

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pemenuhan kebutuhan rumah pribadi di Indonesia masih menjadi masalah besar saat ini. Pertumbuhan penduduk, terutama di perkotaan masih cukup tinggi, sementara lahan yang tersedia semakin menyempit dan tak terjangkau harganya. Sudah menjadi rahasia umum bahwa pembelian rumah dikategorikan sebagai investasi walaupun kadang tidak *liquid* (butuh waktu untuk menjualnya kembali), di mana tujuan investasi adalah mengumpulkan dan menambah aset. Kita sadar bahwa investasi rumah tidak secara produktif memberikan hasil langsung kepada pemilik, tapi naiknya harga tanah dan bangunan bisa membuat nilai aset tambahan. Terlebih lagi bila sarana dan prasarana di sekitar perumahan bertambah lengkap, yang akan menyebabkan nilai rumah dan bangunan pasti akan cepat naik.

Namun demikian, keinginan untuk memiliki rumah sendiri juga bukan perkara mudah bagi kebanyakan masyarakat kita. Harga tanah dan rumah, terutama di kota-kota besar dari tahun ke tahun terus meningkat cukup tajam. Sayangnya peningkatan harga tanah dan rumah hampir selalu lebih tinggi dari peningkatan tingkat penghasilan seseorang.¹ Akibatnya, sulit bagi kebanyakan masyarakat kita mengumpulkan dana terlebih dahulu dan menunggu hingga

¹Agustianto M, Lutfi T Rizki, *Fiqih Perencanaan Keuangan Syariah*, (Depok: Mudamapan Publishing, 2010), hlm. 110.

mampu membayar tunai untuk sebuah rumah yang hendak dibelinya. Peran perbankan khususnya bank syariah untuk memberikan pembiayaan menjadi solusi umum untuk mengatasi kondisi ini.

Untuk kebanyakan orang memiliki rumah sendiri solusinya adalah mengajukan Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) ke bank-bank yang mereka tuju. Kredit Pemilikan Rumah (KPR) sesungguhnya terbuka bagi setiap orang yang telah memiliki dana yang memadai untuk membeli rumah dengan cara mencicil. Akan tetapi bagi kalangan masyarakat berpenghasilan rendah atau menengah ke bawah tentu kesulitan untuk memiliki rumah sendiri dengan cara mengajukan pembiayaan KPR dikarenakan harga rumah (*property*) yang selalu naik setiap tahunnya dan gejolak harga rumah (*property*) yang semakin sulit dikendalikan oleh pemerintah. Atas sebab itulah sebagian besar kalangan masyarakat yang berpenghasilan rendah ini sulit untuk membeli rumah sendiri karena keterbatasan ekonomi dan cara yang mereka pilih yaitu mengontrak atau menyewa rumah dibanding memiliki rumah sendiri.²

Di sisi lain pemerintah berkewajiban untuk melaksanakan pembangunan perumahan dengan jumlah kebutuhan akan rumah yang terus meningkat dengan harga yang terjangkau oleh masyarakat berpenghasilan rendah dengan tetap memperhatikan persyaratan umum bagi pembangunan rumah yang sehat, layak dan aman. Maka dari itu pemerintah melalui perbankan mencanangkan program kredit atau pembiayaan rumah murah yang memang ditujukan bagi masyarakat berpenghasilan rendah, yaitu dengan menggunakan program Fasilitas Likuiditas

² Slamet Ristanto, *Jangan Salah Memilih KPR*, (Yogyakarta: Asda MEDIA, 2016), hlm. 13

Penyaluran Perumahan (FLPP) atau KPR bersubsidi dari Kementerian Perumahan Rakyat (KEMENPERA).

Perkreditan atau pembiayaan merupakan salah satu jenis perkreditan atau pembiayaan yang sangat diminati oleh perbankan, yaitu KPR (Kredit Pemilikan Rumah). Bank-bank yang semula fokus pada segmen bisnis tertentu, kini *concern* mendirikan sentra-sentra pembiayaan konsumen agar bisa lebih ekspansif lagi.³

Istilah kredit bukan hal yang asing lagi dalam masyarakat, tetapi merupakan istilah yang sangat populer, baik di kalangan masyarakat perkotaan maupun pedesaan. Kredit adalah sesuatu yang dibayar secara berangsur-angsur, baik itu jual beli maupun pinjam-meminjam.⁴

Kegiatan perkreditan atau pembiayaan ini meliputi semua aspek ekonomi baik di bidang produksi, distribusi, konsumsi, perdagangan, investasi maupun bidang jasa. Jadi dapat diartikan bahwa kredit dapat berbentuk barang ataupun berbentuk uang.⁵ Kegiatan perkreditan atau pembiayaan dapat dilakukan antar individu dengan badan usaha atau antar badan usaha yang bersifat formal dan secara khusus yang bergerak di bidang perkreditan atau pembiayaan, yaitu bank dan lembaga keuangan lainnya.

Dalam perbankan pembiayaan yang sehat mengharuskan setiap pembiayaan harus memenuhi standar teknis, seperti kelayakan pinjaman, kelayakan bisnis, kelayakan hukum, kelayakan keuangan dan kelayakan jaminan. Penerapan tersebut mau tidak mau harus diterapkan oleh bank karena selain hal

³ *Ibid*, hlm. 15

⁴Hendi Suhendi, *Fiqih Muamalah*, (Jakarta : PT. Raja Grafindo Prasada, 2002), hlm. 299.

⁵ Kasmir, *Manajemen Perbankan*, (Jakarta : PT. Raja Grafindo Prasada, 2000), hlm. 72.

tersebut sudah menjadi keharusan, bank pun mengharapkan jaminan keamanan atas dana yang telah dihimpun serta harapan mendapatkan *return* yang optimal.

Tahap terpenting dalam pembiayaan yaitu analisis kelayakan menjadi tombak dalam meminimalisir terjadinya pembiayaan bermasalah. Sehingga dalam menganalisis studi kelayakan pembiayaan harus menggunakan prinsip 5C, yaitu *character, capacity, capital, collateral, condition*⁶.

Dengan KPR bersubsidi ini dapat membantu masyarakat berpenghasilan rendah atau masyarakat menengah ke bawah dalam memperoleh rumah milik mereka sendiri karena program KPR bersubsidi merupakan program rumah murah pemerintah dalam memenuhi kebutuhan akan rumah murah bagi masyarakat berpenghasilan rendah ini yaitu pemerintah memberikan dana subsidi dengan cara bekerja sama dengan bank pelaksana program ini yang ada di Indonesia untuk memberikan kredit atau pembiayaan dengan uang muka dan cicilan yang ringan serta margin yang rendah dan tetap selama masa pengembalian pembiayaan.⁷

Islam merupakan ajaran Allah Swt. yang bersifat universal yang mengatur seluruh aspek kehidupan manusia. Hukum Islam dinamakan fikih, yang berarti pemahaman dan penalaran rasional.⁸ Universalitas nampak jelas terutama pada bidang muamalah. Selain mempunyai cakupan luas dan fleksibel, muamalah tidak membedakan antara muslim dan non muslim. Manusia sebagai makhluk sosial dalam memenuhi kebutuhan hidupnya, baik secara material

⁶ Slamet Ristanto, *Op.cit*, hlm. 29-34

⁷ PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, *Pembiayaan KPR BTN iB*, diakses dari [http://www.btn.com.id/Syariah/produk/produk-pembiayaan/Pembiayaan-KPR-Bank Tabungan Negara-Syariah.aspx](http://www.btn.com.id/Syariah/produk/produk-pembiayaan/Pembiayaan-KPR-Bank%20Tabungan%20Negara-Syariah.aspx), pada tanggal 20 April 2017 pukul 10.30

⁸ Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah*, (Jakarta:PT.Grapindo Persada,2010), hlm 3

maupun spiritual selalu berhubungan dengan orang lain antara satu dengan yang lain terjadi transaksi.⁹ Sebagaimana firman Allah SWT dalam QS. Al-Māidah/5:2

وَتَعَاوَنُوا عَلَى الْبِرِّ وَالتَّقْوَىٰ ۖ وَلَا تَعَاوَنُوا عَلَى الْإِثْمِ وَالْعُدْوَانِ ۚ وَاتَّقُوا اللَّهَ ۖ
 إِنَّ اللَّهَ شَدِيدُ الْعِقَابِ ﴿٢﴾

“Dan tolong-menolonglah kamu dalam (mengerjakan) kebijakan dan takwa, dan janganlah tolong-menolong dalam berbuat dosa dan permusuhan, dan bertakwalah kamu kepada Allah, sesungguhnya Allah amat berat siksa-Nya”.¹⁰

Dalam pengadaan produk perkreditan atau pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR), tentu saja sistem bank konvensional dan bank syariah berbeda dalam penerapan keuntungan, akad, serta perlakuan terhadap nasabah yang patuh atau tidak. Untuk bank syariah sendiri, sistem yang digunakan adalah sistem transaksi yang diperbolehkan dalam Islam dengan memadukan operasional Kredit Pemilikan Rumah (KPR) konvensional. Umumnya, sistem yang banyak digunakan perbankan syariah dalam menjalankan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah sistem jual beli murabahah, *istiṣnā*, dan *wakālah*.

Dalam pembiayaan KPR BTN Subsidi iB memiliki beberapa perbedaan dengan produk pembiayaan di bank syariah lainnya, sehingga setiap bank syariah memiliki prosedur, jaminan, kriteria yang digunakan untuk menentukan kelayakan nasabah dalam memberikan pembiayaan dan beberapa tahapan yang perlu dilalui terutama kelayakan mengenai pembiayaan KPR BTN Subsidi iB tersebut. Selain

⁹ Hendi Suhendi, *Op.cit*, hlm. 1

¹⁰ Tim Penerjemah Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya*, (Jakarta: Yayasan Penerjemah Al-Qur'an, 1998). hlm. 120

kelengkapan fisik, seperti pemberkasan, pihak bank syariah juga harus memastikan calon nasabah tersebut layak atau tidak untuk menerima kredit kepemilikan rumah subsidi untuk masyarakat berpenghasilan rendah dari bank BTN Syariah.

Bank BTN Kantor Cabang Syariah merupakan salah satu bank syariah yang menggunakan prinsip syariah, dalam penyaluran dana yang lebih diutamakan yaitu produk pembiayaan “KPR BTN iB”. Berdasarkan kondisi demikian, maka keberhasilan dalam menyalurkan pembiayaan KPR bersubsidi salah satunya ditentukan oleh bank, akhirnya memotivasi penulis untuk lebih jauh mengetahui studi kelayakan pembiayaan seperti apa yang diterapkan BTN Syariah pada produk “KPR BTN Subsidi iB” bersubsidi ini agar tersalurkan serta dapat dinikmati dengan baik oleh masyarakat untuk memiliki rumah yang layak milik mereka sendiri. Maka dari itu, penulis ingin melakukan penelitian mengenai hal tersebut yang dituangkan dalam sebuah karya ilmiah dengan judul: “Studi Kelayakan Pembiayaan KPR BTN Subsidi iB Pada PT. Bank Tabungan Negara KCS Banjarmasin”.

B. Rumusan Masalah

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

1. Bagaimana prosedur pembiayaan KPR BTN Subsidi iB pada PT. Bank Tabungan Negara KCS Banjarmasin?

2. Bagaimana proses kelayakan pembiayaan KPR BTN Subsidi iB pada PT. Bank Tabungan Negara KCS Banjarmasin?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan yang dapat dijawab dalam permasalahan diatas antara lain sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui prosedur dalam pembiayaan KPR BTN Subsidi iB pada PT. Bank Tabungan Negara KCS Banjarmasin.
2. Untuk mengetahui proses kelayakan dalam pembiayaan KPR BTN Subsidi iB pada PT. Bank Tabungan Negara KCS Banjarmasin.

D. Signifikansi Penelitian

Adapun hasil penelitian yang penulis lakukan, diharapkan dapat berguna sebagai:

1. Bahan informasi dan bahan tambahan untuk mengembangkan kajian selanjutnya yang tertarik berkenan dengan masalah ini dalam penelitian yang mereka angkat dengan sudut pandang yang berbeda.
2. Sebagai informasi untuk mengetahui lebih dekat tentang produk pembiayaan konsumtif pada PT. Bank Tabungan Negara KCS Banjarmasin.
3. Bahan untuk mengembangkan ilmu pengetahuan dalam bidang perbankan syariah.

4. Sebagai sumbangan pemikiran dalam rangka memperkaya khazanah bagi perpustakaan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam khususnya dan perpustakaan UIN Antasari Banjarmasin pada umumnya.

E. Definisi Operasional

Untuk menghindari kesalahan dalam memahami maksud dari penelitian ini, maka penulis memberikan definisi operasional sebagai berikut:

1. Studi kelayakan, studi adalah penelitian ilmiah; kajian; telaahan.¹¹ Kelayakan adalah perihal layak, kepatutan, kepantasan.¹² Jadi yang dimaksud dengan studi kelayakan dalam penelitian ini adalah kegiatan menganalisa, mengkaji bagaimana kelayakan pembiayaan KPR BTN Subsidi iB pada PT. Bank Tabungan Negara KCS Banjarmasin.
2. Pembiayaan adalah pembiayaan berdasarkan prinsip syariah, yaitu penyediaan uang atau tagihan yang 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.¹³ Yang dimaksud dalam penelitian adalah pembiayaan KPR yang didukung melalui Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan untuk

¹¹ Pusat Bahasa Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, (Jakarta: Balai Pustaka, 2007), hlm.1093.

¹² Poerwadarminta, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, (Jakarta: Balai Pustaka, 2006), hlm.674.

¹³ Undang-undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-undang No. 7 Tahun 1992 tentang perbankan, Pasal 1, Ayat 12

Masyarakat Berpenghasilan Rendah yang mempunyai nama KPR Subsidi iB.

3. KPR BTN Subsidi iB adalah Kredit Kepemilikan Rumah Subsidi untuk masyarakat berpenghasilan rendah, dengan cicilan ringan dan tetap sepanjang jangka waktu pembiayaan dengan akad murabahah (jual beli). Dalam rangka pemilihan rumah, rusun, atau apartemen yang merupakan program pemerintah.

F. Kajian Pustaka

Kajian pustaka sangat diperlukan untuk menghindari penelitian yang sama berdasarkan penelaahan penulis terhadap beberapa penelitian terlebih dahulu, ada beberapa penelitian dengan apa yang akan penulis teliti, di antaranya adalah sebagai berikut:

1. Hanatun Kamilah (NIM 0901160153)¹⁴ tahun 2013, Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam, Jurusan Perbankan Syariah IAIN Antasari Banjarmasin, yang berjudul “Pembiayaan KPR Indent BTN iB Akad *istiṣnā* pada PT. Bank BTN Kantor Cabang Syariah Banjarmasin”. Dalam penelitiannya membahas mengenai mekanisme pembiayaan dengan akad *istiṣnā* yang pada dasarnya merupakan pembiayaan konsumtif namun pada aplikasinya di lapangan lebih mencerminkan pembiayaan yang bersifat produktif. Karena nasabah datang kepada *developer* terlebih dahulu untuk mengetahui harga dari tipe rumah yang mereka inginkan kemudian

¹⁴ Hanatun Kamilah, *Pembiayaan KPR Indent BTN iB Aakad Istisna pada PT. Bank BTN Kantor Cabang Syariah Banjarmasin*, (Skripsi, Banjarmasin 2013)

developer yang datang/memberitahukan kepada bank atas adanya pemesanan rumah oleh nasabah *end user* tersebut dan melakukan penawaran kerjasama untuk penyediaan dana dari bank atas pemesanan rumah yang diinginkan oleh nasabah *end user*.

2. Noor Migaty (NIM 0701158002)¹⁵ tahun 2011, Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam, Jurusan Ekonomi Islam IAIN Antasari Banjarmasin, yang berjudul “Analisis Pembiayaan Pemilikan Rumah KPR iB Griya Hasanah dengan Akad *Murabahah* pada BNI Syariah Cabang Banjarmasin”. Dalam penelitiannya lebih membahas mengenai kesesuaian aplikasi akad *murabahah* pada mekanisme pembiayaan pemilikan rumah iB Griya Hasanah. Hasil penelitian tersebut adalah bahwa akad *murabahah* yang digunakan bersifat pesanan dan bersifat mengikat yang pada akadnya terdapat kejelasan hak milik dan kewajiban antara nasabah dan BNI Syariah, serta margin yang telah disepakati bersama oleh nasabah dan BNI Syariah dengan cara melaksanakan akad *wakalah* dan akad *murabahah* pada hari yang sama karena unsur kehati-hatian dan juga karena *saddu az-zari’ah*. yaitu upaya preventif agar tidak terjadi sesuatu yang menimbulkan dampak negatif.
3. Muhammad Fahmi Nurani (0801158963)¹⁶ tahun 2012, Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam, Jurusan Ekonomi Islam IAIN Antasari Banjarmasin, yang berjudul “Pembiayaan Hunian Syariah di Bank Muamalat Cabang

¹⁵ Noor Migaty, *Analisis Pembiayaan Pemilikan Rumah KPR iB Griya Hasanah dengan Akad Murabahah pada BNI Syariah Cabang Banjarmasin*, (Skripsi, Banjarmasin 2011)

¹⁶ Muhammad Fahmi Nurani, *Pembiayaan Hunian Syariah di Bank Muamalat Cabang Banjarmasin*, (Skripsi, Banjarmasin 2012)

Banjarmasin”. Dalam penelitiannya lebih membahas kesesuaian akad *murabahah* dan *musyarakah mutanaqisah* pada pembiayaan tersebut. Hasil penelitian tersebut adalah bahwa pelaksanaan pembiayaan *murabahah* dilakukan dengan pihak bank langsung dan Pembiayaan Hunian Syariah Bank Muamalat Cabang Banjarmasin mempunyai dua akad, yaitu akad *murabahah* dan akad *musyarakah mutanāqīsyah*. Akad *murabahah* mempunyai kelebihan pada margin yang tetap hingga akhir pembiayaan, sedangkan akad *musyarakah mutanāqīsyah* mempunyai kelebihan pada proses pengajuan pembiayaan yang lebih cepat, dan margin yang lebih kecil dari akad *murabahah*. Hal tersebut telah memenuhi semua rukun dan syarat yang diharuskan tapi pada pembelian rumah secara indent tidak sesuai dengan rukun dan syarat jual beli. Pada pembiayaan rumah hunian syariah dengan akad indent terjadi masalah pada objek akadnya yang belum ada pada saat akad dilakukan, sehingga syarat dari jual beli dan *murabahah* tidak terpenuhi.

Dapat disimpulkan bahwa sudah ada penelitian yang meneliti tentang Pembiayaan KPR, namun dari beberapa penelitian terdahulu di atas terdapat perbedaan dengan permasalahan yang ingin penulis teliti, di mana penulis memfokuskan kepada bagaimana prosedur pembiayaan KPR BTN Subsidi iB pada PT. Bank Tabungan Negara KCS Banjarmasin dan bagaimana proses kelayakan pembiayaan KPR BTN Subsidi iB pada PT. Bank Tabungan Negara KCS Banjarmasin

G. Sistematika Penulisan

Penyusunan Skripsi ini terdiri dari V (lima) bab, dengan sistematika penulisan sebagai berikut:

BAB pertama yaitu berisikan pendahuluan, Merupakan penjelasan mengenai latar belakang masalah dari penelitian, yang kemudian ditarik secara eksplisit dalam rumusan masalah. Sebagai acuan dari keseluruhan penelitian ini akan ditegaskan dengan tujuan penelitian secara final agar lebih jelas dan terarah serta manfaat dari penelitian itu sendiri baik secara teoritik maupun praktik. Sistematika penulisan yang merujuk pada panduan Skripsi dan beberapa buku yang mengulas tentang metode riset lainnya.

BAB kedua yaitu berisikan tentang landasan teori, dalam bab ini penulis membahas tentang studi kelayakan, pembiayaan KPR Subsidi iB, dan akad-akad yang digunakan dalam pembiayaan KPR.

BAB ketiga yaitu berisi metode penelitian, bagian ini terdiri dari jenis, sifat, dan lokasi penelitian, subjek dan objek penelitian, data dan sumber data, teknik pengumpulan data, teknik pengolahan data dan analisis data.

BAB keempat yaitu berisikan penyajian data dan laporan penelitian. Bab ini berisi tentang hasil penelitian pada BTN Syariah Banjarmasin. Selanjutnya membahas mengenai analisis data dan hasil analisis serta pembahasannya yang disesuaikan dengan metode penelitian pada bab tiga, sehingga akan memberikan perbandingan hasil penelitian dengan kriteria yang ada dan pembuktian serta jawaban-jawaban dari pernyataan yang telah disebutkan dalam perumusan masalah.

BAB kelima yaitu berisikan penutup, pada bab ini berisikan simpulan sebagai jawaban terhadap rumusan masalah yang telah dinyatakan dalam bab pendahuluan, simpulan bukan merupakan ringkasan dari uraian sebelumnya melainkan sebagai hasil pemecahan terhadap apa yang dipermasalahkan dalam skripsi. Selanjutnya akan dikemukakan beberapa saran yang dirasa perlu dan hendaknya saran yang diajukan bersumber pada temuan peneliti, pembahasan dan simpulan hasil penelitian.