

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Islam merupakan sistem kehidupan yang bersifat komprehensif, yang mengatur semua aspek, baik sosial, ekonomi, politik maupun kehidupan yang bersifat spiritual.¹

Allah Swt. berfirman dalam QS *al-Māidah* ayat 3 sebagai berikut:

... الْيَوْمَ أَكْمَلْتُ لَكُمْ دِينَكُمْ وَأَتَمَمْتُ عَلَيْكُمْ نِعْمَتِي وَرَضِيتُ لَكُمُ الْإِسْلَامَ دِينًا ...

“pada hari ini telah Kusempurnakan untuk kamu agamamu, dan telah Kucukupkan kepadamu nikmat-Ku, dan telah Ku-ridhai Islam itu jadi agama bagimu”... (QS: Al-Maidah ayat 3)²

Firman Allah Swt. di atas jelas menyatakan bahwa Islam adalah agama yang sempurna dan mempunyai sistem tersendiri dalam menghadapi permasalahan kehidupan, baik yang bersifat material maupun non material. Karena itu, ekonomi sebagai salah satu aspek kehidupan tentu juga sudah diatur dalam Islam.³

Wacana sistem ekonomi Islam diawali dengan konsep ekonomi dan bisnis non ribawi. Pada sekarang ini, terkesan bahwa ekonomi Islam itu identik dengan konsep keuangan dan perbankan, kecenderungan ini dipengaruhi oleh petunjuk

¹Mustafa Edwin Nasution dan kawan-kawan, *Pengenalan Eklusif Ekonomi Islam*, (Jakarta: Kencana, 2007), Cet. 2, hlm. 1.

²Departemen Agama *Al Quran dan Terjemah*, (Jakarta : CV. Media Fitrah Rabbani, 2009), hlm. 107.

³Mustafa Edwin Nasution dan kawan-kawan, *Op.cit.*, hlm. 2.

dari *Al-Qur'an* dan *As-sunnah* yang dilihat dan menjadi pusat perhatian utama para ulama dan cendekiawan muslim yakni transaksi non ribawi.⁴

Riba dapat diartikan dengan berlipat atau penambahan, riba mengarah kepada segala keuntungan tidak sah yang didapatkan dari ketidaksamaan nilai-nilai.⁵ Prinsip-prinsip non ribawi (prinsip bagi hasil) ini mulai diterapkan oleh lembaga keuangan di Indonesia baik bank maupun non bank. Lembaga keuangan ini beroperasi berdasarkan pada prinsip-prinsip yang sesuai dengan syariat Islam.

Masyarakat Indonesia sangat antusias untuk memiliki lembaga keuangan syariah, maka para pemuka agama yang tergabung dalam Majelis Ulama Indonesia (MUI) kemudian menindaklanjuti aspirasi masyarakat tersebut dengan melakukan pendalaman tentang konsep-konsep keuangan syariah termasuk sistem perbankan syariah. Pada tanggal 18-20 Agustus 1990, MUI menyelenggarakan loka karya bunga bank dan perbankan di Cisarua, Bogor, Jawa Barat. Hasil loka karya dibahas lebih mendalam pada Musyawarah Nasional IV MUI di Jakarta pada tanggal 22-25 Agustus 1990, yang menghasilkan amanat bagi pembentukan kelompok kerja untuk mendirikan Bank Islam di Indonesia.⁶

Pada tanggal 13 Agustus 2004 Bank Kalsel Syariah hadir dalam rangka memberikan alternatif pelayanan perbankan kepada masyarakat Kalimantan Selatan yang mayoritas beragama Islam. Mulai saat itu Bank Kalsel Syariah memulai periode baru operasional berbasis syariah dengan membuka Kantor

⁴Adiwarman Karim, *Hukum Perbankan Syariah di Indonesia*, (Yogyakarta: UII Press, 2008), Cet. 1, hlm.2

⁵Ibrahim Warde, *Islamic Finance: In The Global Economy*, diterjemahkan oleh Andriyani Ramli dengan judul, *Islamic Finance: Keuangan Islam dan Perekonomian Global*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2009), hlm. 124.

⁶Mansur, *Seluk Beluk Ekonomi Islam*, (Salatiga: STAIN Salatiga Press, 2009), Cet. 1, hlm. 63.

Cabang Syariah Banjarmasin.⁷ Bank Kalsel Syariah harus konsisten dalam penghimpunan dana dan penyaluran dana serta pelayanan jasa berdasarkan prinsip syariah serta dalam pengembangan produk bank agar sesuai dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional - Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI).

Produk dana dan jasa yang dikeluarkan oleh Bank Kalsel Syariah berupa penghimpunan dana, pembiayaan, serta jasa dan layanan. Penyaluran dana atau pembiayaan merupakan sumber penetapan utama dan menjadi penunjang kelangsungan usaha bank. Sebaliknya, jika pengelolanya tidak baik akan menimbulkan permasalahan berhentinya usaha bank. Dalam menyalurkan dananya kepada nasabah, secara garis besar produk pembiayaan syariah terbagi dalam empat kategori yang membedakan tujuan penggunaannya, yaitu: pembiayaan dengan prinsip jual beli, pembiayaan dengan sewa, pembiayaan prinsip bagi hasil, pembiayaan dengan akad pelengkap.⁸

Pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil. Pembiayaan yang dimaksud dalam penelitian ini adalah pembiayaan murabahah.

Salah satu produk Perbankan Syariah yang menggunakan akad murabahah adalah Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Salah satu daya tarik KPR adalah pasarnya senantiasa tumbuh berkelanjutan. Tumbuhnya pasar ini dipicu oleh

⁷<http://www.Bank Kalsel.co.id/Sejarah Singkat Bank Kalsel Syariah>, Diakses pada 8 Maret 2017.

⁸Adiwarman Karim, *Bank Islam: Analisis Fiqih Dan Keuangan*, (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2008), hlm. 97.

kebutuhan masyarakat akan pemenuhan tempat tinggal yang selalu berkembang dari waktu ke waktu. Ini berarti pertumbuhan kredit pemilikan rumah (KPR) akan sejalan dengan pertumbuhan penduduk dan perkembangan pendapatan masyarakat. Disamping itu, faktor lain yang mempengaruhi perkembangan pasar Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah inisiatif bisnis dari para pelaku pasar itu sendiri yang saling beradu program penjualan untuk menarik calon pembeli.

Dalam menjalankan produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR), bank konvensional dan bank syariah memiliki perbedaan dalam penerapan keuntungan, akad serta perlakuan terhadap nasabah yang patuh atau tidak. Untuk bank syariah sendiri, sistem yang digunakan adalah dengan memadukan dan menggali sistem transaksi yang dibolehkan dalam Islam dengan operasional Kredit Pemilikan Rumah (KPR) konvensional. Adapun sistem yang banyak digunakan perbankan syariah dalam menjalankan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah sistem murabahah, istishna, ijarah.

Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah kepada perorangan untuk memenuhi sebagian atau keseluruhan kebutuhan akan hunian dengan menggunakan prinsip jual beli (murabahah) dimana pembayarannya secara angsuran dengan jumlah angsuran yang telah ditetapkan di muka dan dibayar setiap bulan.⁹

Bank Kalsel Kedai Syariah Paringin memiliki produk KPR yang disebut dengan nama Hunian iB Ar-Rahman. KPR Syariah (Hunian iB Ar-Rahman) adalah fasilitas pembiayaan konsumtif yang diberikan kepada anggota masyarakat untuk membeli, membangun, merenovasi rumah (termasuk ruko, rusun, rukan,

⁹<http://www.kalsesyariah.co.id/hunian-ib-ar-rahman>. diakses pada hari Senin, 10 juli 2017.

apartemen dan sejenisnya), dan membeli tanah kavling serta rumah indent, yang besarnya disesuaikan dengan kebutuhan pembiayaan dan kemampuan membayar kembali masing-masing calon.

Dari pembiayaan Hunian iB Ar-Rahman yang diminati oleh masyarakat adalah pembiayaan rumah (KPR) dari pada pembiayaan-pembiayaan yang lain seperti mobil, ruko, kavling tanah dan lain-lain. Didalam pembiayaan tersebut semua yang bersangkutan dengan rumah yang diinginkan nasabah akan ditanggung oleh pihak bank.

Produk Hunian iB Ar-Rahman telah ada sejak berdirinya Bank Kalsel Kedai Syariah Paringin, Produk Hunian iB Ar-Rahman memiliki 8 orang nasabah dari tahun 2013-2017, produk Hunian iB Ar-Rahman ini masih belum terlalu berkembang oleh karena itu Bank Kalsel Kedai Syariah Paringin juga perlu mengembangkan produknya, dengan cara melakukan strategi 4p (*Produk, price, plice, promotion*). Mengembangkan produk dalam suatu perusahaan itu sangat diperlukan agar produk yang dihasilkan dapat lebih berkembang. Perkembangan produk dapat diartikan sebagai suatu kegiatan atau aktifitas yang dilakukan dalam menghadapi perubahan suatu produk ke arah yang lebih baik sehingga dapat memberikan daya pemuas yang lebih besar.

Strategi pengembangan produk yang dilakukan untuk mengantisipasi kondisi di masa depan. Pengembangan produk dimulai dari perusahaan sendiri. Dengan cara mengembangkan pemasaran dari sisi produk adalah langkah yang paling memungkinkan untuk dilakukan pertama kali karena produk utamanya telah diperkenalkan dan sudah tumbuh, sehingga masalah profitabilitas

(kemampuan mendapatkan laba) serta popularitas dan kualitas sudah diterima di pasar.

Oleh karena itu untuk mengetahui bagaimana strategi pengembangan pembiayaan produk Hunian iB Ar-Rahman tersebut, maka penulis mencoba untuk menguraikan lebih lanjut dalam sebuah skripsi yang berjudul **Strategi Pengembangan Pembiayaan Produk Hunian iB Ar-Rahman Pada Bank Kalsel Kedai Syariah Paringin.**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah diuraikan, maka yang menjadi persoalan dalam penelitian ini dapat dirumuskan sebagai berikut:

1. Bagaimana Strategi Pengembangan Pembiayaan Produk Hunian iB Ar-Rahman Pada Bank Kalsel Kedai Syariah Paringin? dan
2. Apa kendala yang dihadapi Bank Kalsel Kedai Syariah Paringin dalam mengembangkan produk Hunian iB Ar-Rahman?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui:

1. Strategi Pengembangan Pembiayaan Produk Hunian iB Ar-Rahman Pada Bank Kalsel Kedai Syariah Paringin, dan
2. Kendala yang dihadapi Bank Kalsel Kedai Syariah Paringin dalam mengembangkan produk Hunian iB Ar-Rahman.

D. Signifikansi Penelitian

Penulis berharap hasil dari penelitian ini bisa memberikan manfaat dan dapat dipergunakan untuk:

1. Bahan masukan bagi penulis untuk meningkatkan pengetahuan tentang Hunian iB Ar-Rahman,
2. Bahan kajian ilmiah dan terapan dalam bidang ekonomi Islam khususnya pada perbankan,
3. Bahan masukan bagi Bank Kalsel Kedai Syariah Paringin dan sebagai bahan perbandingan dalam mengadakan penelitian lebih lanjut tentang masalah ini, dan
4. Dapat dijadikan bahan bacaan dan kontribusi pengetahuan dalam memperkaya khasanah kepustakaan UIN Antasari Banjarmasin, khususnya untuk Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam.

E. Definisi Operasional

Untuk menghindari kekeliruan dan kesalahpahaman, penulis berusaha membuat definisi operasional sebagai berikut:

1. Strategi yaitu rencana yang cermat mengenai kegiatan untuk mencapai sasaran khusus.¹⁰ Jadi strategi yang penulis maksud di sini adalah cara atau metode yang dilakukan bank dalam melaksanakan kegiatan bank, khususnya strategi dalam bidang pengembangan.

¹⁰Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, (Jakarta: Balai Pustaka, 1990), Cet. 3, hlm. 859.

2. Perkembangan produk dapat diartikan sebagai suatu kegiatan atau aktifitas yang dilakukan dalam menghadapi perubahan suatu produk ke arah yang lebih baik sehingga dapat memberikan daya pemuas yang lebih besar.
3. Hunian iB Ar-Rahman adalah Produk pembiayaan yang digunakan untuk pembelian rumah dengan jaminan/agunan berupa rumah. Produk Dari Bank Kalsel Kedai Syariah Paringin dengan menggunakan akad Murabahah dan *istishnā, ijārah*.
4. Bank Syariah adalah bank yang tata cara beroperasinya mengacu kepada ketentuan ketentuan Islam. Bank syariah yang dimaksud dalam penelitian ini adalah Bank Kalsel Kedai Syariah Paringin.

F. Kajian Pustaka

Berdasarkan penelaahan terhadap penelitian terdahulu yang penulis lakukan, penulis menemukan beberapa penelitian sebelumnya yang juga berkaitan dengan KPR, penelitian yang dimaksud adalah:

1. M.Farid Nur Yahya, (C94211185) jurusan Ekonomi Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam 2015, yang berjudul *Analisis Strategi Pengembangan Pembiayaan Produk KPR Sejahtera BRI Syariah iB pada PT. Bank BRI Syariah Kantor Cabang Gubeng Surabaya*. penelitian ini dilatar belakangi oleh Kurang berkembangnya pembiayaan pemilikan rumah dimasyarakat, jadi Masalah yang ingin diteliti mengenai Analisis Strategi Pengembangan Pembiayaan Produk KPR Sejahtera. penelitian ini merupakan penelitian lapangan. Dengan

metode pengumpulan data yang digunakan yaitu wawancara dan dokumentasi. Metode analisis yang dipakai penulis adalah metode deskriptif kualitatif.¹¹

2. Norhayati Umar Hamdan, jurusan perbankan syariah Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam 2015, yang berjudul “*Mekanisme Pembiayaan KPR dengan akad Murabahah di BNI Syariah Cabang Banjarmasin.*” penelitian ini dilatar belakangi oleh meraknya pembiayaan pemilikan rumah dimasyarakat dan lembaga keuangan syariah, sebagian besar pendapatan bank diperoleh dari margin atau keuntungan pembiayaan, khususnya pembiayaan pemilikan rumah. Masalah yang ingin diteliti mengenai mekanisme pembiayaan KPR dengan akad *murābahah*. penelitian ini merupakan penelitian lapangan. Dengan metode pengumpulan data yang digunakan yaitu wawancara dan dokumentasi. Metode analisis yang dipakai penulis adalah metode deskriptif kualitatif.¹²

Berkaitan dengan hal di atas, dapat disimpulkan bahwa sudah ada penelitian terdahulu tentang KPR, namun pada penelitian terdahulu terdapat perbedaan dengan penelitian yang penulis lakukan, baik subjek maupun objeknya. Tapi penelitian ini tetap menjadi panduan guna mendapatkan referensi penulisan yang benar. Dalam penelitian ini penulis lebih banyak menitik beratkan “Strategi

¹¹M.Farid Nur Yahya, *Analisis Strategi Pengembangan Pembiayaan Produk KPR Sejahtera BRI Syariah iB pada PT. Bank BRI Syariah Kantor Cabang Gubeng Surabaya*, (Surabaya:UIN Sunan ampel, 2015), [http:// digilib.ac.id](http://digilib.ac.id). (10 juli 2017).

¹²Norhayati Umar Hamdan, *Mekanisme Pembiayaan KPR dengan akad murābahah di BNI Syariah Cabang Banjarmasin*, (Skripsi tidak diterbitkan, Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam, IAIN Antasari Banjarmasin, 2015).

Pengembangan Pembiayaan Produk Hunian iB Ar-Rahman Pada Bank Kalsel Kedai Syariah Paringin.”

G. Sistematika penulisan

Sistematika penulisan terdiri dari 5 bab dan masing-masing bab terdiri dari sub-sub bab yaitu sebagai berikut:

Bab I adalah pendahuluan yang terdiri dari latar belakang masalah diangkatnya penelitian ini terkait permasalahan yang terjadi di lapangan, selanjutnya yaitu rumusan masalah, tujuan penelitian, signifikansi penelitian, definisi operasional, kajian pustaka dan sistematika penulisan.

Bab II adalah landasan teori yang menguraikan teori-teori umum tentang pemasaran dan tabungan dalam bank syariah yang dijadikan penulis tolak ukur dari penyajian data yang ditemukan dalam penelitian dan pedoman penganalisisan data yang penulis lakukan.

Bab III adalah metode penelitian yang berisikan tentang jenis, sifat dan lokasi penelitian, uraian dari penulis mengenai bagaimana penelitian ini dilakukan di dalamnya terdiri dari jenis pendekatan, subjek dan objek penelitian, data dan sumber data, teknik pengumpulan data, teknik pengolahan dan analisis data, serta prosedur data.

Bab IV adalah penyajian dan analisis data, di mana dalam penyajian data ini penulis menggambarkan lokasi penelitian yang terdiri dari sejarah singkat, visi dan misi, struktur organisasi, serta mengenai Strategi Pengembangan Pembiayaan Produk Hunian iB Ar-Rahman Pada Bank Kalsel Kedai Syariah Paringin.

Bab V adalah penutup yang berisikan tentang kesimpulan dari hasil permasalahan penelitian, saran-saran untuk pihak lembaga keuangan yang terkait dan untuk pihak yang melakukan penelitian serupa.