

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Dalam dunia modern sekarang ini, peranan perbankan dalam memajukan perekonomian suatu negara sangatlah besar. Hampir semua sektor yang berhubungan dengan berbagai kegiatan keuangan selalu membutuhkan jasa bank. Oleh karena itu, saat ini dimasa yang akan datang kita tidak akan dapat lepas dari dunia perbankan, jika hendak menjalankan aktivitas keuangan, baik perorangan maupun lembaga, baik sosial atau perusahaan.

Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kemasyarakat dalam bentuk kredit/pembiayaan dan bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup orang banyak.(Kasmir, 2004, hlm. 3–4)

Pesatnya perkembangan lembaga perbankan Islam karena bank Islam memiliki keistimewaan-keistimewaan. Salah satu keistimewaan yang utama adalah yang melekat pada konsep (*build in concept*) dengan berorientasi pada kebersamaan. Orientasi kebersamaan ini yang menjadikan bank Islam mampu tampil sebagai alternatif pengganti sistem bunga yang selama ini hukumnya (halal atau haram) masih meragukan masyarakat muslim. Namun demikian, sebagai lembaga yang keberadaannya lebih baru dari pada bank-bank konvensional, bank Islam menghadapi permasalahan-permasalahan, baik yang melekat pada aktivitas maupun pelaksanaannya.(Warkum, 2004, hlm. 2)

Pada saat ini kebanyakan orang memiliki rumah sendiri solusinya adalah mengajukan Pembiayaan Kredit Pemilikan rumah (KPR) ke bank. Kredit Pemilikan Rumah (KPR) sesungguhnya terbuka bagi setiap orang yang 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 semakin sulit dikendalikan oleh masyarakat. Atas sebab itulah sebagian besar kalangan masyarakat yang berpenghasilan rendah ini sulit untuk membeli rumah sendiri karena keterbatasan ekonomi dan cara mereka pilih yaitu mengontrak atau menyewa rumah dibanding memiliki rumah sendiri. (Slamet, 2006, hlm. 13)

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 Pembiayaan Perumahan (FLPP).

Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) adalah dukungan fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan kepada Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) yang pengelolaannya dilaksanakan oleh Badan Layanan Umum Pusat Pengelolaan Dana Pembiayaan Perumahan Kementerian Perumahan Rakyat

melalui lembaga perbankan yang sarasannya untuk menurunkan tingkat margin pembiayaan KPR bagi MBR.(PT. Bank BRISyariah Tbk, 2017)

BRI Syariah hadir dengan memberikan alternatif bank yang berdasarkan prinsip syariah. BRI Syariah hadir dengan ragam produk-produk yang bersaing. Pada saat ini pembiayaan yang banyak diminati oleh masyarakat yaitu pembiayaan KPR Sejahtera BRISyariah iB.

Murabahah adalah akad jual beli atas barang tertentu, dimana penjual menyebutkan dengan jelas barang yang diperjualbelikan, termasuk harga pembelian barang kepada pembeli, kemudian ia mensyaratkan atasnya laba atau keuntungan dalam jumlah tertentu. Sedangkan walakah ialah mewakili suatu urusan kepada orang lain, untuk bertindak atas namanya.(Muhammad, 2014, hlm. 103) Jadi, murabahah *bil wakalah* adalah pihak bank terlebih dahulu membeli rumah yang dibutuhkan *musytari* dari penjual atau *developer* untuk kemudian menjual kembali kepada *musytari* sebesar harga beli dari *developer* ditambah sejumlah keuntungan yang dimintakan oleh bank dan disetujui atau disepakati oleh *musytari*. Dalam Al-Qur'an dinyatakan bahwa Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba, sebagaimana firman Allah dalam surah Al-Baqarah ayat 275 berikut:

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ذَٰلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِّن رَّبِّهِ فَانْتَهَىٰ فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ فَأُولَٰئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ ﴿٢٧٥﴾

“Orang-orang yang memakan riba tidak berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan setan karena gila. Yang demikian itu karena mereka berkata bahwa jual beli sama dengan riba. Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Barang siapa mendapatkan peringatan dari Tuhannya, lalu dia berhenti, maka apa yang telah diperolehnya dahulu menjadi miliknya dan urusannya (terserah) kepada Allah. Barang siapa mengulangi, maka mereka itu penghuni neraka, mereka kekal didalamnya”(Departemen Agama RI, 2002, hlm. 9)

Dalam pembiayaan KPR Sejahtera BRI Syariah 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 Sejahtera BRI Syariah iB tersebut.

Untuk pengajuan pembiayaan, nasabah akan diberikan beberapa persyaratan yaitu seperti surat pernyataan penghasilan, surat keterangan pekerjaan, surat keterangan belum memiliki rumah, batasan usia, dan maksimal usia nasabah. Selain persyaratan-persyaratan tersebut, petugas *account office* (AO) juga harus melakukan kajian kelayakan pembiayaan. Jika nasabah tidak memenuhi standar kelayakan pembiayaan, maka pengajuan pembiayaan akan ditolak.

Bank syariah sendiri dalam memberi pembiayaan kepada nasabahnya harus memperhatikan kaidah-kaidah 6C's yaitu *character* (watak/sifat), *capital* (modal yang di miliki nasabah), *capacity* (kemampuan menjalankan usaha), *collateral* (jaminan), *condition of economy* (kondisi ekonomi), dan *constraints* (hambatan).(Veithzal & Andria Permata, 2008, hlm. 348–353) agar pihak bank mengetahui dengan pasti sifat-sifat nasabah yang ingin mengajukan pembiayaan, dengan tujuan untuk meminimalisir risiko terjadinya pembiayaan bermasalah,

untuk kedepannya bank bisa mengetahui penyebab apabila terjadi pembiayaan macet dan segera menyelesaikan dan menangani pembiayaan macet tersebut.

Dalam hal tersebut dikarenakan sikap bank yang sangat berhati-hati dalam memberikan pembiayaan kepada nasabah supaya tidak mengalami rugi bahkan sampai terjadi risiko kredit macet. Sehingga, diharapkan calon nasabah dapat memahami tujuan analisis kelayakan pembiayaan tersebut. Banyak calon nasabah pembiayaan KPR beranggapan bahwa bank mudah mencairkan dana untuk pembiayaan yang diajukan dengan proses yang cepat.

Bank BRI Syariah Cabang Banjarmasin merupakan salah satu bank syariah yang menggunakan prinsip syariah, dalam penyaluran dana yang lebih diutamakan yaitu produk pembiayaan “KPR Sejahtera BRISyariah 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 BRI Syariah Cabang Banjarmasin pada Produk “KPR Sejahtera BRI Syariah iB” bersubsidi ini agar tersalurkan serta dapat dinikmati dengan baik oleh masyarakat untuk memiliki rumah yang layak milik mereka sendiri.

Dari gambaran umum diatas, penulis tertarik untuk meneliti secara mendalam, dimana penulis ingin menuangkan penelitian tersebut kedalam sebuah karya ilmiah yang berbentuk skripsi yang Berjudul **“Studi Kelayakan Pembiayaan KPR Sejahtera BRISyariah iB pada BRI Syariah Cabang Banjarmasin”**.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah diuraikan di atas, maka rumusan masalah dalam penelitian ini yaitu, antara lain:

1. Bagaimana prosedur pembiayaan KPR Sejahtera BRISyariah iB pada BRI Syariah Cabang Banjarmasin?
2. Bagaimana analisis kelayakan pembiayaan KPR Sejahtera BRISyariah iB pada BRI Syariah Cabang Banjarmasin?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan yang dikemukakan penulis dalam penulisan tugas akhir ini antara lain:

1. Mengetahui prosedur pembiayaan KPR Sejahtera BRISyariah iB pada BRI Syariah Cabang Banjarmasin.
2. Mengetahui analisis kelayakan pembiayaan KPR Sejahtera BRISyariah iB pada BRI Syariah Cabang Banjarmasin.

D. Signifikansi Penelitian

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat baik secara ilmiah maupun secara praktis. Adapun manfaat dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bahan informasi ilmiah untuk menambah wawasan, pengetahuan penulis khususnya dan pembaca pada umumnya.
2. Bahan referensi bagi peneliti berikutnya secara kritis dan mendalam lagi tentang hal-hal yang sama dari sudut pandang yang berbeda.

3. Sebagai kontribusi pengetahuan dalam menambah keilmuan dalam perpustakaan UIN Antasari Banjarmasin atau Perpustakaan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam.

E. Definisi Operasional

Agar tidak terjadinya kesalahpahaman terhadap beberapa istilah yang digunakan dalam penelitian ini, maka penulis berusaha membuat definisi operasional sebagai berikut:

1. Studi kelayakan, terdiri dari dua kata studi dan kelayakan. Studi adalah penelitian ilmiah; kajian; telaahan. (Pusat Bahasa Departemen Pendidikan Nasional, 2007, hlm. 1093) Kelayakan adalah perihal layak, kepatuhan, kepantasan. (Poerwadarminta, 2007, hlm. 674) Jadi yang dimaksud dengan studi kelayakan dalam penelitian ini adalah kegiatan menganalisa, mengkaji bagaimana kelayakan pembiayaan KPR Sejahtera BRISyariah iB pada BRI Syariah Cabang 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. Yang dimaksud dalam penelitian ini adalah pembiayaan KPR yang didukung melalui Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) untuk masyarakat yang berpenghasilan rendah.

3. KPR Sejahtera adalah produk pembiayaan kepemilikan rumah (KPR iB) yang diterbitkan BRI Syariah untuk pembiayaan rumah untuk masyarakat yang berpenghasilan rendah.(PT. Bank BRI Syariah Tbk, 2017)

F. Kajian Pustaka

Dalam penelitian ini tinjauan pustaka sangat penting untuk menghindari adanya kesamaan dengan penelitian yang akan diteliti walaupun dalam pengetahuan penulis belum ada penelitian yang sama persis dengan penelitian tentang masalah yang penulis angkat. Menurut data yang penulis kumpulkan penelitian tersebut adalah:

1. M. Muhyar (1031161186). Program studi Perbankan Syariah, Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam, IAIN Antasari, dengan judul “Minat Masyarakat Terhadap KPR pada BRI Syariah Kota Banjarmasin”. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui mengenai minat masyarakat kota Banjarmasin terhadap KPR BRI Syariah. Penelitian ini mempunyai persamaan dengan penelitian yang akan penulis lakukan yaitu sama-sama meneliti tentang KPR BRI Syariah. Adapun perbedaannya terletak pada subjek. Penelitian ini menggunakan subjek pada masyarakat kota Banjarmasin sedangkan penulis subjeknya pada karyawan BRI Syariah Cabang Banjarmasin. (Muhyar, 2010)
2. Faisal Fajar (120116029). Program studi Perbankan Syariah, Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam, IAIN Antasari, dengan judul “Faktor-faktor yang Mempengaruhi Nasabah Melakukan Take Over KPR Bank

Konvensional ke Bank BRI Syariah Banjarmasin”. Persamaan peneliti ini dengan penulis lakukan ialah sama-sama meneliti tentang KPR yang ada di BRI Syariah. adapun perbedaannya adalah saudara Faisal Fajar meneliti tentang Faktor-faktor yang Mempengaruhi Nasabah Melakukan Take Over KPR Bank Konvensional ke Bank BRI Syariah Banjarmasin sedangkan penulis meneliti tentang Studi Kelayakan Pembiayaan KPR Sejahtera BRI Syariah iB pada BRI Syariah Cabang Banjarmasin.(Fajar, 2012)

3. Dede Toyib Nurholis (1401160405). Program studi Perbankan Syariah, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, UIN Antasari, dengan judul “Studi Kelayakan Nasabah Pembiayaan KPR dengan Akad Murabahah pada Bank BNI Syariah Cabang Banjarmasin”. Persamaan peneliti ini dengan penulis lakukan ialah sama-sama meneliti tentang studi kelayakan nasabah adapun perbedaannya adalah saudara Dede Toyib Nurholis meneliti produk KPR dengan akad murabahah pada Bank BNI Syariah Cabang Banjarmasin sedangkan penulis meneliti tentang Produk KPR Sejahtera iB dengan akad murabahah *bil wakalah* pada Bank BRI Syariah Cabang Banjarmasin.(Nurholis, 2014)

G. Sistematika Penulisan

Untuk mempermudah mencari laporan penelitian ini perlu adanya sistematika penulisan. Skripsi ini terbagi menjadi lima bab yang tersusun secara sistematis, dimana masing-masing bab akan membahas persoalan sendiri-sendiri

namun saling berkaitan, dan dari tiap-tiap bab akan terbagi dalam sub bab, secara garis besar akan tersusun sebagai berikut:

Bab I Pendahuluan, berisi tentang penjelasan mengenai latar belakang masalah dari penelitian, menguraikan dasar untuk memberi pemahaman kepada pembaca mengenai yang penulis akan teliti. Permasalahan yang telah tergambarakan dirumuskan dalam rumusan masalah setelah itu disusun tujuan penelitian yang merupakan hasil yang diinginkan. Signifikasi penelitian merupakan kegunaan hasil penelitian. Definisi operasional dirumuskan untuk membatasi istilah-istilah dalam judul penelitian yang bermakna luas dan umum. Kajian pustaka disajikan sebagai informasi sebagai informasi adanya tulisan atau penelitian dari aspek lain yang mempunyai perbedaan ataupun kesamaan dari penelitian yang dilakukan. Adanya sistematika penulisan yaitu susunan skripsi secara keseluruhan.

Bab II Landasan Teori, pada bab ini akan dijabarkan masalah-masalah yang akan berhubungan dengan objek penelitian melalui teori-teori yang mendukung serta relevan dari buku atau literatur yang berkaitan dengan masalah yang akan diteliti dan juga sumber informasi dari referensi media lain. Teori tentang kelayakan pembiayaan dan akad pembiayaan KPR syariah.

Bab III Metode Penelitian, berisikan tentang jenis, pendekatan dan lokasi penelitian, agar lebih mudah dalam menyelesaikan penelitian maka diperlukan sumber data, teknik pengumpulan, teknik pengolahan datadan teknik analisis data.

Bab IV Penyajian Data dan Analisis Data, yang terdiri dari gambaran umum perusahaan, laporan hasil penelitian dan analisis data.

Bab V Penutup, berisi tentang kesimpulan serta saran dan keterbatasan dari penulis yang merupakan hasil dari penelitian yang dapat memberikan manfaat dari pihak yang membutuhkan.