

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

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

Lembaga keuangan mempunyai peran yang sangat penting dalam kehidupan perekonomian suatu negara apalagi negara yang sedang berkembang seperti Indonesia. Salah satu kegiatan yang paling dominan dan sangat dibutuhkan keberadaannya di dunia ekonomi adalah kegiatan usaha lembaga keuangan perbankan, karena fungsinya mengumpulkan dana sangat berperan dalam menunjang pertumbuhan ekonomi suatu Negara (Zuhri, 1996: 144). Lembaga keuangan sering dikenal masyarakat dengan sebutan bank. Bank dalam Undang-undang No.10 Tahun 1998 tentang perubahan atas Undang-Undang No.7 Tahun 1992 tentang Perbankan mendefinisikan bank sebagai badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak (Rival,dkk, 2008: 77).

Adiwarman A. Karim (2014: 18) menyebutkan secara umum, bank adalah lembaga yang melaksanakan tiga fungsi utama, yaitu menerima simpanan uang, meminjamkan uang, dan memberikan jasa pengiriman uang. Sehubungan dengan upaya dilakukannya kegiatan ekonomi yang tidak

didasarkan pada instrumen bunga yang bersifat spekulatif, maka keberadaan perbankan yang kegiatan operasinya didasarkan pada syariat islam dianggap sebagai solusi terhadap permasalahan yang ditimbulkan dari kegiatan ekonomi yang berbasis bunga. Perbankan yang berbasis syariat Islam dapat menunjukkan karakter kegiatan ekonomi yang bersifat riil dalam menjalankan kegiatan operasionalnya, yaitu tidak berdasarkan bunga (non ribawi). Karena itu tercetuslah bank non riba yang sering disebut sebagai bank syariah.

Dana dari masyarakat yang disimpan dalam bentuk rekening giro, deposito, dan/atau tabungan kemudian dihimpun dan dikelola oleh bank. Simpanan akan dipercayakan oleh masyarakat kepada bank tersebut kemudian disalurkan oleh bank dalam bentuk pembiayaan kepada masyarakat yang membutuhkan dana. Berdasarkan ketentuan Pasal 3 Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah (selanjutnya disebut UU Perbankan Syariah), tujuan penyaluran dana oleh perbankan syariah adalah menunjang pelaksanaan pembangunan, meningkatkan keadilan, kebersamaan, dan pemerataan kesejahteraan rakyat (Wangsawidjaja, 2012: 1). Dalam menyalurkan dananya kepada nasabah, secara garis besar produk pembiayaan syariah terbagi dalam empat kategori yaitu pembiayaan dengan prinsip jual beli, pembiayaan dengan sewa, pembiayaan dengan prinsip bagi hasil, dan pembiayaan dengan akad pelengkap (Karim, 2008: 97).

Kebutuhan manusia akan papan merupakan kebutuhan yang sangat penting bagi manusia selain kebutuhan pokok dan sandang, seperti rumah. Rumah merupakan tempat tinggal, berlindung, dan tempat berkumpul bersama keluarga. Allah berfirman dalam Q.S. An-Nahl: 80,

وَاللَّهُ جَعَلَ لَكُمْ مِنْ بُيُوتِكُمْ سَكَنًا وَجَعَلَ لَكُمْ مِنْ جُلُودِ الْأَنْعَامِ بُيُوتًا تَسْتَخِفُّونَهَا يَوْمَ ظَعْنِكُمْ وَيَوْمَ إِقَامَتِكُمْ وَمِنْ أَصْوَابِهَا وَأَوْبَارِهَا وَأَشْعَارِهَا أَثَاثًا وَمَتَاعًا إِلَىٰ حِينٍ (٨٠)

“Dan Allah menjadikan bagimu rumah-rumahmu sebagai tempat tinggal dan Dia menjadikan bagi kamu rumah-rumah (kemah-kemah) dari kulit binatang ternak yang kamu merasa ringan (membawa)nya di waktu kamu berjalan dan waktu kamu bermukim dan (dijadikan-Nya pula) dari bulu domba, bulu unta dan bulu kambing, alat-alat rumah tangga dan perhiasan (yang kamu pakai) sampai waktu (tertentu)” (Kementian Agama RI, 2010: 267)

QS. An-Nahl : 80 menjelaskan bahwa Allah menjadikan tempat-tempat bernaung dan berlindung bagi manusia dari berbagai bahaya dan situasi yang tidak menyenangkan, yang terbuat dari apa yang telah Dia ciptakan (Kementrian Agama RI, 2019).

Rumah didapatkan membutuhkan biaya yang besar untuk membangun dan merawatnya. Di Era sekarang, perbankan syariah mempunyai produk pembiayaan KPR yang mana diperuntukkan untuk nasabah yang ingin mempunyai rumah tetapi belum mempunyai biaya yang cukup. Melalui KPR, kalangan pegawai, pengusaha, profesional dapat mewujudkan impiannya untuk memiliki rumah sendiri (Ristanto, 2016: 10).

Bank syariah yang tersebar di Indonesia seperti PT. Bank BNI Syariah memiliki kantor yang sudah tersebar di banyak kota di Indonesia. Salah satu kantor cabang PT. Bank BNI Syariah berada di kota Banjarmasin yang

terletak di jalan Jendral Ahmad Yani KM. 4 No. 385 Kalimantan Selatan-Indonesia yang didirikan pada tanggal 15 Agustus 2002 (PT. Bank BNI Syariah, 2019).

PT. Bank BNI Syariah Kantor Cabang Banjarmasin dalam hal untuk memenuhi kebutuhan nasabah akan rumah hunian, bank tersebut mengeluarkan produk pembiayaan konsumtif. Produk pembiayaan konsumtif untuk rumah hunian yang ada di PT. Bank BNI Syariah Kantor Cabang Banjarmasin adalah Griya iB Hasanah. Griya iB Hasanah adalah fasilitas pembiayaan konsumtif yang diberikan kepada anggota masyarakat untuk membeli rumah dan dalam pelaksanaannya dengan akad murabahah (PT. Bank BNI Syariah, 2018).

*Financing or credit can provide the possibility of increased income for when able to manage their business well (Afkar, 2017).*

Maksudnya ialah pembiayaan atau kredit dapat memberikan kemungkinan peningkatan pendapatan ketika mampu mengelola bisnis dengan baik.

Melalui KPR nasabah tidak harus menyediakan dana seharga rumah yang akan dibeli karena kekurangannya disediakan oleh bank yang bisa diangsur sesuai kemampuan nasabah dan kesepakatan bersama (Ristanto, 2016: 10). Fatwa DSN Nomor 13/DSN-MUI/IX/2000 Tentang Uang Muka dalam Murabahah, menjelaskan bahwa akad murabahah dengan memakai uang muka didalamnya tidak ada pihak yang dirugikan sesuai dengan prinsip ajaran Islam (Dewan Syariah Nasional MUI, 2014).

Selain fatwa DSN-MUI, perbankan juga mengikuti peraturan yang diterapkan oleh Bank Indonesia. Bank Indonesia mempunyai wewenang

penuh dalam hal menetapkan suatu peraturan. Dalam hal penerapan persentase uang muka diatur oleh Bank Indonesia dalam Peraturan Bank Indonesia Nomor 20/8/PBI tanggal 1 Agustus 2018 tentang Rasio Loan to Value untuk Kredit Properti, Rasio Financing to Value untuk Pembiayaan Properti, dan Uang Muka untuk Kredit atau Pembiayaan Kendaraan Bermotor. Peraturan ini merupakan pelanggaran dari pihak BI untuk pertumbuhan sektor properti (Bank Indonesia, 2018).

*FTV is the ratio between the value of financing that can be provided by Islamic banks against the collateral value of the property at the time of the provision of financing by the price of the last assessment (Ihtifaz, 2018).*

Yang dimaksud paragraf di atas adalah FTV (Financing of the Value) merupakan rasio antara nilai pembiayaan yang dapat disediakan oleh bank syariah terhadap nilai agunan properti pada saat pemberian pembiayaan dengan harga penilaian terakhir.

Jual beli dengan uang muka dalam Islam disebut dengan *ba'i al-urban*. Jumhur ulama berpendapat, bahwa jual beli *urban* adalah jual beli yang dilarang dan tidak sah, berdasarkan larangan Nabi SAW atas jual beli ini, dan juga karena *urban* mengandung unsur *gharar*, spekulasi, dan termasuk memakan harta orang lain dengan cara yang *bathil*. Tetapi dalam kebiasaan transaksi dengan menggunakan uang muka sudah menjadi tradisi dan sebagai menjadi unsur komitmen dalam hubungan bisnis dalam setiap transaksi yang terjadi. Dalam hadits yang diriwayatkan oleh Abu Dawud dari Abu Hurairah, beliau mengatakan bahwa Rasulullah Saw. bersabda:

عن أبي هُرَيْرَةَ قَالَ : قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ : (( الصُّلْحُ جَائِزٌ بَيْنَ الْمُسْلِمِينَ )) . زَادَ أَحْمَدُ : (( إِلَّا صُلْحًا حَرَّمَ حَلَالًا أَوْ أَحَلَ حَرَامًا )) . أَحَلَ حَرَامًا أَوْ حَرَّمَ حَلَالًا . زَادَ سُلَيْمَانُ بْنُ دَاوُدَ : وَقَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ (( الْمُسْلِمُونَ عَلَى شُرُوطِهِمْ )) .

(Abi Dawud,1999: 297)

“Dari Abu Hurairah ia berkata, “Rasulullah Shallallahu ‘alaihi wasallam bersabda: “Perjanjian damai diperbolehkan diantara orang-orang Muslim.” Ahmad menambahkan, “kecuali perjanjian damai yang menghalalkan sesuatu yang haram atau mengharamkan yang halal.” Sedangkan [Sulaiman bin Daud] menambahkan, “Rasulullah Shallallahu ‘alaihi wasallam bersabda: Orang-orang Muslim terikat diatas syarat-syarat mereka”. (HR. Abu Dawud dari Abu Hurairah) (Rowahu, 2017)

Hadist tersebut termasuk yang berkenaan dengan hukum asal dalam muamalah dengan syarat tidak menghalalkan yang haram dan tidak mengharamkan yang halal. Dan *bai' al-urban* dalam hal ini termasuk syarat yang diridhai oleh orang-orang muslim (Hidayat, 2015: 211). Oleh karena itu jumbuh ulama bersepakat dalam fatwa DSN-MUI tentang uang muka dalam murabahah bahwa akad murabahah dengan menggunakan uang muka hukumnya *jaiz* (boleh), serta begitu pula dengan pembiayaan KPR Syariah yang menggunakan akad murabahah didalamnya, hukumnya diperbolehkan karena ditinjau dari fatwa tersebut.

Pada umumnya dalam bidang bisnis atau pembiayaan pihak bank selalu menerapkan pembayaran uang muka terlebih dahulu, seperti di PT. Bank BNI Syariah Kantor Cabang Banjarmasin dalam hal pembiayaan KPR Griya iB Hasanah, bank tersebut menerapkan pembayaran uang muka terlebih dahulu. Pembayaran uang muka ini merupakan ketetapan dan

mempunyai peraturan dalam hal mekanisme perlakuannya. Uang muka yang harus dibayarkan nasabah akan berbeda persentasinya jika nasabah datang langsung ke bank dan jika nasabah datang langsung ke pihak *developer* pada aktivitas pembiayaan KPR Griya iB Hasanah (Wawancara dengan Deny, 16 Januari 2019).

Berdasarkan latar belakang masalah yang penulis uraikan maka penulis merasa tertarik untuk melakukan penelitian mengenai hal tersebut, yang kemudian penulis tuangkan dalam sebuah penelitian yang berjudul **“Perlakuan Uang Muka Nasabah Pada Pembiayaan KPR Griya iB Hasanah Di PT. Bank BNI Syariah Kantor Cabang Banjarmasin”**.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah tersebut, maka dapat diungkapkan rumusan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana mekanisme perlakuan uang muka nasabah pada pembiayaan KPR Griya iB Hasanah di PT. Bank BNI Syariah Kantor Cabang Banjarmasin ?
2. Bagaimana alasan terjadinya perbedaan persentase dalam mekanisme perlakuan uang muka nasabah pada pembiayaan KPR Griya iB Hasanah di PT. Bank BNI Syariah Kantor Cabang Banjarmasin?
3. Bagaimana kesesuaian perlakuan persentase uang muka pada pembiayaan KPR Griya iB Hasanah di PT. Bank BNI Syariah Kantor Cabang Banjarmasin dengan Peraturan Bank Indonesia?

### **C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan pada rumusan masalah diatas, maka dapat ditetapkan tujuan dari penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui mekanisme perlakuan uang muka nasabah pada pembiayaan KPR Griya iB Hasanah di PT. Bank BNI Syariah Kantor Cabang Banjarmasin.
2. Untuk mengetahui alasan adanya perbedaan prosentasi dalam mekanisme perlakuan uang muka pada pembiayaan KPR Griya iB Hasanah di PT. Bank BNI Syariah Kantor Cabang Banjarmasin.
3. Untuk mengetahui kesesuaian perbedaan prosentasi uang muka pada pembiayaan KPR Griya iB Hasanah di PT. Bank BNI Syariah Kantor Cabang Banjarmasin dengan Peraturan Bank Indonesia.

### **D. Signifikansi Penelitian**

1. Manfaat Teoritis

Sebagai suatu bahan informasi ilmiah untuk menambah wawasan pengetahuan penulis khususnya dan pembaca pada umumnya mengenai perlakuan uang muka nasabah pada pembiayaan KPR Griya iB Hasanah di PT. Bank BNI Syariah Kantor Cabang Banjarmasin.

2. Manfaat Praktis

Secara praktis penelitian ini diharapkan bisa berguna sebagai bahan informasi bagi pihak Fakultas dalam meningkatkan kualitas pengajaran terhadap Mahasiswa khususnya jurusan Perbankan Syariah dan pihak

bank sendiri tentang perlakuan uang muka nasabah pada pembiayaan KPR Griya iB Hasanah.

#### **E. Definisi Operasional**

Untuk menghindari kekeliruan dan kesalahpahaman dalam penelitian yang dilakukan ini, penulis berusaha membuat definisi operasional sebagai berikut :

1. Perlakuan ialah perbuatan yang dikenakan terhadap sesuatu atau orang. (Kamus Besar Bahasa Indonesia Ed. Ketiga, 2005: 628). Perlakuan yang dimaksud dalam judul diatas ialah tentang mekanisme perlakuan uang muka yang dibayarkan nasabah ke pihak bank serta perbedaan perlakuan prosentasi uang muka yang harus dibayarkan nasabah jika dibayarkan langsung ke bank atau pihak *developer*.
2. Uang muka adalah jumlah uang yang dibayar oleh pemesan kepada penjual pada saat pemesan membeli sebuah barang (Suwikyo, 2009: 265). Uang muka yang dimaksud dalam judul diatas ialah uang yang diserahkan nasabah pada awal ingin melakukan pembiayaan sebagai bentuk jadi melakukan pembiayaan tersebut.
3. Nasabah adalah orang yang biasa berhubungan dengan atau menjadi pelanggan Bank (dalam hal keuangan) (Kamus Besar Bahasa Indonesia Ed. Keempat, 2008: 952). Nasabah yang dimaksud dalam penelitian ini adalah nasabah yang melakukan pembiayaan KPR di PT. Bank BNI Syariah Kantor Cabang Banjarmasin.

4. Pembiayaan adalah salah satu tugas pokok bank, yaitu pemberian fasilitas penyediaan dana untuk memenuhi kebutuhan pihak-pihak yang merupakan defisit unit, yang menurut sifat penggunaannya (Arifin, 2002: 200). Pembiayaan ini berupa pembiayaan KPR Griya iB Hasanah di PT. Bank BNI Syariah Kantor Cabang Banjarmasin.
5. KPR (Kredit Pemilikan Rumah) adalah suatu fasilitas kredit yang diberikan oleh perbankan kepada para nasabah perorangan yang akan membeli atau memperbaiki rumah (Alaffgani, 2014). KPR dalam penelitian ini adalah aset yang akan dibeli oleh nasabah dengan sistem pembiayaan produk Griya iB Hasanah di PT. Bank BNI Syariah Kantor Cabang Banjarmasin.
6. Griya iB Hasanah adalah fasilitas pembiayaan konsumtif yang diberikan kepada anggota masyarakat untuk membeli, membangun, merenovasi rumah (termasuk ruko, rusun, rukan, apartemen dan sejenisnya), membeli tanah kavling, rumah indent, yang besarnya disesuaikan dengan kebutuhan pembiayaan dan kemampuan membayar kembali calon nasabah (PT. BNI Syariah BNI Griya iB Hasanah, 2019). Griya iB Hasanah yang dimaksud judul diatas ialah produk pembiayaan terhadap hunian rumah yang akan nasabah beli.

## **F. Penelitian Terdahulu**

Dalam penelitian ini kajian pustaka sangat diperlukan untuk menghindari penelitian yang sama dengan penelitian yang penulis teliti. Berikut penelitian sejenis yang telah diteliti, yaitu :

1. Yati Fatimah (1001160245) jurusan Perbankan Syariah IAIN Antasari Banjarmasin menulis skripsi dengan judul “Pembiayaan KPR BTN Sejahtera Tapak iB Pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. KCS Banjarmasin”. Penelitian ini membahas tentang bagaimana praktik dan tinjauan fatwa DSN mengenai pembiayaan KPR BTN Sejahtera Tapak iB Pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. KCS Banjarmasin. Praktik yang dijalankan dalam mekanisme pembiayaan KPR BTN Sejahtera Tapak iB adalah dengan menggunakan akad murabahah yang kemudian disesuaikan dengan fatwa DSN No. 04/DSNMUI/IV/2000 tentang murabahah. Hasil penelitian ini menunjukkan dalam praktik yang dijalankan dalam mekanisme pembiayaan KPR BTN Sejahtera Tapak iB yang menggunakan akad murabahah tidak sesuai dengan prinsip syariah, yaitu dalam hal denda tunggakan. Denda tunggakan diberlakukan kepada semua nasabah yang menunggak apapun alasannya. Sedangkan dalam Fatwa DSN No.17 tentang Sanksi atas Nasabah Mampu Menunda-nunda Pembayaran, sanksi yang disebut dalam fatwa ini adalah sanksi yang dikenakan LKS kepada nasabah yang mampu membayar, tetapi menunda-nunda pembayaran dengan disengaja bukan nasabah yang

membayar angsuran karena mengalami kesulitan keuangan melainkan karena lalai.

Persamaan penelitian dari Saudari Yati Fatimah ialah terletak pada pembahasan pembiayaan yang akan dilakukan yaitu pembiayaan KPR dan juga akad yang digunakan yaitu dengan menggunakan akad murabahah. Perbedaannya terletak pada tempat pengambilan permasalahan dan konsentrasi permasalahan yang diangkat yaitu penulis akan menganalisis tentang perlakuan uang muka nasabah pada pembiayaan tersebut.

2. Bayu Hartono (1201160329) jurusan Perbankan Syariah IAIN Antasari Banjarmasin menulis skripsi dengan judul “Jaminan Tambahan Pada Pembiayaan Griya iB Hasanah di PT. BNI Syariah Cabang Banjarmasin”. Penelitian ini membahas tentang apakah ada jaminan tambahan yang diperlukan apabila nilai jaminan utama masih kurang pada pada pembiayaan Griya iB Hasanah. Hasil penelitian menunjukkan bahwa Mekanisme pembiayaan Griya iB Hasanah di PT. Bank BNI Syariah Cabang Banjarmasin melalui beberapa tahap yakni dimulai dengan pengajuan permohonan oleh calon nasabah, yang kemudian dilakukan pengecekan data-data calon nasabah, setelah data lengkap, selanjutnya persetujuan pembiayaan, dan pencairan pembiayaan. Untuk nilai jaminan utama jika kurang maka pihak bank tidak meminta jaminan tambahan tetapi menambah jumlah uang muka atas persetujuan kedua

belah pihak. Menurut prinsip syariah pihak bank diperbolehkan untuk meminta uang muka sebagai penutup nilai jaminan yang kurang.

Persamaan penelitian dari saudara Bayu Hartono ialah terletak pada pembahasan pembiayaan yang akan dilakukan yaitu pembiayaan KPR Griya iB Hasanah dan juga lokasi yang diteliti yaitu PT. Bank BNI Syariah Kantor Cabang Banjarmasin. Perbedaannya terletak pada pokok pembahasan yang dilakukan penulis yaitu tentang perlakuan uang muka nasabah pada pembiayaan KPR Griya iB Hasanah.

3. Miftah Sya'bana (1001160264) jurusan Perbankan Syariah UIN Antasari Banjarmasin menulis skripsi dengan judul “Analisis Perlakuan Urban Murabahah Pada Bank Kalsel Syariah Cabang Banjarmasin”. Penelitian ini membahas tentang perlakuan *urban* murabahah pada Bank Kalsel Cabang Syariah Banjarmasin, baik sebagai pembeli maupun sebagai penjual yang sesuai dengan Fatwa DSN, PSAK, dan PAPSI. Hasil penelitian menunjukkan bahwa porsi *urban* pada Bank Kalsel Cabang Syariah Banjarmasin ditetapkan berdasarkan harga barang dan kondisi barang. *Urban* diakui sebagai bagian dari pembayaran piutang murabahah, dan sudah sesuai dengan Fatwa DSN, PSAK, dan PAPSI.

Persamaan penelitian dari Saudara Miftah Sya'bana ialah terletak pada pembahasan mengenai *urban* atau uang muka pada pembiayaan. perbedaannya terletak pada pokok pembahasan yang dilakukan penulis yaitu perlakuan uang muka dari segi mekanisme dan persentasi uang muka pada pembiayaan KPR Syariah.

## **G. Sistematika Penulisan**

Untuk memperjelas dan mempermudah pembaca dalam memahami apa yang dibahas, maka konsep sistem yang telah disusun secara sistematis tersusun dalam lima bab yaitu sebagai berikut :

Bab I merupakan pendahuluan, yang mana merupakan bab yang menguraikan serta menjelaskan bagaimana latar belakang masalah yang membantu dalam penelitian judul dan gambaran permasalahan yang akan diteliti. Setelah permasalahan dituangkan pada rumusan masalah, selanjutnya disusun dalam tujuan penelitian yang diinginkan. Bab ini juga membahas definisi operasional, sigifikansi penulisan, dan kajian pustaka serta sistematika penulisan.

Bab II Teori uang muka, uang muka dalam perspektif Islam, landasan hukum tentang uang muka, teori kpr syariah, dan teori perlakuan uang muka dalam pembiayaan kpr syariah yang ditinjau dari peraturan BI .

Bab III memuat metode penelitian, yang merupakan cara atau teknik yang ditempuh dalam melakukan pengumpulan data yang ada di lapangan. Terdiri dari jenis, sifat, dan lokasi penelitian, subjek dan objek penelitian, data dan sumber data, teknik pengumpulan data, analisa data, serta tahapan penulisan.

Bab IV penyajian laporan hasil penelitian dan analisis, bab ini berisi tentang hasil penelitian di PT. Bank BNI Syariah Kantor Cabang Banjarmasin dan deskripsi hasil wawancara dan hasil analisis serta pembahasannya yang disesuaikan dengan metode penelitian pada bab tiga.

Serta terdapat jawaban dari rumusan masalah yakni perlakuan uang muka nasabah pada pembiayaan KPR Griya iB Hasanah pada PT. Bank BNI Syariah Kantor Cabang Banjarmasin.

Bab V adalah bagian penutup, dalam bab ini penelitian memberikan kesimpulan terhadap permasalahan yang telah dibahas dalam uraian sebelumnya, selanjutnya dikemukakan beberapa saran dibagian terakhir dalam penelitian ini.

