BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pertambahan jumlah penduduk di dunia pada umumnya dan di Indonesia pada khususnya, merupakan factor dinamika yang paling penting. Faktor penduduk mempengaruhi, bahkan menentukan arah perkembangan masyarakat dan negara yang akan datang(Djojohadikusumo, 1989a).

Banyaknya angka pertumbuhan pronduduk juga merupakan penyebab melemahnya faktor ekonomi yang disebabkan terbatasnya setiap kepala keluarga sulit untuk memenuhi kebutuhan hidupnya. Salah satunya kebutuhan pokok akan papan yang harus dipenuhi oleh manusia setelah sandang dan pangan. Manusia pada umumnya mempunyai kebutuhan akan tempat tinggal, yaitu rumah sebagai tempat berteduh dan berlindung, sekaligus sebagai tempat tumbuh berkembang antar keluarga. Rumah merupakan kebutuhan pokok bagi setiap manusia, namun seiring kemajuan teknologi perkembangan ekonomi dan pertambahan jumlah penduduk, lahan untuk perumahan semakin berkurang akan tetapi permintaan akan pengadaan rumah dari tahun ke tahun terus mengalami peningkatan. Berkurangnya ketersediaan ruang dan lahan bagi perumahan mengakibatkan semakin sedikit ruang dan lahan yang secara otomatis akan menjadi mahal, sehingga membangun atau membeli rumah membutuhkan

biaya yang tidak sedikit. Padahal tidak semua orang yang mempunyai dana yang cukup untuk membangun atau membeli sebuah rumah yang menyebabkan banyak orang tidak bisa mendapatkan rumah yang layak untuk tinggal. Namun, bagi masyarakat yang belum mempunyai kecukupan dalam keuangan untuk membeli atau membangun rumah dengan dana sendiri, salah satu caranya dengan mencicil dengan jangka waktu tertentu yang sesuai dengan kemampuan dan kebutuhan masing-masing.

Pembelian rumah secara prinsip bisa dilakukan dengan dua cara, yaitu secara tunai maupun pembiayaan. Bagi masyarakat yang memiliki uang yang sama dengan nilainya dengan harga rumah, masyarakat tersebut bisa melakukan pembelian rumah yang diinginkan secara tunai, namun bagi masyarakat yang belum mempunyai kecukupan dalam keuangan untuk membeli atau rumah dengan dana sendiri, salah satu caranya dengan cara pembiayaan dengan jangka waktu tertentu, yang sesuai dengan kemampuan dan kebutuhan masing-masing melalui pembiayaan.

Pilihan pembiayaan yang secara prinsip lebih ringan dalam hal pembayaran dikarenakan pembayaran dilakukan secara cicilan. Kegiatan pembiayaan ini meliputi semua aspek ekonomi baik itu bidang produksi, distribusi, konsumsi, perdagangan, investasi maupun di bidang jasa(Kasmir, 2000). Selain itu, tidak sedikit bank dan lembaga keuangan lainnya menawarkan produk di bidang pembiayaan.

Secara umum, bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk pembiayaan atau bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat(Hasan, 2009). Dewasa ini tidak hanya bank konvensional yang berkembang, dengan bank syariah juga mengalami perkembangan yang sangat pesat

Menurut Pasal 1 Ayat 1 Undang-Undang No. 21 Tahun 2008, disebutkan bahwa Perbankan Syariah adalah segala sesuatu yang menyangkut tentang bank syariah dan Unit Usaha Syariah, mencakup kelembagaan, kegiatan usaha, serta cara dan proses dalam melaksanakan kegiatan usahanya. Dan di dalam Pasal 2 Undang-Undang No 21 Tahun 2008 terkait dengan asas operasional bank syariah yaitu perbankan syariah melakukan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip syariah, demokrasi ekonomi dan prinsip kehati-hatian. Selanjutnya terkait dengan tujuan bank syariah pada Pasal 3 Undang-Undang No. 21 Tahun 2008, menyatakan bahwa Perbankan Syariah bertujuan menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan keadilan, kebersamaan dan pemerataan kesejahteraan rakyat (Yaya, 2012). Khususnya dalam bidang pembiayaan untuk membantu masyarakat dalam memenuhi kebutuhan akan rumah dapat menjadi prioritas bank syariah dalam mewujudkan keadilan, sehingga target pasarnya pun tidak hanya orang-orang yang memenuhi persyaratan bank akan tetapi juga masyarakat yang tidak mampu pun berhak untuk mendapatkan fasilitas pembiayaan.

Pasal 1 Ayat 25 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah ialah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa :

1. Transaksi bagi hasil dalam bentuk *mudharabah* dan *musyarakah.*
2. Transaksi sewa-menyewa dalam bentuk *ijarah* atau sewa beli dalam bentuk *ijarah muntahiya bittamlik.*
3. Transaksi jual beli dalam bentuk piutang *murabahah, salam dan istishna'.*
4. Transaksi di meminjam dalam bentuk piutang *qardh.*
5. Transaksi sewa-menyewa dan jasa dalam bentuk *ijarah* untuk transaksi multijasa

   berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank syariah dan/atau UUS dan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai dan/atau diberi fasilitas dana untuk mengembalikan dana tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan ujrah, tanpa imbalan atau bagi hasil (Hasan, 2009).

Secara umum, pembiayaan dapat dibagi menjadi dua bagian besar antara lain :

1. Pembiayaan konsumtif yakni pembiayaan yang diberikan untuk pembelian atau pengadaan barang tertentu yang tidak digunakan untuk tujuan usaha
2. Kerja yang produktif yakni hanya diberikan untuk kegiatan usaha pembiayaan produktif terbagi menjadi dua yakni :

a. Pembiayaan investasi

b. Pembiayaan modal kerja

Salah satu produk pembiayaan konsumtif yang ada di BNI Syariah KC Banjarbaru yang menyediakan pembiayaan rumah ialah produk Griya iB Hasanah. Griya IB Hasanah adalah salah satu solusi yang diberikan BNI Syariah KC Banjarbaru untuk masyarakat yang kekurangan dana namun ingin memiliki rumah.

Griya iB Hasanah memiliki beberapa keunggulan dibandingkan dengan pembiayaan perubahan pada lembaga keuangan lainnya yaitu :

1. Maksimum pembiayaan sampai dengan 5 miliar
2. Jangka waktu pembiayaan sampai dengan 15 tahun
3. Margin kompetitif
4. Uang muka yang ringan 10% untuk mitra developer BNI Syariah
5. Angsuran tetap sampai dengan lunas

Selain itu prosesnya lebih cepat dengan persyaratan yang mudah sesuai dengan prinsip syariah, nasabah hanya melengkapi persyaratan-persyaratan dokumen dan prosedur yang telah ditentukan oleh pihak bank.

Namun, bank juga tidak langsung menerima punya tersebut, pada awalnya bank terlebih dahulu melakukan analisis, survei dan observasi apakah pembiayaan ini layak diberikan kepada nasabah atau tidak. Apabila pihak BNI Syariah menyetujui permohonan pembiayaan tersebut, maka

diadakan perjanjian pembiayaan dengan menggunakan akad *murabahah* secara angsuran.

Kata *Murabahah* diambil dari bahasa Arab dari kata *Ar Ribbu* yang berarti kelebihan dan tambahan (keuntungan). Sedangkan dalam definisi para ulama terdahulu adalah jual beli dengan modal ditambah keuntungan yang diketahui. *Murabahah* adalah perjanjian jual beli antara bank dengan nasabah. Bank syariah membeli barang yang diperlukan nasabah kepada menjualnya kepada nasabah yang bersangkutan sebesar harga perolehan ditambah dengan margin keuntungan yang disepakati antara bank syariah dan nasabah(Ichsan Hasan, MA, 2014)

It can be concluded that the *murabahah* contract is a sale and purchase contract between the seller and the buyer, where the seller declares the total price and profit (margin) according to mutual agreement after the seller declares the purchase cost to the buyer. *Murabahah* contracts do not have a legal basis that directly discusses the context of the transaction, so the permissibility of this transaction is based on the trade regulations(Ibrahim & Jalil Salam, 2021).

الرِّبٰوا وَحَرَّمَ الْبَيْعَ اللهُ وَاَحَلَّ

"dan Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba." (Q.S. Al Baqarah: 275)

Permohonan persetujuan pembiayaan produk Griya iB Hasanah pada awalnya bank terlebih dahulu menerima permohonan Griya iB Hasanah beserta persyaratan dan perlengkapan data permohonan,

selanjutnya melakukan analisa menggunakan sistem terutama berdasarkan pada hasil kunjungan *on the spot* dan hasil penelitian terhadap formulir permohonan yang telah diajukan atau disampaikan oleh pemohon serta meminta informasi BI yang kemudian kini menjadi wewenang OJK berdasarkan Undang-Undang No. 21 Tahun 2011 tentang Otoritas Jasa Keuangan. Dengan ini persetujuan pembiayaan produk Griya IB Hasanah bisa dilihat apakah dari pendapatan tiap-tiap nasabah saja atau dari SLIK OJK yang berisi didalamnya informasi mengenai debitur fasilitas penyedia dana yang diterima debitur serta informasi lainnya.

Dalam pengajuan pembiayaan konsumtif dengan produk Griya iB Hasanah perlu beberapa persyaratan yang perlu diajukan oleh calon nasabah. Persyaratan tersebut pihak yang memberikan pembiayaan yaitu BNI Syariah KC Banjarbaru perlu menimbang beberapa hal sebelum menentukan apakah pengajuan pembiayaan dengan produk Griya iB Hasanah ini bisa disetujui atau tidak dengan dilihat dari 3 faktor yaitu SLIK OJK, pendapatan dan lokasi agunan.

In providing consumer credit, the company has procedures used in providing credit facilities and these procedures must be fulfilled by consumers. To apply for credit from a financial institution, consumers must also meet the requirements provided by the institution. The procedure that must be fulfilled by the consumer is as follows: the prospective customer must provide the identity of the intent and purpose of conducting a transaction or engagement with a financing institution.

According to the Law of the Ministry of Finance of the Republic of Indonesia NUMBER 30/PMK.010/2010 concerning the Introduction of the Principles of Customer Recognition for Non-Bank Financial Institutions (NBFIs), it contains “Know Your Customer Principles are principles applied by Non-Bank Financial Institutions to identify customer identities and monitor customer transaction activities including reporting suspicious transactions.

A credit is given primarily for the integrity or personality of the debtor, a personality that can convince creditors that the debtor will fulfill its repayment obligations properly. However, once it seems that a person's financial condition is good, it is not a guarantee that at maturity the debtor will return the loan, his financial condition is still as good as it was before.

For consumer financing financial institutions as creditors in providing loans, it is not only followed by a sense of trust, but also accompanied by the terms and guarantees. But even though you have followed the procedure, it does not rule out the occurrence of non-performing loans. Problem loans will of course hinder the profits that should be received by the company(Nugroho Winardi, t.t.).

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas, penulis bermaksud untuk melakukan penelitian tentang bagaimana analis persetujuan pembiayaan produk Griya IB Hasanah di BNI Syariah KC Banjarbaru. Kemudian menuangkannya ke dalam sebuah skripsi yang berjudul **“Analisis Persetujuan Pembiayaan Konsumtif Produk Griya**

iB Hasanah Berdasarkan SLIK OJK dan Pendapatan Studi Kasus di BNI Syariah KC Banjarbaru".

B. Rumusan masalah

Berdasarkan latar belakang diatas, yang menjadi permasalahan dalam penelitian ini adalah :

1. Bagaimana analisis persetujuan pembiayaan konsumtif produk Griya iB Hasanah berdasarkan SLIK OJK dan pendapatan di BNI Syariah KC Banjarbaru?
2. Apa kendala yang dihadapi dalam proses persetujuan pembiayaan konsumtif produk Griya iB Hasanah berdasarkan SLIK OJK dan pendapatan di BNI Syariah KC Banjarbaru?

C. Tujuan penelitian

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui analisis persetujuan pembiayaan konsumtif produk Griya iB Hasanah berdasarkan SLIK OJK dan pendapatan di BNI Syariah KC Banjarbaru.
2. Untuk mengetahui kendala yang dihadapi dalam proses persetujuan pembiayaan konsumtif produk Griya iB Hasanah berdasarkan SLIK OJK dan pendapatan di BNI Syariah KC Banjarbaru.

D. Kegunaan penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan berguna untuk

1. Menambah ilmu pengetahuan, memperluas pikiran penulis serta melatih kemampuan dalam melakukan penelitian secara ilmiah dan merumuskan hasil penelitian dalam bentuk tulisan.
2. Menambah pengalaman bagi peneliti dalam membuat penelitian untuk masa yang akan datang.
3. Bahan kajian ilmiah dan terapan dalam bidang ekonomi khususnya perbankan syariah.
4. Bahan masukan kepada penulis untuk meningkatkan pengetahuan tentang produk pembiayaan Griya IB Hasanah.
5. Bahan masukan bagi BNI Syariah KC Banjarbaru dan sebagai bahan perbandingan dalam mengadakan penelitian lebih lanjut tentang masalah ini.
6. Bahan referensi untuk perpustakaan UIN Antasari Banjarmasin khusus untuk Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam.
7. Bahan referensi bagi peneliti yang meneliti penelitian yang terkait.

E. Definisi Operasional

Untuk menghindari kesalahpahaman bagi para pembaca hasil penelitian ini dan agar lebih memperjelas maksud dari judul penelitian di atas, maka peneliti memberikan batasan-batasan istilah antara lain sebagai berikut :

1. Pembiayaan konsumtif merupakan penyaluran dana kepada nasabah yang bertujuan untuk pembelian barang yang bersifat konsumtif atau digunakan sendiri, misalnya rumah, apartemen, mobil, perlengkapan rumah tangga, pembelian bahan material dan lain-lain(Lathief Ilhamy Nasutin, 2018). Maksudnya ialah pembiayaan yang diberikan oleh bank BNI Syariah KC Banjarbaru kepada nasabah berupa pengadaan barang konsumsi yang tidak digunakan untuk tujuan usaha melainkan untuk digunakan sendiri yang salah satunya ialah produk Griya iB Hasanah
2. Griya iB Hasanah adalah fasilitas pembiayaan konsumtif yang diberikan kepada anggota masyarakat untuk membeli membangun merenovasi rumah (termasuk ruko, rusun, rukan, apartemen dan sejenisnya), dan membeli tanah kavling serta rumah indent, yang besarnya disesuaikan dengan kebutuhan pembiayaan dan kemampuan membayar kembali masing-masing calon. Produk Griya iB Hasanah ini merupakan salah satu produk pembiayaan lebih tepatnya pembiayaan konsumtif di BNI Syariah KC Banjarbaru.
3. SLIK OJK (Sistem Layanan Informasi Keuangan Otoritas Jasa Keuangan) adalah sistem informasi yang dikelola oleh OJK untuk mendukung pelaksanaan tugas pengawasan dan pelayanan informasi di bidang keuangan. SLIK OJK memberikan informasi nasabah kepada lembaga keuangan termasuk juga BNI Syariah KC Banjarbaru yang akan memudahkan dalam proses persetujuan pembiayaan.

4. Pendapatan adalah jumlah penghasilan yang diterima oleh penduduk atas prestasi kerjanya selama satu periode tertentu baik harian, mingguan, bulanan, atau tahunan. Pendapatan nasabah juga menjadi salah satu faktor pertimbangan apakah mencukupi atau tidak dalam proses persetujuan pengajuan pembiayaan produk Griya iB Hasanah.

F. Penelitian Terdahulu

Penelitian terdahulu memuat dan mengkaji hasil penelitian yang relevan yang dimaksud untuk mengetahui seberapa besar kontribusi keilmuan tugas akhir ini dan berapa banyak orang lain yang sudah membahas permasalahan yang dikaji dalam tugas akhir ini. Untuk itu penulis telah menelaah beberapa buku terbitan hasil penelitian, tugas akhir, skripsi dan lain-lain yang sejenis dengan tugas akhir ini. Beberapa buku yang ditemukan di antaranya adalah :

1. Skripsi disusun oleh Zainal Abidin (2015) Jurusan Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, Universitas Islam Negeri Antasari Banjarmasin dengan judul skripsi Prospek Pembiayaan Griya iB Hasanah BNI Syariah Kantor Cabang Banjarmasin. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana strategi pemasaran, prospek pembiayaan serta prospek hukum Islam tentang pembiayaan Griya iB Hasanah

   Persamaan dengan penelitian ini ialah sama-sama membahas tentang produk pembiayaan Griya iB Hasanah yang ada di BNI

Syariah yang memberikan cicilan untuk pembelian rumah. Perbedaan dengan penelitian ini ialah tempat pada penelitian dilakukan, skripsi ini dilakukan di BNI Syariah KC Banjarmasin sedangkan peneliti melakukan penelitian di BNI Syariah KC Banjarbaru.

2. Skripsi yang disusun oleh Siti Maryam Jurusan M-EPI Fakultas Syariah Universitas Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Syekh Nurjati Cirebon dengan judul skripsi Pengaruh Pendapatan Nasabah Dan Jaminan Terhadap Kelancaran Pembayaran Pembiayaan Murabahah. (Survei Pada KJKS BMT El-Gunung Jati). Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pengaruh pendapatan nasabah dan jaminan terhadap kelancaran pembayaran pembiayaan *murabahah* di KJKS BMT El-Gunung Jati.

   Persamaan dalam penelitian ini ialah sama-sama membahas tentang pengaruh pendapatan terhadap kelancaran pembayaran nasabah yang nantinya akan mempengaruhi tingkat persetujuan pengajuan pembiayaan. Perbedaan dari penelitian terdahulu ini yang tidak terdapatnya pembahasan tentang apa itu SLIk OJK serta tempat penelitiannya yang juga berbeda.

3. Skripsi Aisyah (2016) Mahasiswi Jurusan Perbankan Syariah, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, Universitas Islam Negeri Antasari

Banjarmasin mengangkat judul skripsi yang berjudul Mekanisme Pembiayaan Untuk Developer Pada BNI Syariah Cabang Banjarmasin.

Persamaan dari penelitian ini adalah sama-sama membahas tentang produk pembiayaan Griya iB Hasanah pada BNI Syariah namun yang membedakannya ialah tempat dimana penelitiannya dilakukan serta di dalam tugas akhir penelitian terdahulu ini tidak membahas tentang SLIK OJK dan pendapatan dan hanya membahas tentang produk pembiayaan Griya iB Hasanah,

G. Sistematika Pembahasan

Untuk lebih terarahnya pembahasan dalam penulisan ini, maka disini perlu digunakan sistematika yang dibagi menjadi lima bab, masing-masing bab terdiri dalam beberapa sub bab, yang sistematika tersebut sebagai berikut :

Bab I Pendahuluan, terdiri dari latar belakang permasalahan diangkatnya penelitian yang terjadi di lapangan yaitu analisis persetujuan pembiayaan konsumtif produk Griya iB Hasanah berdasarkan SLIK OJK dan pendapatan dengan studi kasus di BNI Syariah KC Banjarbaru. Kemudian dirumuskanlah permasalahan penelitian dan ditetapkan tujuan penelitian serta kegunaan penelitiannya. Selanjutnya disusunlah definisi operasional, penelitian terdahulu dan sistematika pembahasan.

Bab II Landasan Teori, terdiri dari Pembiayaan Konsumtif yang tersusun dari pengertian, jenis pembiayaan konsumtif, produk pembiayaan konsumtif Griya iB Hasanah, Sistem Layanan Informasi Keuangan Otoritas Jasa Keuangan (SLIK OJK) yang tersusun dari latar belakang sistem layanan informasi keuangan, bentuk layanan informasi keuangan, aplikasi sistem layanan informasi keuangan, Tinjauan Umum Pendapatan yang tersusun dari pengertian dan klasifikasi pendapatan.

Bab III Metodelogi Penelitian, terdiri dari jenis dan pendekatan penelitian, lokasi penelitian, subjek dan objek penelitian, data dan sumber data, metode pengumpulan data, teknik pengolahan data dan analisis data, serta tahapan penelitian.

Bab IV Laporan Hasil Peneitian. Terdiri dari gambaran umum tentang Bank BNI Syariah KC Banjarbaru sebagai lokasi penelitian dan dalam bab ini semua hasil penelitian dan analisisnya yang berhubungan langsung dengan rumusan masalah, yang menjadi permasalahan dalam penelitian ini. Serta analisis hasil penelitian dengan berpedoman pada landasan teoritis yang telah disusun.

Bab V adalah Penutup, disini penulis akhirnya membuat kesimpulan atas hasil penelitian dan memberikan saran berdasarkan hasil penelitian