

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Kebutuhan akan papan merupakan salah satu kebutuhan pokok manusia selain sandang dan pangan, manusia pada umumnya mempunyai kebutuhan tempat tinggal untuk berteduh dan berlindung, yakni rumah. Rumah adalah surga bagi keluarga, selain untuk berlindung, rumah juga sebagai tempat berkumpulnya sebuah keluarga. Rumah merupakan kebutuhan pokok bagi setiap manusia dan sebagai salah satu kebutuhan primer “wajib” dimiliki setiap keluarga, sehingga permintaan pengadaan rumah dari tahun ketahun pun akan terus mengalami peningkatan seiring dengan pertumbuhan penduduk di setiap daerah. Adapun bagi masyarakat yang belum mempunyai kecukupan dalam keuangan untuk membeli atau membangun rumah dengan dana sendiri, bisa dengan cara mencicil dengan jangka waktu tertentu sesuai dengan kemampuan dan kebutuhan. (Kasmir, 2000, hlm. 72). Ini dikarenakan adanya pembiayaan yang secara prinsipnya lebih ringan dalam pembayaran karena pembayaran secara cicilan. Namun juga karena harga rumah yang terus membumbung menyebabkan jarang orang yang mampu membeli rumah secara tunai. Peluang inilah yang dimanfaatkan oleh banyak lembaga pembiayaan dan perbankan untuk menawarkan produk yang banyak dikenal dengan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR).

Tradisi masyarakat yang telah memanfaatkan jasa dan pelayanan bank konvensional selama ini merupakan salah satu diantara sekian banyak faktor yang menjadi tarik ulur dalam perkembangan bank syariah. Namun, disisi lain konsep-konsep islam yang melekat kuat dalam sistem dan mekanisme operasional bank syariah juga menjadi kekuatan tersendiri sehingga bank ini dalam perkembangannya memperoleh apresiasi yang luas dari masyarakat.(Muhammad, 2005, hlm. 2)

Dewasa ini kata kredit bukan hal yang asing dalam masyarakat, tetapi merupakan istilah yang sangat populer, baik dikalangan masyarakat perkotaan maupun pedesaan. Dalam istilah sehari-hari kata kredit sering diartikan memperoleh barang dengan membayar cicilan atau angsuran dikemudian hari atau memperoleh pinjaman uang yang pembayarannya dilakukan dikemudian hari dengan cicilan atau angsuran sesuai dengan perjanjian. Kegiatan perkreditan ini meliputi semua aspek ekonomi baik dibidang produksi, distribusi, konsumsi, perdagangan, investasi maupun bidang jasa.(kasmir, 2000, hlm. 74) Dengan demikian kegiatan perkreditan dapat dilakukan antar individu-individu dengan badan usaha atau antar badan usaha. Kemudian berkembang pula dengan badan usaha yang bersifat formal dan secara khusus bergerak dibidang pembiayaan, yaitu bank dan lembaga keuangan lainnya.(Muhammad, 2005, hlm. 2)

Pembiayaan merupakan aktivitas utama bank syariah yang menghasilkan pendapatan bagi bank syariah. Investasi sejumlah dana kepada pihak lain dalam bentuk pembiayaan memiliki risiko gagal pengembalian/bayar dari nasabah pembiayaan.(Bankir Indonesia, 2015, hlm. 248)

Pembiayaan di bank syariah sangat berbeda dengan apa yang disebut dengan istilah kredit di bank konvensional. Dalam bank syariah tidak dikenal dengan istilah debitur atau kreditur karena pada dasarnya pembiayaan merupakan sebuah kesepakatan bank dengan nasabah yang memerlukan dana untuk membiayai kegiatan atau aktivitas tertentu. Kesepakatan penyaluran pembiayaan bank kepada nasabah tersebut dibedakan dari akad yang dipergunakan. Akad pembiayaan bisa berupa akad jual beli, akad penanaman modal atau investasi, akad sewa/sewa beli, dan akad lain-lain. Terdapat juga akad pinjam meminjam uang tanpa tambahan atas pokok atau bunga. (Bankir Indonesia, 2015, hlm. 249)

Selain itu, terdapat perbedaan mendasar karena penyaluran pembiayaan dilakukan dengan spirit tolong menolong dalam kebaikan dan kebajikan sehingga aspek ibadah dan akhlak menjadi hal yang fundamental dalam kegiatan bisnis. Filosofi penyaluran pembiayaan bukan sekedar bisnis untuk mencari keuntungan, namun sebagai upaya penyebaran kemaslahatan untuk masyarakat. (Bankir Indonesia, 2015, hlm. 27) Hal tersebut dinyatakan secara eksplisit dalam Firman Allah SWT Q.S. al-Jumu'ah/62: 10.

فَإِذَا قُضِيَتِ الصَّلَاةُ فَانْتَشِرُوا فِي الْأَرْضِ وَابْتَغُوا مِنْ فَضْلِ اللَّهِ وَاذْكُرُوا اللَّهَ كَثِيرًا لَعَلَّكُمْ تُفْلِحُونَ ١٠
“Apabila telah ditunaikan shalat, maka bertebaranlah kamu di muka bumi; dan carilah karunia Allah dan ingatlah Allah banyak-banyak supaya kamu beruntung.”

Islam merupakan ajaran Allah yang bersifat universal yang mengatur seluruh aspek kehidupan manusia. Universalitas ini tampak jelas terutama pada bidang muamalah. Pada dasarnya manusia diberi kebebasan untuk mengembangkan model mu'amalah. Implikasi dari kebebasan dalam hal muamalah

adalah kebebasan dalam inovasi pengembangan produk. Meskipun ada legitimasi dalam pengembangan muamalah, langkah-langkah pengembangan model transaksi dan produk dalam konteks ekonomi islam tetap harus mempunyai landasan dan dasar hukum yang jelas dari perspektif fiqih.(Mustofa, 2016, hlm. 1)

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 maupun spiritual, selalu berhubungan dengan orang lain inilah antara yang satu dengan yang lain terjadi transaksi. Sebagaimana firman Allah SWT Q.S. Al-Maidah/5: 2.

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

"Dan tolong-menolonglah kamu dalam (mengerjakan) kebajikan dan takwa, dan janganlah tolong menolong dalam berbuat dosa atau pelanggaran, dan bertakwalah kamu kepada Allah, sesungguhnya Allah amat berat siksa-Nya".

Jenis pembiayaan berdasarkan tujuan penggunaan dapat dibedakan menjadi dua, yaitu pembiayaan produktif dan konsumtif. Pembiayaan KPR termasuk dalam pembiayaan konsumtif, jenis pembiayaan yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan konsumsi yang akan habis digunakan saat dipakai untuk memenuhi kebutuhan.(Bankir Indonesia, 2015, hlm. 207)

Ada dua macam akad yang berlaku untuk KPR yaitu akad *murabahah* (Jual Beli) dan akad *musyarakah mutanaqisah* (akad kepemilikan bertahap). Pada umumnya skema yang dipakai adalah skema jual-beli atau *murabahah*. Harga akhir rumah (harga pokok+margin keuntungan bank) sudah disepakati dari awal.(Ramadhiani, 2015, hlm. 113) *Murabahah* adalah akad jual beli barang

dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (*margin*) yang disepakati oleh penjual dan pembeli. (Rozalinda, 2016, hlm. 84)

Keuntungan dari KPR dengan basis pembiayaan *murabahah* tidak dipengaruhi oleh fluktuasi harga, karena cicilan dibayarkan secara *flat*. Dalam hal ini, bank syariah dan pihak nasabah sama-sama merasakan adanya kepastian.

Akad *Musyarakah* yang terdapat dalam produk KPR adalah *Musyarakah Mutanaqisah*, sesuai dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor: 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *Musyarakah Mutanaqisah*. Dalam fatwa ini yang dimaksud dengan *Musyarakah Mutanaqisah* adalah *Musyarakah* atau *Syirkah* yang kepemilikan aset (barang) atau modal salah satu pihak (*Syarik*) berkurang disebabkan pembeli secara bertahap oleh pihak lainnya. (Rozalinda, 2016, hlm. 85)

Musyarakah Mutanaqisah adalah bentuk kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk kepemilikan suatu barang atau aset. *Musyarakah Mutanaqisah* ini dibenarkan dalam syariah, karena sebagaimana *Ijarah muntahiyah bi-al-tamlik* bersandar pada janji dari bank kepada mitra (nasabah) bahwa bank akan menjual kepada mitra porsi kepemilikannya dalam *syirkah* apabila mitra telah membayar kepada bank harga porsi bank tersebut. (Rozalinda, 2016, hlm. 92)

Diawali dengan pembentukan tim Bank Syariah di tahun 1999, Bank Indonesia kemudian mengeluarkan izin prinsip dan usaha untuk beroperasinya unit usaha syariah BNI. Setelah itu Bank Syariah Indonesia menerapkan strategi pengembangan jaringan cabang. Dengan berlandaskan pada Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan, pada tanggal 29 April 2000 didirikan Unit Usaha Syariah

(UUS) BNI dengan 5 kantor cabang di Yogyakarta, Jepara, Malang, Pekalongan dan Banjarmasin. (“BNI salurkan KPR ke Sektor *non fixed income*,” 2019)

Dalam hal pembiayaan Kredit Kepemilikan Rumah Bank Syariah Indonesia Cabang Banjarmasin memiliki produk yang disebut dengan nama Griya iB Hasanah. Produk ini merupakan produk unggulan di Bank Negara Indonesia Syariah Banjarmasin dalam hal pembiayaan. Griya iB Hasanah adalah fasilitas pembiayaan konsumtif yang diberikan kepada 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. (“BNI salurkan KPR ke Sektor *non fixed income*,” 2019)

Akad yang digunakan dalam produk Griya iB Hasanah adalah *Murabahah* dan *Musyarakah Mutanaqisah*. *Murabahah* adalah jual beli barang ditambah keuntungan yang disepakati, *musyarakah mutanaqisah* adalah suatu penyertaan modal secara terbatas dari mitra usaha kepada perusahaan lain untuk jangka waktu tertentu, yang dalam dunia modern biasanya disebut Modal *Venture*, tanpa unsur-unsur yang dilarang, seperti *riba*, *gharar* dan *maysir*.

Berdasarkan survei yang penulis lakukan terhadap literatur UIN Antasari Banjarmasin tanggal 03 Januari 2019 yang tersedia dipergustakaan UIN Antasari Banjarmasin belum ditemukan buku atau hasil penelitian yang membahas tentang “analisis nasabah *non fixed income* pada pembiayaan griya iB hasanah di PT. Bank Syariah Indonesia Cabang Banjarmasin”. Penelitian ini terfokus pada akad *Murabahah*. Oleh karena itu, penulis merasa terpanggil untuk melakukan penelitian

ini dan akan dituangkan dalam karya ilmiah yang berbentuk sebuah skripsi dengan judul “Analisis Nasabah *Non Fixed Income* Pada Pembiayaan Griya iB Hasanah PT Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Banjarmasin”.

B. Rumusan Masalah

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

1. Bagaimana analisis nasabah *non fixed income* yang dilakukan oleh PT. Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Banjarmasin?
2. Bagaimana perlakuan PT. Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Banjarmasin dalam pemberian pembiayaan bagi nasabah *non fixed income*?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan latar belakang yang dijabarkan serta rumusan masalah di atas, maka tujuan penelitian adalah:

1. Untuk mengetahui analisis nasabah *non fixed income* yang dilakukan oleh PT. Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Banjarmasin
2. Untuk mengetahui perlakuan PT. Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Banjarmasin dalam pemberian pembiayaan bagi nasabah *non fixed income*.

D. Signifikansi Penelitian

Penelitian ini diharapkan mampu memberikan manfaat baik secara teoritis maupun secara praktis. Adapun manfaat dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Kepentingan studi ilmiah atau sebagai disiplin ilmu perbankan dan kesyariahan.
2. Menambah wawasan dan ilmu pengetahuan penulis pada khususnya dan pembaca pada umumnya tentang masalah ini maupun sudut pandang yang berbeda.
3. Sebagai bahan rujukan maupun bahan acuan bagi peneliti lain yang ingin meneliti masalah ini dari aspek lain dan bahan referensi bagi kalangan civitas akademik.
4. Bahan kajian ilmiah dan terapan dalam bidang ekonomi khususnya pada perbankan syariah.
5. Bahan masukan kepada penulis untuk meningkatkan pengetahuan tentang pembiayaan Griya iB Hasanah.
6. Bahan masukan bagi PT. Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Banjarmasin dan sebagai bahan perbandingan dalam mengadakan penelitian lebih lanjut tentang masalah ini.
7. Dapat dijadikan bahan referensi untuk perpustakaan UIN Antasari Banjarmasin, khususnya untuk Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam.

E. Definisi Operasional

Untuk menghindari terjadinya kesalahpahaman dalam menginterpretasikan judul yang akan diteliti dan kekeliruan dalam memahami tujuan penelitian ini, maka perlu adanya batasan istilah agar lebih terarahnya penelitian ini:

1. Analisis nasabah adalah analisis atau penyelidikan dari pihak PT. Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Banjarmasin dan untuk menilai suatu permohonan pembiayaan yang telah diajukan oleh calon nasabah *non fixed income* di PT. Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Banjarmasin.
2. *Non fixed income* adalah pendapatan yang tidak bisa diperkirakan atau penghasilan yang tidak tetap dan memiliki risiko yang lebih besar saat melakukan pembiayaan. (“BNI salurkan KPR ke Sektor *non fixed income*,” 2019). Pendapatan tersebut sebagai sumber penghasilan yang didapat dari berbagai jenis pekerjaan seperti nelayan, pedagang, petani, buruh, seniman, pengrajin, direktur dan wiraswasta adalah kriteria yang masuk dalam nasabah *non fixed income*.
3. 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. (Surya Brata, 2010, hlm. 791) Yang dimaksud pembiayaan disini adalah pemberian fasilitas pembiayaan produk Griya iB Hasanah kepada nasabah *non fixed income* di PT. Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Banjarmasin.

Contoh penghitungan penghasilan nasabah *non fixed income* ” Dengan penghasilan sebesar Rp 6 juta perbulannya, A membagi penghasilannya dalam beberapa pos seperti:

Biaya hidup selama sebulan : Rp3.000.000,-

Hutang cicilan motor : Rp1.500.000,-

Sisa penghasilan untuk ditabung : Rp1.500.000,-

Dalam kasus diatas, meski rasio hutang kurang dari 30% saja, namun memberikan fasilitas KPR dengan cicilan sebesar Rp1.500.000,- per bulan kepada pemohon tersebut sangat berisiko, sebab rasio hutang bahkan akan mencapai 50% dari penghasilan A.

Bank akan melihat ini sebagai risiko yang besar, dimana penghasiln A tidak akan bersisa dan bahkan rasio hutangnya jauh melampaui jumlah yang seharusnya. Namun akan berbeda jika A melakukannya dengan lebih penuh pertimbangan. Lunasi terlebih dahulu cicilan motor sebesar Rp1.500.000,- tersebut lalu tekanan biaya hidup setidaknya Rp1000.000,- perbulannya. Sehingga pos keuangan menjadi.

Biaya hidup selama sebulan : Rp2.500.000,-

Hutang cicilan motor : Rp0,-

Sisa penghasilan untuk ditabung : Rp. 3.500.000,-

Kondisi keuangan yang seperti ini akan jauh lebih memungkinkan untuk mendapatkna KPR, bahkan meski cicilannya sebesar Rp2.000.000- Rp2.400.000,- perbulannya. Jumlah cicilan tersebut tidak akan mengganggu pos lainnya di dalam

keuangan. Jadi, pastikan rasio hutang selalu dalam kondisi yang layak dan sesuai saat mengajukan KPR ke bank.

Jadi yang dimaksud dengan *non fixed income* adalah pendapatan sebagai pekerja diluar karyawan atau pegawai tetap yang penghasilannya tidak tetap setiap bulannya

F. Kajian Pustaka

Untuk menghindari kesalahan dan untuk memperjelas permasalahan yang penulis angkat, maka diperlukan kajian pustaka untuk membedakan penelitian ini dengan penelitian yang telah ada. Berdasarkan hal tersebut, ada skripsi yang berjudul antara lain:

Rhosiana (1301160320), Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam, jurusan Perbankan Syariah , yang berjudul Analisis 4P Dalam Strategi Pemasaran Produk Griya iB Hasanah pada Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Banjarmasin. penelitian ini membahas tentang strategi pemasaran produk Griya iB Hasanah dengan menggunakan bauran pemasaran 4P (*marketing mix*) pada Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Banjarmasin dan kendala-kendala yang dihadapi Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Banjarmasin dalam memasarkan produk Griya iB Hasanah.(Roshiana, 2013, 8)

Persamaan penelitian ini adalah sama-sama menggunakan produk Griya iB Hasanah dan bertempat di PT. Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Banjarmasin, sedangkan perbedaannya adalah penelitian yang dilakukan penulis membahas mengenai analisis nasabah *non fixed income* pada pembiayaan Griya iB

Hasanah di PT. Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Banjarmasin, sedangkan saudari rhosiana membahas tentang analisis 4P dalam strategi pemasaran produk Griya iB Hasanah pada Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Banjarmasin.

Bayu Hartono (1201160329), Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam, jurusan Perbankan Syariah yang berjudul *Jaminan Tambahan Pada Pembiayaan Griya iB Hasanah di PT. Bank Syariah Indonesia Cabang Banjarmasin*. Penelitian ini membahas tentang mekanisme pembiayaan Griya iB Hasanah di PT. Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Banjarmasin. (Bayu Hartono, 2012, 7).

Persamaan penelitian ini adalah sama-sama menggunakan produk Griya iB Hasanah dan bertempat di PT. Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Banjarmasin. sedangkan perbedaanya adalah penelitian yang penulis lakukan membahas mengenai analisis nasabah *non fixed income* pada pembiayaan Griya iB Hasanah di PT. Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Banjarmasin, sedangkan saudara Bayu Hartono membahas mengenai jaminan tambahan pada pembiayaan griya iB Hasanah di PT. Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Banjarmasin.

Wiwit Kurnia Lestari (1201160310). Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam, jurusan Perbankan Syariah yang berjudul *Analisis Perlakuan Pelayanan Nasabah Prioritas pada PT. Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Banjarmasin*. Penelitian ini membahas tentang gambaran perlakuan pelayanan nasabah prioritas pada Bank Bank Syariah Indonesia kantor cabang banjarmasin dan penyebab terjadinya perlakuan pelayanan nasabah prioritas pada PT. Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Banjarmasin.(Wiwit Kurnia Lestari, 2012, 7)

Persamaan penelitian ini adalah sama-sama mengambil lokasi di PT. Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Banjarmasin, sedangkan perbedaannya adalah penelitian yang penulis lakukan membahas mengenai analisis nasabah *non fixed income* pada pembiayaan Griya iB Hasanah di PT. Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Banjarmasin, sedangkan saudara wiwit kurnia lestari membahas mengenai Analisis perlakuan pelayanan nasabah prioritas pada PT. Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Banjarmasin.

Berdasarkan penelaahan serta pengkajian penulis terhadap penelitian-penelitian sebelumnya maka terdapat pokok permasalahan yang berbeda antara penelitian yang penulis kemukakan dengan penelitian-penelitian sebelumnya, yaitu penelitian ini membahas tentang “analisis nasabah *non fixed income* pada pembiayaan Griya iB Hasanah di PT. Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Banjarmasin serta perlakuan pemberian pembiayaan bagi nasabah *non fixed income* pada PT. Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Banjarmasin”.

G. Sistematika Penulisan

Penyusunan skripsi ini terdiri dari lima bab yang disusun secara sistematis dengan susunan sebagai berikut:

BAB I : Pendahuluan, yang terdiri dari latar belakang masalah yang menguraikan mengenai permasalahan yang ditemukan dilapangan, sehingga menjadi alasan dalam memilih judul, barulah setelah itu permasalahan tersebut dijadikan sebagai rumusan masalah dalam rangka memperoleh tujuan penelitian. Pada bab ini juga membahas definisi operasional, signifikansi penulisan, dan kajian

pustaka serta sistematika penulisan yang akan membatasi dan mengukur jalur penelitian sehingga terarah dalam melaksanakannya.

BAB II : Landasan teori, merupakan acuan untuk menganalisis data yang diperoleh. Berisikan penelitian melalui teori dan sumber yang mendukung dan berkaitan dengan masalah yang diteliti.

BAB III : Metode penelitian, yang memuat jenis, pendekatan penelitian, lokasi penelitian, subjek dan objek penelitian, data dan sumber data, teknik pengumpulan data, teknik pengolahan data dan analisa data, serta prosedur/ tahapan penelitian.

BAB IV : Laporan Hasil Penelitian, dalam bab inilah semua hasil penelitian dan analisisnya yang berhubungan langsung dengan rumusan masalah, yaitu berisi tentang hasil dan analisa data serta jawaban atas rumusan masalah yang menjadi permasalahan dalam penelitian ini dituangkan.

BAB V : Penutup, Bab ini berisikan simpulan dari hasil permasalahan penelitian dan saran-saran. Simpulan adalah masukan-masukan yang bermanfaat berkenaan dengan peneliti.