut. Bank membantu nasabah dalam membeli rumah dan kemudian nasabah membayarnya kembali dengan metode cicilan sampai batas waktu yang telah ditentukan hingga akhirnya kepemilikan rumah tersebut resmi milik nasabah (Satria, 2018).

Bank sangat penting dalam kehidupan, untuk memenuhi segala sesuatunya dikarenakan bank selalu terhubung dengan hal-hal yang dilakukan masyarakat, misalnya dalam sektor pendidikan, keagamaan, sosial dan budaya, perbelanjaan dan lain sebagainya. Negara maju memandang bank sebagai perusahaan yang sangat penting dalam membantu pertumbuhan ekonomi, sementara di negara berkembang, namun terhadap layanan produk yang diberikan oleh lembaga keuangan salah satunya adalah lembaga keuangan berbasis syariah yang saat ini sedang mengalami pertumbuhan yang baik dalam hal sistem serta strategi pemasarannya (Fatihudin, 2019).

Bank syariah merupakan bank yang menjalankan kegiatan usahanya berlandaskan prinsip syariah (Anshori A. G., 2018). Bank syariah adalah bank yang sistem operasionalnya sesuai dengan syariat Islam dan dalam aktivitasnya tidak membebankan atau membayar bunga kepada nasabahnya. Imbalan yang diterima oleh bank syariah dan imbalan yang dibayarkan kepada nasabah terikat pada akad dan kesepakatan antara nasabah dengan bank (Lestari E. A., 2020). Akad (perjanjian) yang terdapat dalam bank syariah tunduk pada syarat dan rukun akad yang diatur dalam syariah Islam. Bank syariah juga dikenal sebagai perantara antara investor yang menginvestasikan uangnya di bank dan kemudian bank syariah mentransfer uang tersebut ke pihak lain yang membutuhkan (Ismail, 2017). Kegiatan perbankan bertujuan untuk mengumpulkan dana dengan imbalan dalam bentuk bagi hasil, hadiah atau layanan. Bank mengumpulkan uang dari orang-orang dan memberikannya kembali kepada masyarakat dalam bentuk pinjaman. Hal ini dilakukan untuk membantu orang yang membutuhkan uang untuk hal-hal seperti memulai bisnis atau membeli barang yang dibutuhkan.

Pembiayaan konsumtif yang dibutuhkan nasabah saat ini salah satunya ialah KPR *Finance* yang merupakan solusi bagi nasabah untuk mendapatkan rumah dengan sistem non moneter berupa pembayaran angsuran sesuai dengan prinsip syariah yaitu *murabahah*. *Murabahah* adalah akad jual beli barang yang menyatakan harga beli dan keuntungan yang disepakati antara penjual dan pembeli. Kegiatan ini dilakukan dalam *murabahah* yaitu bank membeli barang setelah nasabah melakukan pemesanan yang bersifat konsumtif (Nasution MLI, 2018). Tingginya permintaan kepemilikan rumah oleh nasabah, bank syariah menawarkan beberapa produk pembiayaan dengan prinsip *murabahah* di Bank SUMUT Syariah salah satunya adalah iB Griya. Pembiayaan iB Griya mendominasi pada Bank SUMUT Syariah cabang Medan mengingat kebutuhan akan tempat tinggal merupakan kebutuhan pokok masyarakat sehingga tak sedikit masyarakat yang ingin memiliki rumah namun tidak memiliki dana yang cukup, sehingga mencari jalan alternatif dengan melakukan pembiayaan pada bank. Bank SUMUT Syariah menghadirkan solusi KPR properti berdasarkan

konsep syariah dengan mengutamakan calon nasabah untuk memiliki rumah pertama mereka. Besarnya keinginan nasabah terlihat dari jumlah total pembiayaan KPR iB Griya Bank SUMUT Syariah dari tahun 2020 hingga 2022 mencapai 23 Miliar.

Penyaluran pembiayaan bank syariah dilakukan berdasarkan akad atau kesepakatan yang telah disetujui oleh pihak nasabah dengan bank syariah, dalam hal ini pihak bank syariah berharap bahwa pembiayaan tersebut berjalan dengan sukses dan nasabah dapat mematuhi ketentuan dalam perjanjian serta membayar lunas apabila sampai pada waktu yang telah disepakati (Basri, J., Dewi, A. K., & Iswahyudi, G, 2022). Namun pada pelaksanaannya, tidak berjalan sesuai dengan kesepakatan yang telah disetujui pada proses awal perjanjian antara kedua belah pihak. Hal inilah yang memicu kekhawatiran pihak bank kepada nasabah yang lengah akan kewajibannya dalam membayar cicilan baik itu disengaja maupun tidak disengaja. Tidak terpenuhinya kewajiban nasabah dalam membayar cicilan kepada pihak bank menyebabkan timbulnya permasalahan.

Pergerakan aktiva produktif bermasalah terhadap aktiva produktif dalam dunia perbankan dapat menjadi tingkat penilaian kesehatan bank (Amelia, 2018). Secara kuantitatif perbandingan antara aset produktif bermasalah dengan aset produktif biasanya berupa pinjaman macet atau NPL (*Non Performing Loan*) yang banyak ditemukan pada bank konvensional. Salah satu kriteria yang digunakan untuk menilai efektifitas perbankan syariah dalam mengendalikan aliran pembiayaan adalah pembiayaan bermasalah ini (Kholiq, 2020). Berikut merupakan tabel NPF Pembiayaan KPR Bank SUMUT Syariah Kantor Cabang Medan.

**Tabel 1.1 NPF Pembiayaan KPR  
Bank SUMUT Syariah Kantor Cabang Medan**

<b>Jumlah Nasabah</b>	<b>Penyaluran Pembiayaan</b>	<b><i>Non Performing Finance</i> (NPF)</b>
<b>105</b>	<b>23.334.500.000</b>	<b>5,95%</b>

*Sumber: Bank SUMUT Syariah Kantor Cabang Medan*

Tabel 1.2 menunjukkan bahwa tingkat NPF (*Non Performing Financing*) sebesar 5,95% dengan penyaluran pembiayaan sebesar Rp. 23.334.500.000 yang

berarti menunjukkan bahwa kesehatan bank cukup rendah karena hal ini mengindikasikan banyak terjadinya pembiayaan bermasalah dalam kegiatan operasional bank dengan jumlah nasabah sebanyak 105 orang. Ketetapan tingkat NPF gross yang telah diatur oleh Bank Indonesia maksimal 5% sebagai angka toleran bagi kesehatan suatu bank. Apabila tingkat NPF diatas 5% memiliki artian bahwa bank tidak sehat, tingkat NPF yang tinggi menyebabkan menurunnya laba yang akan diterima pihak bank. NPF (*Non Performing Financing*) memiliki sifat yang fluktuatif atau tidak pasti sehingga perlu diperhatikan lebih lanjut.

**Tabel 1.2 Jumlah Kolektabilitas Pembiayaan KPR  
Bank SUMUT Syariah Kantor Cabang Medan**

<b>Jumlah Nasabah</b>	<b>Kol 1</b>	<b>Kol 2</b>	<b>Kol 3</b>	<b>Kol 4</b>	<b>Kol 5</b>
<b>105</b>	<b>82</b>	<b>16</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>5</b>

*Sumber: Bank SUMUT Syariah Kantor Cabang Medan*

Bedasarkan pada tabel 1.3 tingkat kolektabilitas 1 termasuk cukup tinggi, yang berarti para nasabah memiliki kesadaran yang baik untuk selalu melakukan pembayaran tepat waktu, pada tingkat kolektabilitas 2 masih ada beberapa nasabah yang memerlukan perhatian khusus karena terjadinya keterlambatan pembayaran, sedangkan pada tingkat kolektabilitas 3, 4 dan 5 masih terdapat beberapa nasabah yang mengalami keterlambatan pembayaran mulai dari 90 hari hingga 180 hari, hal ini menyebabkan pihak bank harus melakukan tindakan khusus seperti memberikan surat peringatan kepada nasabah atau pihak bank berhak untuk melakukan pelepasan agunan nasabah untuk menutup kredit macet.

Berdasarkan data tersebut dapat terlihat bahwa di Bank SUMUT Syariah masih terjadi kredit bermasalah khususnya produk KPR iB Griya. Oleh karena itu, perlu ada usaha yang dilakukan oleh pihak bank untuk mengurangi risiko pembiayaan yang bermasalah. Bank SUMUT Syariah Kantor Cabang Medan adalah salah satu bank yang menghadapi masalah kredit bermasalah dan untuk menyelesaikan masalah seperti kredit bermasalah untuk menyelesaikan masalah seperti kredit iB Griya pada Bank SUMUT Syariah Kantor Cabang Medan dengan melakukan pembinaan.

Bank SUMUT Syariah menggunakan berbagai metode penagihan antara lain dengan panggilan telepon, kunjungan langsung, surat dan email, surat peringatan pertama dan kedua, restrukturisasi pembiayaan dan pemberitahuan lelang hak agunan untuk mendukung pengembangan nasabah dalam pembiayaan bermasalah (Arifah, 2021). Meskipun sudah ditetapkan dalam perjanjian bahwa bank bisa mengeluarkan peringatan tertulis sebanyak tiga kali berturut-turut. Bank SUMUT Syariah memberikan waktu satu minggu kepada nasabah untuk memenuhi kewajibannya berdasarkan akad kredit setelah mengirimkan surat teguran pertama dan kedua, *reconditioning* dan *reschedule* serta memberitahukan nasabah terkait lelang agunan.

Penyebab masalah pembiayaan di Bank SUMUT Syariah Kantor Cabang Medan disebabkan oleh beberapa faktor yaitu, karena disengaja atau membohongi dan karena kebangkrutan. Hal ini berarti bahwa nasabah yang benar-benar tidak mampu membayar kepada bank. Keadaan ini akan berdampak pada bank, yaitu bank harus menanggung risiko pembiayaan. Risiko pembiayaan adalah risiko dimana bank tidak mendapatkan kembali cicilan pokok dan atau keuntungan dari pinjaman serta investasi yang dilakukannya (Khan, 2008). Upaya yang dapat dilakukan oleh pihak bank untuk mengatasi risiko pembiayaan bermasalah tersebut dengan melakukan langkah-langkah agar modal pokok yang dikeluarkan atau keuntungannya dapat kembali lagi. Salah satu langkah yang dapat ditempuh oleh pihak Bank SUMUT Syariah Kantor Cabang Medan dalam mengatasi pembiayaan bermasalah yang dapat kembali dengan cara melakukan *reconditioning*.

*Reconditioning* merupakan cara yang dapat dilakukan dalam menyelesaikan permasalahan terhadap pembiayaan yaitu dengan cara mengubah data secara keseluruhan atau beberapa dalam persyaratan pembiayaan, seperti mengubah pembayaran, jumlah angsuran, jangka waktu pembiayaan dan juga memberikan potongan selam tidak menambah sisa angsuran yang wajib dibayarkan oleh nasabah (Ibrahim, 2017). Selain itu, pihak bank juga menawarkan *rescheduling*, apabila nasabah berkenan ingin merubah jadwal pembayaran atau jangka waktu serta perubahan jumlah angsuran. *Rescheduling*

merupakan penyelamatan terhadap pembiayaan nasabah dengan cara melakukan penjadwalan ulang terhadap jangka waktu pembayaran, perpanjangan jangka waktu ini bertujuan untuk meminimalisir jumlah angsuran yang akan dibayar oleh nasabah setiap bulannya sehingga dapat membantu nasabah dalam meringankan kewajibannya (Salamah, 2018). *Reconditioning* dan *rescheduling* merupakan cara yang dilakukan oleh pihak bank syariah guna meringankan nasabah dalam melakukan pembayaran angsuran setiap bulannya hal ini bertujuan untuk meminimalisir permasalahan dalam pembiayaan.

Berdasarkan wawancara dengan salah satu pegawai Bank SUMUT Syariah Kantor Cabang Medan, bahwa adanya penambahan pembiayaan bermasalah pada pembiayaan iB Griya mulai dari kolektabilitas. Adapun kolektabilitas yang menjadi acuan surat peringatan secara bertahap pada bank yang ada di Indonesia antara lain kolektabilitas 1 sampai kolektabilitas 5 yaitu: (1) kolektabilitas 1 (lancar), nasabah tidak memiliki tunggakan pembayaran pokok dan/atau bunga; (2) kolektabilitas 2 (dalam perhatian khusus), apabila terdapat tunggakan pembayaran pokok dan/atau bunga sampai 90 hari; (3) kolektabilitas 3 (kurang lancar), apabila terdapat tunggakan pembayaran pokok dan/atau bunga sampai dengan 120 hari; (4) kolektabilitas 4 (diragukan), apabila terdapat tunggakan pembayaran pokok dan/atau bunga sampai dengan 180 hari; (5) kolektabilitas 5 (macet), apabila terdapat tunggakan pembayaran pokok dan/atau bunga lebih dari 180 hari. Tujuan penetapan kolektabilitas kredit adalah untuk mengetahui kualitas kredit sehingga mempengaruhi kelangsungan usaha bank. Selain itu, faktor lain yang menyebabkan nasabah tidak melakukan pembayaran tepat waktu adalah kehilangan pekerjaan atau kegiatan usaha yang menurun, sikap nasabah yang menunda untuk melakukan pembayaran hingga nasabah yang tidak berniat untuk membayar kewajibannya.

Berdasarkan fenomena yang ada, menunjukkan bahwa meningkatnya jumlah nasabah pada proses pembiayaan di Bank SUMUT Syariah yang bermasalah dalam melakukan pembayaran. Oleh sebab itu pihak bank dituntut harus lebih berhati-hati dan lebih selektif dalam memberikan pembiayaan kepada nasabah dengan tujuan untuk mengurangi risiko akibat kegagalan serta

ketidakmampuan nasabah dalam pengembalian uang yang telah diterima nasabah sebagai bentuk pinjaman dalam jangka waktu yang telah disepakati sehingga pihak bank harus menawarkan berbagai alternatif agar nasabah dapat mengembalikannya. Hal ini yang menimbulkan ketertarikan peneliti untuk melakukan penelitian skripsi terkait **“Efektivitas *Reconditioning* dan *Rescheduling* dalam Menangani Pembiayaan iB Griya Bermasalah pada Bank SUMUT Syariah Kantor Cabang Medan”**.

### **B. Identifikasi Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah, peneliti mengidentifikasi permasalahan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Banyaknya permasalahan pembiayaan pada Bank Syariah dikarenakan terdapat 105 nasabah tidak melakukan kewajiban pembayaran yang telah ditentukan pada awal akad.
2. Nasabah tidak tepat waktu pembayaran disebabkan oleh beberapa faktor internal (sifat, karakter, berkas dan dokumen penting yang tidak lengkap) serta faktor eksternal (kondisi ekonomi yang tidak stabil, usaha yang bangkrut).
3. Pihak bank telah melakukan cara agar nasabah dapat mengembalikan uang yang telah digunakan sebagai pembiayaan, baik bersifat produktif maupun konsumtif.
4. Proses *reconditioning* dan *rescheduling* ditawarkan pihak bank kepada nasabah sebagai pilihan agar nasabah dapat mengembalikan uang pembiayaan.

### **C. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah dan identifikasi masalah, maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana mekanisme *reconditioning* dan *rescheduling* yang dilakukan pihak bank dalam menangani pembiayaan bermasalah iB Griya pada Bank SUMUT Syariah Kantor Cabang Medan?

2. Bagaimana penerapan sistem *reconditioning* dan *rescheduling* pada nasabah pembiayaan bermasalah iB Griya pada Bank SUMUT Syariah Kantor Cabang Medan?
3. Bagaimana efektivitas mekanisme *reconditioning* dan *rescheduling* serta tindakan yang dilakukan dalam menangani pembiayaan bermasalah iB Griya pada Bank SUMUT Syariah Kantor Cabang Medan?

#### **D. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan latar belakang masalah, identifikasi masalah dan juga rumusan masalah yang telah ditetapkan, maka tujuan dari penelitian ini ialah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui bagaimana mekanisme *reconditioning* dan *rescheduling* yang dilakukan pihak bank dalam menangani pembiayaan iB Griya bermasalah pada Bank SUMUT Syariah Kantor Cabang Medan.
2. Untuk mengetahui bagaimana penerapan sistem *reconditioning* dan *rescheduling* pada nasabah pembiayaan bermasalah iB Griya pada Bank SUMUT Syariah Kantor Cabang Medan.
3. Untuk melihat bagaimana efektivitas mekanisme *reconditioning* dan *rescheduling* serta tindakan yang dilakukan dalam menangani pembiayaan bermasalah iB Griya pada Bank SUMUT Syariah Kantor Cabang Medan.

#### **E. Manfaat Penelitian**

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat baik secara teoritis maupun praktis, yaitu sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi sumbangan pemikiran ilmiah dalam menambah wawasan pengetahuan terkait efektivitas *reconditioning* dan *rescheduling* dalam menangani pembiayaan bermasalah iB Griya pada Bank SUMUT Syariah Kantor Cabang Medan.

## 2. Manfaat praktis

Penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi:

- a. Nasabah, dapat dijadikan pemahaman baru apabila ingin melakukan pembiayaan pada Bank Syariah khususnya Bank SUMUT Syariah Kantor Cabang Medan agar lebih memahami berbagai produk pembiayaan yang ditawarkan serta memahami kewajibannya dalam mengembalikan uang yang telah digunakan sebagai pembiayaan.
- b. Pihak Bank, dapat dijadikan sebagai sumbangsi pemikiran dalam meningkatkan efektivitas sistem serta menjadi perbaikan apabila masih terdapat kekurangan dalam pelayanan nasabah.
- c. Peneliti Selanjutnya, diharapkan dapat bermanfaat serta membantu sebagai dasar dalam memberikan masukan dan sumbangan informasi berkenaan dengan efektivitas *reconditioning* dan *rescheduling* serta tindakan yang dilakukan dalam menangani pembiayaan bermasalah iB Griya.
- d. Peneliti, penelitian ini dapat memberikan manfaat bagi peneliti serta menambah wawasan pengetahuan yang mendalam terkait efektivitas *reconditioning* dan *rescheduling* serta tindakan yang dilakukan dalam menangani pembiayaan bermasalah iB Griya, serta penelitian ini sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Ekonomi (S.E) pada jurusan Perbankan Syariah di Universitas Islam Negeri Sumatera Utara.

SUMATERA UTARA MEDAN