

Analisis Strategi Penanganan Pembiayaan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) Bermasalah pada Akad Murabahah di Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP Jambi Hayam Wuruk

**Mahathir Hefrianda, Rubiyanto, Dara Amiati, Okta Trisnawati,
Titin Agustin Nengsih, Novi Mubyarto**

Pascasarjana UIN Sulthan Thaha Saifuddin Jambi

mahathirhefrianda@gmail.com, Rubyriguel@gmail.com, oktatrisnawati@gmail.com
nengsih@uinjambi.ac.id daraamiati13@gmail.com novimubyarto@uinjambi.ac.id

ABSTRACT

The Housing Financing Liquidity Facility (FLPP) is a government program designed to provide affordable housing for Low-Income Communities (MBR). In practice, FLPP financing implemented through murabahah contracts is exposed to the risk of non-performing financing (NPF). This study aims to identify the factors causing problematic FLPP financing and analyze the handling strategies implemented by Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP Jambi Hayam Wuruk. This research employs a qualitative method with a case study approach. Data were collected through in-depth interviews, observation, and documentation. Data analysis was conducted using the Miles and Huberman model, consisting of data reduction, data display, and conclusion drawing. The findings indicate that problematic financing is caused by internal factors, including low payment discipline and customer moral hazard, as well as external factors such as declining income due to economic instability. The handling strategies implemented include intensive collection efforts, persuasive approaches, periodic monitoring, and financing restructuring in accordance with Islamic principles. These strategies contribute to maintaining financing quality while providing protection for customers experiencing financial difficulties.

Keywords: FLPP, Murabahah, Non-Performing Financing, Islamic Banking, BSI.

ABSTRAK

Program Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) merupakan salah satu instrumen pemerintah dalam menyediakan hunian layak bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Dalam implementasinya, pembiayaan FLPP yang menggunakan akad murabahah tidak terlepas dari risiko pembiayaan bermasalah (Non-Performing Financing/NPF). Penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi faktor-faktor penyebab pembiayaan FLPP bermasalah dan menganalisis strategi penanganan yang diterapkan oleh Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP Jambi Hayam Wuruk, penelitian menggunakan metode kualitatif dengan pendekatan studi kasus. Data diperoleh melalui wawancara mendalam, observasi, dan dokumentasi. Analisis data menggunakan model Miles dan Huberman yang meliputi reduksi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pembiayaan bermasalah dipengaruhi oleh faktor internal berupa rendahnya disiplin pembayaran dan moral hazard nasabah, serta faktor eksternal berupa penurunan pendapatan akibat kondisi ekonomi yang tidak stabil. Strategi penanganan yang diterapkan meliputi penagihan intensif, pendekatan persuasif, monitoring berkala, serta restrukturisasi pembiayaan sesuai prinsip syariah. Strategi tersebut dinilai mampu menjaga

kualitas pembiayaan sekaligus memberikan perlindungan kepada nasabah yang mengalami kesulitan ekonomi.

Kata Kunci: Murabahah, Pembiayaan Bermasalah, NPF, Bank Syariah Indonesia.

PENDAHULUAN

Perumahan merupakan kebutuhan dasar yang memiliki peran penting dalam meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Melalui program Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP), Pemerintah Indonesia berupaya memperluas akses kepemilikan rumah bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Program ini menjadi salah satu solusi strategis dalam mengurangi backlog perumahan di Indonesia.

Bank Syariah Indonesia (BSI) sebagai bank syariah terbesar di Indonesia turut berperan aktif dalam penyaluran pembiayaan FLPP melalui akad murabahah. Peningkatan portofolio pembiayaan menunjukkan komitmen bank dalam mendukung program perumahan nasional. Namun, pertumbuhan pembiayaan tersebut juga diiringi dengan risiko terjadinya pembiayaan bermasalah atau Non-Performing Financing (NPF).

BSI KCP Jambi Hayam Wuruk merupakan salah satu cabang dengan portofolio pembiayaan FLPP terbesar di Kota Jambi. Kondisi ini menimbulkan tantangan tersendiri dalam menjaga kualitas pembiayaan, terutama karena karakteristik nasabah MBR yang rentan terhadap perubahan kondisi ekonomi.

Dalam perspektif syariah, penanganan pembiayaan bermasalah tidak hanya bertujuan menjaga kinerja keuangan bank, tetapi juga menegakkan prinsip keadilan dan tanggung jawab sosial. Prinsip tersebut tercermin dalam QS. Al-Baqarah ayat 280 yang menganjurkan pemberian kelonggaran kepada pihak yang mengalami kesulitan ekonomi.

Oleh karena itu, penelitian ini bertujuan untuk menganalisis faktor-faktor penyebab pembiayaan FLPP bermasalah dan strategi yang diterapkan oleh BSI KCP Jambi Hayam Wuruk dalam menanganinya dengan tetap berpegang pada prinsip-prinsip syariah.

TINJAUAN LITERATUR

Murabahah merupakan akad jual beli di mana penjual menyebutkan harga perolehan dan margin keuntungan yang disepakati dengan pembeli. Dalam perbankan syariah, pembiayaan murabahah banyak digunakan karena memberikan kepastian harga dan jumlah angsuran.

Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) merupakan program pemerintah yang bertujuan membantu masyarakat berpenghasilan rendah memperoleh rumah layak huni melalui skema pembiayaan yang terjangkau.

Non-Performing Financing (NPF) merupakan indikator yang digunakan untuk mengukur tingkat pembiayaan bermasalah dalam perbankan syariah.

Landasan syariah penelitian ini merujuk pada QS. An-Nisa ayat 29 dan QS. Al-Baqarah ayat 280 serta Fatwa DSN-MUI Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode deskriptif kualitatif dengan pendekatan studi kasus di BSI KCP Jambi Hayam Wuruk. Data primer diperoleh melalui wawancara dengan Branch Manager, Consumer Financing Officer, Remedial Officer, dan staf pembiayaan FLPP. Data sekunder diperoleh dari laporan internal, SOP pembiayaan, fatwa DSN-MUI, dan regulasi FLPP. Analisis data menggunakan model Miles dan Huberman yang terdiri dari reduksi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Hasil penelitian menunjukkan bahwa pembiayaan FLPP bermasalah dipengaruhi oleh faktor internal dan eksternal. Faktor internal meliputi rendahnya disiplin pembayaran, moral hazard nasabah, dan lemahnya perencanaan keuangan rumah tangga. Faktor eksternal meliputi penurunan pendapatan, pemutusan hubungan kerja, pengurangan jam kerja, serta kenaikan biaya hidup.

Strategi penanganan yang diterapkan oleh BSI KCP Jambi Hayam Wuruk meliputi penagihan intensif, pendekatan persuasif, restrukturisasi pembiayaan, dan monitoring berkala.

Dari perspektif syariah, strategi tersebut selaras dengan nilai keadilan, kepedulian, dan tolong-menolong sebagaimana ditegaskan dalam QS. Al-Baqarah ayat 280.

KESIMPULAN DAN SARAN

Pembiayaan FLPP bermasalah di BSI KCP Jambi Hayam Wuruk dipengaruhi oleh faktor internal berupa rendahnya disiplin pembayaran dan moral hazard nasabah, serta faktor eksternal berupa penurunan pendapatan akibat kondisi ekonomi yang tidak stabil.

Strategi penanganan yang diterapkan meliputi penagihan intensif, pendekatan persuasif, restrukturisasi pembiayaan, dan monitoring berkala. Strategi tersebut efektif dalam menjaga kualitas pembiayaan dan menekan NPF serta tetap sesuai dengan prinsip-prinsip syariah.

DAFTAR PUSTAKA

- Ikatan Bankir Indonesia. (2018). *Mengelola Bisnis Pembiayaan Bank Syariah*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.
- Kasmir. (2014). *Dasar-Dasar Perbankan*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Miles, M. B., Huberman, A. M., & Saldana, J. (2014). *Qualitative Data Analysis*. Sage Publications.
- Moleong, L. J. (2017). *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: Remaja Rosdakarya.

- Sugiyono. (2019). Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D. Bandung: Alfabeta.
- Dewan Syariah Nasional MUI. (2000). Fatwa DSN-MUI Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah.
- Pemerintah Republik Indonesia. (2008). Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.
- Pemerintah Republik Indonesia. (2011). Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.
- Badan Pengelola Tapera. (2021). Peraturan BP Tapera Nomor 9 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penyaluran Pembiayaan Perumahan melalui FLPP.