

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pada masa pandemi yang sedang melanda dunia tidak terkecuali Indonesia, tidak sama sekali mengurangi minat masyarakat dalam keinginannya memiliki rumah sendiri secara permanen, apalagi pada saat seperti ini banyak kegiatan yang dianjurkan hanya dilakukan dirumah bahkan pekerjaan kantor sekalipun. Tentunya rumah yang nyaman adalah impian semua orang, terbukti dengan produk rumah subsidi menggunakan skema fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan (FLPP) bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) masih tinggi peminat.(Budi Raharjo: 2021).

Namun rumah yang nyaman tentunya berharga sangat mahal, karena rumah termasuk dalam bisnis properti. Mengapa bisnis properti seperti rumah mahal?. Menurut Joko Salim “Investasi dalam bidang properti sangatlah menjanjikan dikarenakan harga properti dari waktu ke waktu cenderung naik.” (Joko Salim: 2021). Produk properti tidak hanya seputar tanah atau rumah saja namun bisa juga berupa rumah toko (ruko), rumah kantor (rukan), rumah mewah, gedung, apartemen dan menara. Bahkan semakin bermunculannya para pengusaha sukses menjadikan produk properti semakin beragam.(Ulfah Khaerani: 2015, hlm. 25).

Dan untuk mendapatkan harta benda tersebut maka Islam menyediakan jalan dengan syariat jual beli sebagaimana firman Allah SWT:

وَلَا تَبْخَسُوا النَّاسَ أَشْيَاءَهُمْ وَلَا تَعْتُوا فِي الْأَرْضِ مُفْسِدِينَ ۗ

Yang artinya: “Dan janganlah kamu merugikan manusia dengan mengurangi hak-haknya dan janganlah membuat kerusakan di bumi”. (QS. Asy-Syu’ara’: 183).

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ ۗ

Yang artinya: “Wahai orang-orang yang beriman! Janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil (tidak benar), kecuali dalam **perdagangan** yang berlaku atas dasar suka sama suka di antara kamu...”. (QS. An-Nisa: 29).

Relevansi antara dua potongan ayat diatas dengan penelitian ini yaitu menjelaskan tentang bersikap jujur dalam bermuamalah dengan tanpa mengurangi hak-hak orang lain sedikitpun dengan jalan yang diperbolehkan dalam islam yaitu jual beli yang berlandaskan suka sama suka antara kedua belah pihak, dan akad jual beli telah diterapkan dalam perbankan syariah dengan metode pembiayaan di beberapa produknya.

Kemunculan bank syariah sendiri menuai pro kontra dikalangan ulama karena pada dasarnya sebagian besar ulama berpendapat bahwa bank syariah saat ini tidak sepenuhnya syariah dikarenakan ada yang berpendapat bahwa bank syariah masih dalam pennyempurnaan syariahnya yang hadir dengan kelebihan dan kekurangannya untuk umat dalam bertransaksi sesuai syariah.(Zulfa Ahmad

Kurniawan, 2019: 23). Menurut Sumitro (1996) Perbankan syariah adalah bank yang dalam aktifitasnya, baik penghimpunan ataupun penyaluran dananya menerapkan imbalan dengan prinsip syariah yaitu akad jual beli dan bagi hasil. Menurut Heri Sudarsono (2003) perbankan syariah secara umum ialah lembaga keuangan yang mempunyai usaha pokok memberi pembiayaan dan jasa lain dalam lalu lintas pembayaran serta peredaran uang yang di sesuaikan dengan prinsip-prinsip syariah. Menurut Muhammad (2002) perbankan syariah adalah bank yang tidak menggunakan sistem bunga yang operasional bank dan produknya dikembangkan sesuai dengan ajaran islam pada Al-qur'an dan Hadist.(Yusro Rahma, 2016: 54).

Kemunculan sistem ekonomi berbasis syariah yang mana perbankan syariah sendiri ialah suatu kemajuan dalam perkembangan dunia Islam, hal ini ditunjukkan dengan apresiasi dari pihak muslim sendiri dikarenakan dapat menunjang kebutuhan dalam berfinansial sesuai tuntutan Islam, hal ini dipandang sebagai alternatif sistem keuangan yang berkarakter utama bebas dari sistem bunga. Sebagai jalan alternatif, maka bank syariah dirancang untuk menyediakan berbagai jenis layanan sistem keuangan dengan produk-produk perbankan kepada masyarakat dengan memperkenalkan prinsip muamalah dalam Islam.(Abdul Rachman dan Erik Pratama, 2016: 67).

Dalam prakteknya perbankan syariah menerapkan sistem margin untuk produk jual belinya dengan nasabah dimana bank syariah memenuhi kebutuhan investasi nasabah dengan membeli terlebih dahulu barang yang diinginkan nasabah lalu menjualnya kembali dengan menyebutkan harga baru ditambah

dengan perolehan keuntungan (margin) yang sudah disepakati kedua belah pihak. Margin sendiri adalah perwujudan persentase keuntungan dari besaran harga yang ditetapkan oleh bank.(Nur Fitriana Hamsyi, 2017: 59).

Berdasarkan data Otoritas Jasa Keuangan (OJK) Per bulan Januari tahun 2022, tingkat margin rata-rata pembiayaan kepada pihak ketiga bukan bank untuk kepemilikan rumah sebesar 9,76% juga pembiayaan dan NPF BUS kepada pihak ketiga bukan bank untuk kepemilikan rumah per lokasi bank penyalur pembiayaan region Kalimantan Selatan sebesar Rp. 636 Miliar untuk pembiayaan dan Rp. 27 Miliar untuk NPF. Sedangkan untuk penyaluran dana pembiayaan dan NPF untuk UUS daerah Kalimantan Selatan sebesar Rp. 1,3 Triliun dan Rp. 21 Miliar dari NPF yang disalurkan ke pihak ketiga bukan bank untuk kepemilikan rumah. Perbedaan antara UUS dan BUS sendiri menurut Rivai (2007) BUS ialah bank yang beroperasi sesuai tuntunan syariah, sedangkan UUS ialah unit kantor induk ataupun kantor cabang dari bank syariah tersebut. (Hesti K. dan Astiwi I., 2016: 22).

Melihat dari data tersebut maka bisa dikatakan produk pembiayaan untuk kepemilikan rumah cukup diminati khususnya di Kalimantan Selatan. Oleh karena itu banyak Developer bermunculan mengingat besarnya keuntungan yang ditimbulkan oleh pasar tersebut.(Salmah: 2022)

Untuk memudahkan masyarakat/nasabah dalam mendapatkan rumah impiannya, maka Developer menawarkan dengan berbagai cara seperti memberi kredit murah dan mudah dalam pembelian rumah pada produknya dan Developer juga berkerjasama dengan Perbankan untuk menarik minat nasabah tersebut tidak

terkecuali Perbankan Syariah. Menurut situs resmi BSI (2021), Bank Syariah Indonesia sendiri memiliki jaringan kerjasama yang luas dengan menggandeng lebih dari 3000 Developer rumah untuk memudahkan nasabah dalam mendapatkan rumah impiannya. Mengingat masyarakat Indonesia mayoritas beragama Islam maka suatu keuntungan untuk Perbankan Syariah, salah satunya BSI yang memberikan produk-produk unggulan salah satunya ialah Produk Pembiayaan KPR bersubsidi maupun non-subsidi yang diberi nama Griya Hasanah setelah merger menjadi BSI. Menurut situs resmi Bank Syariah Indonesia (BSI) hingga bulan Maret lalu, BSI menyalurkan pembiayaan Griya Hasanah bersubsidi dan non-subsidi sebesar Rp.38 triliun dan naik 13,93% secara tahunan. Hal tersebut dilakukan oleh BSI untuk mendorong pembiayaan perumahan pada produk BSI mengingat kepercayaan nasabah terhadap penyaluran pembiayaan rumah di Bank Syariah meningkat terus menerus yang dibuktikan dengan meningkatnya nilai pembiayaan perumahan yang disalurkan PT. Bank Syariah Indonesia Tbk secara tiga bulan berturut-turut.

Dari paparan diatas, terdapat aspek menarik yaitu perbankan syariah yang menetapkan besaran harga margin dari produk jual beli KPR Griya Hasanah yang dapat memberi dampak terhadap pendapatan bank syariah tersebut. Alasan kenapa penulis ingin meneliti BSI dikarenakan Bank Syariah Indonesia sendiri sudah menjadi Perbankan Syariah terbesar di Indonesia setelah merger pada tanggal 1 Februari 2021 lalu yang notabene menjadi satu bank syariah baru yang mana memiliki banyak nasabah dengan menggabungkan semua skema produk KPR

masing-masing menjadi satu produk KPR baru yang diberi nama KPR Griya Hasanah.

Dari permasalahan diatas, penulis ingin menggali lebih dalam mengenai bagaimana Bank Syariah Indonesia menetapkan margin dalam produk KPR-nya untuk mencari pendapatannya disertai dampak yang didapat dari penetapan harga margin tersebut terhadap pendapatan bank.

Dari latar belakang diatas diharapkan nantinya teori yang didapatkan dari BSI benar-benar sejalan dengan praktik ajaran Islam. Maka dari itu penulis tertarik untuk meneliti “**Analisis Penetapan Margin Produk KPR Griya Hasanah Terhadap Pendapatan Bank di PT. BSI KC. Banjarmasin A. Yani 2**”.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas, penulis merumuskan masalah dalam penelitian ini sebagai berikut:

1. Bagaimana penetapan margin dalam produk KPR Griya Hasanah di BSI KC. Banjarmasin A. Yani 2?
2. Bagaimana dampak dari penetapan margin terhadap pendapatan bank di BSI KC. A Yani 2?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang penulis buat, maka penulis memiliki tujuan sebagai berikut:

1. Menganalisis bagaimana pihak bank dalam menetapkan besaran harga margin dalam pembiayaan kepemilikan rumah Griya Hasanah BSI KC. Banjarmasin A. Yani 2.
2. Mengetahui dampak yang disebabkan oleh penetapan margin terhadap pendapatan bank BSI KC. Banjarmasin A. Yani 2.

D. Kegunaan Penelitian

Secara ringkas hasil dari penelitian ini nantinya diharapkan bermanfaat sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

Dalam teorinya diharapkan bermanfaat bagi pembaca, penulis ataupun akademisi yang ingin mengetahui dan memahami tentang Analisis Penetapan Margin Produk KPR Griya Hasanah Terhadap Pendapatan Bank. Dan menjadi landasan untuk mengetahui hal-hal apa saja yang dapat berdampak terhadap pendapatan bank dari pembiayaan KPR Griya Hasanah itu sendiri dan bisa menjadi acuan atau perbandingan untuk penelitian selanjutnya apabila memungkinkan.

2. Manfaat Praktis

Dalam praktiknya diharapkan bermanfaat bagi penulis untuk menambah pengetahuan keilmuan dari penetapan besaran harga untuk skema margin pada pembiayaan KPR Griya Hasanah BSI, dan bermanfaat untuk pihak perbankan syariah yang ingin menerapkan metode skema margin dengan mempertimbangkan hal-hal yang dapat berdampak terhadap pendapatan

bank yang ditemukan oleh penulis dalam meneliti di BSI KC. Banjarmasin

A. Yani 2.

E. Definisi Operasional

Menurut Widjono Hs.(2007), definisi operasional adalah batasan pengertian yang dijadikan pedoman untuk melakukan suatu kegiatan atau pekerjaan, misalnya penelitian. Jadi, untuk menghindari adanya kesalahpahaman dalam memahami judul dan tujuan penelitian ini, maka perlu dibuat definisi operasional agar penelitian ini lebih terarah:

1. Penetapan Margin

Penetapan margin yang dimaksud ialah penguraian dan penjabaran syarat-syarat serta proses penetapan harga keuntungan dalam skema margin tentang hal apa saja yang menjadi patokan pihak bank dalam menetapkan besaran harga dan diterapkan pada pembiayaan produk KPR tersebut

2. Margin

Pengertian margin menurut Otoritas Jasa Keuangan (OJK) ialah pendapatan yang diperoleh bank syariah dan dinyatakan dalam nominal atau persentase tertentu. (Nur Fitriana Hamsyi, 2017: 176). Kemudian margin yang penulis maksud ialah nominal keuntungan yang diharapkan bank sebagai pendapatan dari pembiayaan KPR Griya Hasanah itu sendiri.

3. KPR Griya Hasanah

Penelitian ini hanya terfokus pada produk pembiayaan KPR BSI yang bernama KPR Griya Hasanah. KPR Griya hasanah sendiri adalah fasilitas

likuiditas pembiayaan perumahan (FLPP) dari Bank Syariah Indonesia yang memungkinkan nasabah membeli rumah dengan cicilan dari dana pinjaman yang menggunakan prinsip syariah dengan besaran angsuran serta jangka waktu aan disesuaikan dengan nominal harga rumah. (Siti Nurhikmah, 2022).

4. Pendapatan Bank

Menurut PSAK No.23 Tahun 2007, pendapatan merupakan penghasilan yang timbul dari aktivitas perusahaan yang dikenal seperti penjualan, penghasilan jasa (fee), bunga, dividen, royalty dan sewa. Dalam penelitian ini, pendapatan yang dimaksud penulis ialah pendapatan yang dihasilkan dari produk KPR Griya Hasanah BSI.

F. Penelitian Terdahulu

Penelitian terdahulu adalah hal mendasar yang menghasilkan kerangka berfikir yang berguna untuk membangun hipotesis (Ismail Nurdin dan Sri Hartati: 2019, hlm.141). Penelitian terdahulu yang relevan dimaksudkan untuk menguatkan metodologi dan konsep yang digunakan hal ini bertujuan untuk memperkuat alasan mengapa penelitian tersebut perlu dilakukan (Amirullah: 2015, hlm.91)

Adapun penelitian yang terdahulu yang menurut penulis sangat relevan dengan peneleitian ini adalah:

1. Nur Fitriana Hamsyi (2017). Judul: *Analisis Penentuan Margin Pembiayaan Murabahah pada PT. Bank Syariah X Cabang*

Pontianak. Metode: Deskriptif Kualitatif menggunakan studi kasus pada salah satu cabang bank syariah sebagai obyek penelitiannya. Didapatkan hasil bahwa diterapkannya margin terhadap produk-produk pembiayaan bank syariah yang berbasis *natural certainty contracts* (NCC) yang mana kepastian pembayaran diberikan dalam akad bisnis tersebut, baik dari segi waktu (*Timing*) dan segi jumlah (*Amount*). Ada dua acuan yang digunakan dalam penentuan margin yaitu *Ceiling Price* dan *Base Landing Rate* (BLR), yang sering digunakan ialah BLR yang mana nasabah ingin membeli sebuah mobil berharga pokok Rp. 150.000.000 dengan besaran margin yang ditetapkan Rp. 22.500.000 (setara dengan 15%) dengan rincian sebagai berikut:

Ekspektasi bagi hasil	= 8%
Overhead cost	= 2,5%
Keuntungan yang diharapkan	= 2%
Premi resiko	= 2,5%
Premi	= 15%

Dengan komponen-komponen margin diatas, yang merupakan komponen BLR adalah ekspektasi bagi hasil, biaya overhead, dan keuntungan yang diharapkan. Setelah mendapatkan nilai BLR, lalu ditambahkan dengan premi resiko sehingga menghasilkan margin yang kemudian dibebankan kepada nasabah.

2. Anita Hikla Rona (2019). Judul: *Pengaruh Pendapatan Margin dan Pendapatan Bagi Hasil Terhadap Laba Bersih Pada Bank BCA Syariah Periode 2011 – 2018*. Metode: Kuantitatif berlandaskan *filsafat positivisme*. Didapatkan hasil bahwa pendapatan margin *Murabahah* memberikan pengaruh positif namun tidak signifikan terhadap laba bersih yang dapat diartikan pendapatan mengalami kenaikan namun tidak cepat, semakin tinggi pendapatan margin maka laba bersih yang didapat Bank tidak mengalami perubahan nyata. Juga dijelaskan bahwa akad jual beli atas barang tertentu adalah penjual menyebutkan harga pembelian barang dan menjual kembali kepada pembeli dengan mengharapkan kelebihan harga yang sesuai kesepakatan, kelebihan dari harga jual dan harga beli itulah disebut margin. Hampir sama dengan penerapan bunga pada bank-bank konvensional namun margin tidak akan terpengaruh perkembangan tingkat bunga di pasar.
3. Intan Khikmah Pratiwi (2020). Judul: *Analisis Penetapan Margin Pada Pembiayaan Murabahah dan Implikasinya Terhadap Profitabilitas BMT Dana Mentari Muhammadiyah Purwokerto*. Metode: Kualitatif berlandaskan *field research*. Didapatkan hasil bahwa dalam menilai kemampuan bank dalam mencari keuntungan, maka harus menggunakan rasio profitabilitas. Penggunaan rasio profitabilitas sendiri dilakukan dengan menggunakan perbandingan atau komponen-komponen yang ada di laporan keuangan, terutama

laporan rugi laba dan laporan neraca (Khomsatun, 2020). Oleh karena itu, penetapan margin akan berpengaruh atas besarnya laba yang diperoleh BMT Dana Mentari Muhammadiyah Purwokerto, karena margin/laba merupakan salah satu indikator yang digunakan untuk menghitung keuntungan BMT menggunakan rasio profitabilitas yang terdapat dalam komponen laporan laba keuangan BMT Dana Mentari Muhammadiyah Purwokerto. dalam menetapkan margin keuntungan harus dipertimbangkan secara cermat sehingga margin yang ditetapkan tidak terlalu rendah yang dapat menimbulkan kerugian jika terjadi inflasi yang tinggi. Dan dalam penetapan margin menggunakan hitungan anuitas tidak akan menyulitkan nasabah walaupun perhitungan secara manual lebih sulit akan tetapi akan memudahkan nasabah dikarenakan harga yang harus dibayar adalah tetap, dan tentu ini akan berpengaruh terhadap kepercayaan nasabah kepada pihak BMT yang memberikan peminjaman tersebut.

Berdasarkan dari beberapa penelitian terdahulu diatas, didapat kesimpulan bahwa penetapan margin harus dilakukan dengan cermat dikarenakan margin adalah komponen penting dalam produk jual beli KPR. Dan penelitian ini bertujuan melengkapi hasil penelitian melalui perspektif BSI sebagai bank syariah baru di Indonesia.

G. Sistematika Pembahasan

Sistematika penulisan menurut Erni Hayati, (2019) merupakan metode atau urutan dalam menyelesaikan sebuah riset, penelitian maupun karya tulis. Sistematika penulisan berisi uraian bab demi bab yang akan dituliskan dalam penelitian ini.

Bab I merupakan pendahuluan yang berisi tentang latar belakang mengapa penulis memilih judul tersebut, rumusan-rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, definisi operasional dan sistematika penulisan.

Bab II merupakan landasan teori yang berisikan kajian pustaka dan kerangka teori yang berkaitan dengan penelitian penulis tentang seluruh bahan bacaan yang sudah terdahulu dianalisis dan juga relevan berisi berbagai teori termasuk definisi-definisi dari margin, penetapannya dalam produk KPR BSI, faktor-faktor yang dapat memberi dampak terhadap pendapatan bank serta teori yang membahas pendapatan bank menggunakan margin menurut pandangan Islam dan stabilitas bank syariah dengan menerapkan sistem margin tersebut.

Bab III merupakan metode penelitian yang berisi jenis pendekatan dan lokasi penelitian yang ditulis dalam skripsi, subjek dan objek penelitian, data dan sumber-sumber data, teknik pengumpulan dan pengolahan data yang kemudian dianalisis untuk sebuah hasil.

Bab IV merupakan hasil penelitian yang berisikan tentang hasil penemuan dari penelitian berkaitan dengan penetapan margin dan dampak yang didapat dari penetapan tersebut terhadap pendapatan bank syariah serta penyajian data yang

terdiri dari hasil semua analisis, hasil wawancara dan interpretasi data yang dikumpulkan menjadi hasil penelitian.

Bab V merupakan penutup dari penelitian yang berisikan kesimpulan serta saran atas penelitian yang sudah dibuat penulis.