

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Bank Indonesia adalah lembaga negara yang mempunyai wewenang mengeluarkan alat pembayaran yang sah dari suatu negara, merumuskan dan melaksanakan kebijakan moneter, mengatur dan menjaga kelancaran sistem pembayaran, menjaga stabilitas sistem keuangan dan menjalankan fungsi sebagai *lender of the last resort*.

Bank Indonesia mengambil kebijakan Financing To Value (FTV) Ratio dari fasilitas kredit kepemilikan rumah (KPR). Kebijakan FTV Bank Indonesia ditujukan untuk mendorong perekonomian melalui pertumbuhan kredit properti secara nasional yang diyakini masih dapat tumbuh. Bank Indonesia memberikan kewenangan kepada industri perbankan untuk mengatur sendiri jumlah FTV dari fasilitas kredit/pembiayaan pertama untuk semua tipe rumah.

Debitur KPR berusia muda dapat meningkat, karena selama ini besarnya uang muka menjadi salah satu faktor penghambat mereka berinvestasi properti. Dalam menetapkan besaran FTV, bank harus memperhatikan aspek prudensial, karena hanya bank yang memiliki NPL dengan total kredit NET <5% dan NPL KPR Gross <5% yang dapat memanfaatkan pelonggaran ini. Sejalan dengan semakin

meningkatnya permintaan KPR maka bank perlu meningkatkan kehati-hatian karena pertumbuhan yang terlalu tinggi berpotensi menimbulkan berbagai resiko bagi bank.<sup>1</sup>

Menurut Kuncoro (2002) bank adalah lembaga keuangan yang usaha pokoknya adalah menghimpun dana dan menyalurkan kembali dana tersebut ke masyarakat dalam bentuk kredit serta memberi jasa – jasa dalam lalu lintas pembayaran dan peredaran uang. Bank BRI Syariah merupakan salah satu bank milik negara. Salah satu produk penyaluran dana BRI Syariah KCP Cilegon adalah pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah. Produk pembiayaan KPR adalah Produk Pembiayaan Kepemilikan Rumah yang diterbitkan oleh Bank Syariah Indonesia untuk pembiayaan kepemilikan rumah dengan dukungan bantuan dana Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) kepada masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) khususnya pada masyarakat berpenghasilan tetap dalam rangka pemilikan rumah sejahtera yang dibeli dari pengembang (*develover*). Dengan produk yang di tawarkan jangka waktu angsuran yang fleksibel (maksimal 15-30 tahun). Produk KPR diharapkan menjadi solusi bagi nasabah yang ingin membangun rumah impian dengan system kredit dan berdasarkan syariat Islam.

---

<sup>1</sup> Dewi Restu Mangeswuri, "Kebijakan Pelonggaran Loan To Value. Pusat Penelitian Badan Keahlian DPR RI", Volume (10): No 30/I/Puslit/Juli/2018, Hal 1

Memasarkan produk pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR), pihak BRI Syariah menggunakan prinsip pemasaran marketing mix, yang mana unsur didalamnya adalah *product, price, place, promotion, people* dan *proces*. Pada dasarnya unsur-unsur yang diterapkan tersebut bertujuan untuk keberhasilan produk KPR dan menghindari adanya kredit macet pada nasabah pembiayaan KPR BRI Syariah KCP Cilegon. Disinilah peran pemasaran sangat dibutuhkan. Oleh karena itu, dari kegiatan pemasaran diharap mampu memberikan informasi-informasi akurat mengenai produk, pelayanan, dan jasa yang diberikan oleh sebuah bank. Strategi inilah yang kemudian digunakan untuk menentukan tujuan perusahaan baik jangka pendek maupun jangka panjang. Strategi yang tepat dan disesuaikan dengan kebutuhan masyarakat sebagai sasaran konsumen.<sup>2</sup>

Rumah kebutuhan utama bagi masyarakat sebagai tempat tinggal, namun saat ini masyarakat menjadikan rumah salah satu cara dalam berinvestasi. Hal tersebutlah yang menimbulkan sangat banyak permintaan masyarakat akan KPR, dari sudut pandang inilah pihak bank yang mengelola KPR seperti bank lebih berhati – hati dalam memberikan kredit bagi masyarakat.

---

<sup>2</sup> Ariyanto, Aris. *Strategi Pemasaran UMKM Di Masa Pandemi* (Sumatra Barat: CV Intan Cendekia Mandiri, 2021

Sejalan dengan semakin meningkatnya permintaan KPR maka bank perlu meningkatkan kehati – hatian dalam meyalurkan KPR karena pertumbuhan KPR yang terlalu tinggi berpotensi menimbulkan berbagi resiko bagi bank. Sementara dari sudut pandangan makroprudensial, pertumbuhan KPR yang terlalu tinggi juga dapat mendorong peningkatan harga asset properti yang tidak mencerminkan harga sebenarnya (*bubbles*) sehingga dapat menimbulkan risiko kredit bagi bank – bank dengan exposure kredit properti yang besar.<sup>3</sup>

Namun kegiatan berisiko tersebut harus diambil untuk mendapatkan peluang bank untuk mendapatkan keuntungan, dengan cara meminimalkan resiko yang akan timbul dengan manajemen risiko. Kegagalan sebuah bank akan berdampak kepada sistem perbankan dan bahkan sistem perekonomian. Risiko yang sering dihadapi oleh bank adalah risiko kredit, risiko pasar, dan risiko operasional. Risiko kredit adalah exposure yang timbul sebagai akibat kegagalan pihak lawan (*counterparty*) memenuhi kewajiban. Risiko pasar merupakan kondisi yang dialami oleh perusahaan yang disebabkan oleh perubahan kondisi diluar dari kendali perusahaan. Risiko pasar disebut risiko secara meyeluruh karena resiko pasar dapat dialami oleh seluruh perusahaan.

---

<sup>3</sup> Ida Ayu Putri Saraswati, “Analisis Kebijakan Bank Indonesia Tentang Loan To Value Pada PT. Bank Tabungan Negara (PERSERO). TBK Cabang Singaraja”, Volume(4). No. 1, Tahun: 2014, hal 2

Risiko operasional merupakan resiko kerugian yang diakibatkan oleh kegagalan atau tidak memadainya proses internal dan kejadian eksternal.<sup>4</sup>

Dalam rangka mendorong penguatan fungsi intermediasi perbankan, maka masih terdapat ruang bagi kebijakan makroprudensial yang akomodatif dengan tetap memperhatikan dampak risiko prop siklikalitas dan kondisi siklus keuangan yang sejalan dengan upaya untuk terus mendorong momentum pertumbuhan ekonomi di tengah stabilitas makro ekonomi dan sistem keuangan yang terjaga, BI mengeluarkan ketetapan kebijakan FTV untuk mengendalikan dan mengawasi bank – bank yang ada di indonesia.<sup>5</sup>

Rumah saat ini telah menjadi salah satu dari kebutuhan pokok manusia. Selain berfungsi sebagai tempat untuk bernaung, rumah juga memiliki nilai ekonomi sehingga menjadi asset untuk pemiliknya dan juga tempat untuk membina keluarga. Di samping itu, kondisi dan lokasi rumah sedikit banyak juga akan mempengaruhi citra dan kualitas psiko – sosial penghuni.

---

<sup>4</sup> Ida Ayu Putri Saraswati, “Analisis Kebijakan Bank Indonesia Tentang Loan To Value Pada PT. Bank Tabungan Negara (PERSERO). TBK Cabang Singaraja”, Volume(4). No. 1, Tahun: 2014, hal. 2

<sup>5</sup> Frequently Asked Questions (FAQ) PBI No. 21/13/PBI/2019 tentang Rasio Loan To Value untuk Kredit Poperti, Rasio Financing to Value untuk Pembiayaan Properti dan Uang Muka untuk Kredit atau Pembiayaan Kendaraan Bermotor.

Kebijakan Financing To Value (FTV) merupakan kebijakan yang bertujuan untuk menjaga stabilitas perekonomian dan menetapkan rasio yang dapat diberikan bank kepada nasabahnya untuk pembiayaan properti. Adanya FTV diharapkan dapat membuat pertumbuhan penyaluran KPR yang diberikan oleh bank dengan memperhatikan kondisi perekonomian.<sup>6</sup>

Berdasarkan pemaparan di atas, dan belum ada peneliti yang mengkaji tentang Kebijakan Financing To Value terhadap Bank Syariah, maka peneliti tertarik untuk melakukan sebuah penelitian yang berjudul **Analisis Dampak Kebijakan Pelonggaran *Financing To Value* (FTV) Pada Bank BRI Syariah KCP Cilegon.**

## **B. Batasan Masalah**

Pembatasan masalah dilakukan agar penelitian lebih terarah, terfokus, dan tidak menyimpang dari sasaran pokok penelitian. Oleh karena itu, penulis akan membatasi penelitian ini pada:

1. Fokus penelitian ini hanya mengenai dampak kebijakan Financing To Value (FTV) terhadap Bank BRI Syariah KCP Cilegon.
2. Penelitian ini dilakukan pada salah satu bank umum syariah di Indonesia yaitu BRI Syariah KCP Cilegon.

---

<sup>6</sup> Anggi Aprian syaputra, *Tesis: "Pengaruh Kebijakan Financing To Value Dan Faktor Ekonomi Terhadap Pembiayaan Pemilikan Rumah Di Bank Syariah"*, (Yogyakarta: UII, 2019), Hal 15

3. Tahun penelitian ini dimulai dari tahun 2019 – 2021.

### **C. Perumusan masalah**

Melalui batasan masalah di atas, maka untuk mempermudah penelitian ini, maka penulis merumuskan masalah sebagai berikut:

1. Apa dampak kebijakan Financing To Value (FTV) terhadap Bank BRI Syariah KCP Cilegon?
2. Strategi apa yang dilakukan bank dengan ketetapan kebijakan Financing To Value (FTV) yang memiliki rasio besar dan kecil sesuai tipe rumah?
3. Strategi apa yang tepat dalam persaingan antar Bank syariah?

### **D. Tujuan Penelitian**

Tujuan penelitian yang ingin di capai peneliti ini adalah:

1. Untuk mengetahui pengaruh Kebijakan Financing To Value (FTV) terhadap Bank BRI Syariah.
2. Untuk mengetahui strategi apa yang dilakukan bank terhadap Kebijakan financing To Value (FTV) yang dikeluarkan Bank Indonesia.
3. Untuk mengetahui strategi apa yang dilakukan bank terhadap Kebijakan Financing To Value (FTV) yang memiliki rasio besar dan kecil sesuai tipe rumah.

## **E. Manfaat Penelitian**

### **1. Akademis**

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menambah pengetahuan dan wawasan para pembaca, serta dapat menambah rujukan untuk referensi pembaca yang ingin melakukan penelitian mengenai Kebijakan Financing To Value (FTV) terhadap Bank BRI Syariah

### **2. Lembaga Perbankan Syariah**

Hasil ini diharapkan dapat memberikan kontribusi yang baik bagi perbankan syariah di Indonesia dalam proses meningkatkan kinerja dari aspek keuangan dalam memaksimalkan akad/ pembiayaan bank secara maksimal, terkhusus pada Kebijakan Financing To Value (FTV) terhadap Bank Syariah di Indonesia.

### **3. Peneliti**

Bagi peneliti sendiri, hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi sarana belajar untuk mengidentifikasi dan menganalisis permasalahan yang ada pada perbankan syariah, sehingga dapat memperluas dan memperkaya ilmu pengetahuan, khususnya menyangkut tentang Kebijakan Financing To Value (FTV) terhadap perbankan syariah.

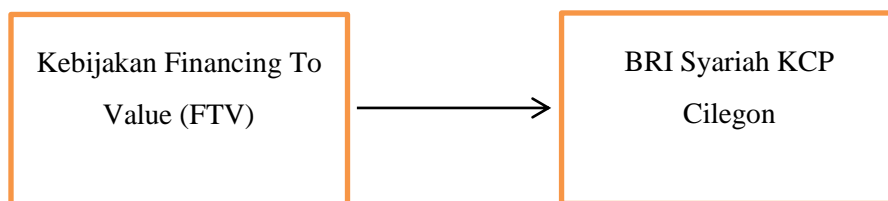


## F. Kerangka Pemikiran

Kebijakan ini merupakan kebijakan yang dikeluarkan oleh Bank Indonesia sebagai bank sentral untuk mengantisipasi atau meminimalisir adanya gejolak dalam perekonomian sebagai akibat dari pertumbuhan kredit pemilikan rumah (KPR) dan kepemilikan atas kendaraan bermotor (KKB) yang terlalu tinggi. Sehingga Bank Indonesia selaku penguasa moneter di Indonesia merasa perlu untuk memberikan batasan-batasan yang jelas terhadap jumlah uang muka yang harus dimiliki seseorang jika ingin memiliki suatu perumahan ataupun kendaraan bermotor.<sup>7</sup>

Rasio Financing to Value yang selanjutnya disebut Rasio FTV adalah angka rasio antara nilai Pembiayaan yang dapat diberikan oleh Bank terhadap nilai agunan berupa Properti pada saat pemberian Pembiayaan berdasarkan harga penilaian terakhir.<sup>8</sup>

Berdasarkan deskripsi diatas, maka peneliti menggambarkan kerangka penelitian sebagai berikut:



<sup>7</sup>Dewi Restu Mangeswuri, "Kebijakan Pelonggaran Loan To Value. Pusat Penelitian Badan Keahlian DPR RI", Volume (10): No 30/1/Puslit/Juli/2018, Hal2.

<sup>8</sup> Peraturan Bank Indonesia No. 21/13/PBI/2019 tentang Rasio Loan To Value untuk Kredit Properti, Rasio Financing to Value untuk Pembiayaan Properti dan Uang Muka untuk Kredit atau Pembiayaan Kendaraan Bermotor.

## **G. Sistematika Penulisan**

Adapun sistematika penulisan dalam penelitian ini adalah:

### **BAB I : PENDAHULUAN**

Bab ini meliputi latar belakang, rumusan masalah, pembatasan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, dan sistematika penulisan.

### **BAB II: KAJIAN PUSTAKA**

Bab ini berisi tentang memuat teori-teori kebijakan Financing To Value (FTV), konsep pembiayaan properti Bank Syariah menurut Ekonomi Islam, konsep Kredit Kepemilikan Rumah(KPR) di Bank BRI Syariah, dan konsep strategi pemasaran

### **BAB III : METODOLOGI PENELITIAN**

Bab ini menguraikan tentang metode analisis yang digunakan dalam penelitian dan data-data yang digunakan beserta sumber data.

### **BAB IV : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

Bab ini menjelaskan tentang gambaran umum objek penelitian yang disesuaikan dengan teori yang berlaku dengan kebijakan Financing to Value(FTV) di PT. Bank BRI Syariah KCP Cilegon.

### **BAB V : PENUTUP**

Bab ini terdiri dari kesimpulan dan saran – saran dari hasil penelitian.

### **DAFTAR PUSTAKA**

