

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang Masalah**

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.<sup>1</sup>

Kegiatan perkreditan ini meliputi semua aspek ekonomi baik dibidang produksi, distribusi, konsumsi, perdagangan, investasi maupun bidang jasa. Jadi dapat diartikan bahwa kredit dapat berbentuk barang ataupun berbentuk uang.<sup>2</sup> 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 di bidang perkreditan atau pembiayaan, yaitu bank dan lembaga keuangan lainnya.

Kegiatan perekonomian Indonesia dewasa ini semakin meningkat. Dengan kebutuhan masyarakat yang tidak terbatas, tanpa didukung pendapatan yang seimbang, akibatnya masyarakat mulai mencari kredit pada bank yang pada mulanya adalah satu-satunya lembaga yang khusus bergerak di bidang bisnis keuangan. Kredit atau pembiayaan juga dilakukan seseorang dalam

---

<sup>1</sup> Kasmir, *Manajemen Perbankan*, (Jakarta : PT. Raja Grafindo Prasada, 2000) cet. 2, h. 72.

<sup>2</sup> *Ibid*, h.72.

rangka mengatur keuangan dalam kehidupan sehari-hari, sebagaimana yang dinyatakan oleh Kapur Dlabay dalam bukunya *Personal Finance* “*personal finance is the process of managing your money to achieve personal economic satisfaction*”.<sup>3</sup>

Menurut statistik Perbankan Syariah akhir April 2012 yang diakses di situs resmi Bank Indonesia, bahwa dari sisi penggunaan jenis pembiayaan, pembiayaan yang bersifat konsumtif paling banyak digunakan, yaitu sebesar Rp 46,469 Miliar. Kemudian kalau dilihat dari sisi komposisi pembiayaan yang diberikan oleh bank syariah, akad *mura>bah}ah*lah yang paling banyak digunakan.<sup>4</sup>

Salah satu produk perbankan syariah yang menggunakan akad *mura>bah}ah* adalah Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Salah satu daya tarik KPR adalah pasarnya senantiasa tumbuh berkelanjutan. Tumbuhnya pasar ini di picu oleh kebutuhan masyarakat akan pemenuhan tempat tinggal yang selalu berkembang dari waktu ke waktu. Ini berarti pertumbuhan kredit pemilikan rumah (KPR) akan sejalan dengan pertumbuhan penduduk dan perkembangan pendapatan masyarakat. Disamping, itu faktor lain yang mempengaruhi perkembangan pasar kredit pemilikan rumah (KPR) adalah inisiatif bisnis dari para pelaku pasar itu sendiri yang saling beradu program penjualan untuk menarik calon pembeli.

---

<sup>3</sup>Kapur Dlabay, *Personal Finance*, (Singapore: Mc Graw Hill, 2004) *seventh edition*, h. 4.

<sup>4</sup>Bank Indonesia, *Statistik Perbankan Syariah April 2012*, di akses dari <http://www.bi.go.id/web/id/Statistik/Statistik+Perbankan/Statistik+Perbankan+Syariah/> pada tanggal 27 Juni 2012.

Dalam menjalankan produk kredit pemilikan rumah (KPR), bank konvensional dan bank syariah memiliki perbedaan dalam penerapan keuntungan, akad, serta perlakuan terhadap nasabah yang patuh atau tidak. Untuk bank syariah sendiri, sistem yang digunakan adalah dengan memadukan dan menggali sistem transaksi yang dibolehkan dalam Islam dengan operasional Kredit Pemilikan Rumah (KPR) konvensional. Adapun sistem yang banyak digunakan perbankan syariah dalam menjalankan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah sistem *murabahah*, *istisna'a*, dan *ijarah*.

Tugas pokok bank adalah menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkannya kembali kepada masyarakat yang memerlukannya. Oleh karena itu, peranan kredit dalam operasi bank sangat besar dan penting. Sebagian besar bank masih mengandalkan sumber pendapatan utamanya dari bisnis perkreditan. Dengan demikian untuk mendapatkan margin yang baik diperlukan pengelolaan perkreditan secara efektif dan efisien karena kontribusi terbesar sebagai sumber penghasilan sebuah bank berasal dari penyaluran kredit.<sup>5</sup>

Pernyataan di atas dapat disimpulkan, sebagian besar pendapatan bank diperoleh dari margin atau keuntungan pembiayaan khususnya pembiayaan kepemilikan rumah. Maka dari itu bank berusaha meningkatkan operasional dana yang dimiliki agar tidak mengendap begitu saja. Sebab apabila terlalu banyak dana yang tidak dioperasionalkan, maka laba yang akan didapat

---

<sup>5</sup> Veithzal Rivai, Andria Permata Veithzal dan Ferry N. Idroes, *Bank and Financial Institution Management: conventional and sharia system*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2007), h. 437.

menjadi turun, sehingga bank tidak bisa mencapai laba optimal. Agar dana yang ada dapat dioperasionalkan secara optimal, maka manajemen kredit atau pembiayaan kepemilikan rumah harus dilakukan dengan seefektif mungkin. Jika manajemen kredit yang dijalankan bank tidak berjalan dengan lancar, maka aktivitas pengoperasian dananya mengalami hambatan dan pendapatan bank menurun sehingga laba yang diperoleh tidak bisa meningkat.

Manajemen kredit suatu hal yang penting untuk mengoptimalkan kinerja bank guna memaksimalkan *profit* atas sektor perkreditan atau pembiayaan. Menurut Kasmir, manajemen kredit adalah bagaimana mengelola pemberian kredit mulai dari kredit tersebut diberikan sampai dengan kredit tersebut lunas.<sup>6</sup>

Pada Bank Muamalat cabang Banjarmasin, produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) disebut dengan nama Pembiayaan Hunian Syariah (PHS). Produk ini merupakan salah satu produk unggulan Bank Muamalat cabang Banjarmasin dalam hal pembiayaan. Bank Muamalat adalah bank yang menjadi *pioneer* bagi bank – bank lain dengan penerapan prinsip syariahnya dan lebih khusus, telah banyak nasabah di Bank Muamalat cabang Banjarmasin yang melakukan transaksi dengan produk Pembiayaan Hunian Syariah ini.<sup>7</sup>

Pelaksanaan manajemen pembiayaan produk kepemilikan rumah yang efektif dapat meningkatkan *profit* atau keuntungan perbankan. Sebagai contoh, kasus di bawah ini bisa terjadi apabila dalam manajemen kredit atau pembiayaan kepemilikan rumah kurang bekerja dengan maksimal seperti apa

---

<sup>6</sup> Kasmir, *op. cit.*, h.72.

<sup>7</sup> Riscman Ch Syafri, Branch Manager Bank Muamamalat cabang Banjarmasin, wawancara pribadi pada saat magang bulan Februari 2012.

yang diungkapkan oleh salah satu staf *account officer* Bank Muamalat cabang Banjarmasin<sup>8</sup>, sehingga apabila dibiarkan berlarut-larut akan mempengaruhi keuntungan yang diperoleh bank itu sendiri.

Dalam kasus yang terjadi pada Bank Muamalat cabang Banjarmasin ada jenis pembiayaan perumahan ada yang disebut dengan istilah *indent*, artinya pembelian rumah yang masih dalam tahap proses pembangunan ketika dana dari bank dicairkan. Meskipun rumah belum selesai dibangun namun nasabah sudah diwajibkan untuk membayar angsuran. Dalam hal ini ada 3 pihak yang terlibat yaitu bank, nasabah dan developer. Untuk melaksanakan akad *mura>bah}ah* ini biasanya bank akan mengkaji terlebih dahulu kelayakan developer yang akan membangun rumah si nasabah seperti pengalamannya dalam membangun, ijin perusahaan serta syarat legalitas lainnya yang diperlukan. Permasalahannya adalah, meskipun sudah dilakukan analisa terhadap developer dan melakukan perjanjian kerjasama antara bank dan developer, terkadang ada saja developer yang nakal dimana mereka tidak melaksanakan pembangunan sesuai dengan yang diperjanjikan. misalnya di dalam akta perjanjian kerjasama tertulis rumah selesai dibangun dalam jangka waktu 6 bulan, namun pada kenyataannya hampir 1 tahun belum juga selesai. Hal ini menyebabkan komplain dari nasabah yang mengeluh terhadap pembangunan rumahnya yang tidak kunjung selesai, sehingga timbulah tunggakan - tunggakan angsuran bulanan si nasabah karena merasa dibohongi yang padahal itu adalah salahnya si developer. Sehingga mau tidak mau bank

---

<sup>8</sup>M.H.N, Staf *Account Officer* Bank Muamalat cabang Banjarmasin, wawancara pribadi pada saat magang bulan Februari 2012.

harus menegur si developer untuk menyelesaikan pembangunan rumah si nasabah.

Berdasarkan uraian di atas, maka peneliti mencoba untuk menganalisa lebih lanjut dalam skripsi yang berjudul “**Manajemen Pembiayaan Hunian Syariah Pada Bank Muamalat Cabang Banjarmasin**”

### **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas, maka dibuatlah rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana manajemen pembiayaan hunian syariah di Bank Muamalat cabang Banjarmasin ?
2. Bagaimana tinjauan manajemen syariah pada pembiayaan hunian syariah yang dijalankan Bank Muamalat cabang Banjarmasin ?

### **C. Tujuan Penelitian**

Adapun yang menjadi tujuan dalam penelitian ini adalah untuk mengetahui:

1. Manajemen pembiayaan hunian syariah di Bank Muamalat cabang Banjarmasin.
2. Tinjauan manajemen syariah pada pembiayaan hunian syariah yang di jalankan Bank Muamalat cabang Banjarmasin.

### **D. Signifikansi Penelitian**

Hasil penelitian ini diharapkan dapat berguna, baik secara teoritis maupun praktis:

1. Secara teoritis penelitian ini diharapkan berguna untuk:

- a. Bahan informasi ilmiah untuk menambah wawasan pengetahuan penulis khususnya dan pembaca pada umumnya seputar manajemen pembiayaan KPR dengan akad *mura>bah}ah*.
  - b. Sumbangan pemikiran dalam mengisi khasanah ilmu pengetahuan pengembangan dan penalaran pengetahuan bagi perpustakaan Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam khususnya dan IAIN Antasari pada umumnya yang dalam bentuk karya tulis ilmiah khususnya disiplin ilmu pengetahuan perbankan syariah.
  - c. bahan referensi bagi peneliti berikutnya secara kritis dan mendalam lagi tentang hal-hal yang sama dari sudut pandang yang berbeda.
2. Secara praktis penelitian ini diharapkan bisa berguna sebagai bahan informasi bagi pihak bank dalam meningkatkan dan mempertahankan kualitas produk pembiayaan *mura>bah}ah*.

### **E. Definisi Operasional**

Untuk menghindari terjadinya kesalahan dalam memahami maksud dari penelitian ini. Maka peneliti memberikan definisi operasional sebagai berikut:

1. Manajemen Pembiayaan adalah bagaimana mengelola pemberian pembiayaan mulai dari pembiayaan tersebut diberikan sampai dengan pembiayaan tersebut lunas.<sup>9</sup>
2. Pembiayaan dalam arti sempit, dipakai untuk mendefinisikan pendanaan yang dilakukan oleh lembaga pembiayaan seperti bank syariah kepada nasabah. Pembiayaan secara luas berarti *financing* atau

---

<sup>9</sup> Kasmir, *op. cit*, h.72.

pembelanjaan yaitu pendanaan yang dikeluarkan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun dikerjakan oleh orang lain.<sup>10</sup>

3. Pembiayaan Hunian Syariah adalah Produk pembiayaan di PT. Bank Muamalat Cabang Banjarmasin yang akan membantu masyarakat untuk memiliki rumah (*ready stock/bekas*), apartemen, ruko, rukan, kios maupun pengalihan *take-over* KPR dari bank lain dengan akad *mura>bah}ah*.<sup>11</sup>

## F. Tinjauan Pustaka

1. M. Fahmi Nurani (2008) "Analisis Pembiayaan Hunian Syariah Di Bank Muamalat Indonesia Cabang Banjarmasin".

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana pembiayaan hunian syariah di Bank Muamalat Cabang Banjarmasin, dan mengetahui bagaimana akad yang dilakukan dan kesesuaiannya dengan prinsip syariah.

Persamaan terletak pada tempat penelitian yaitu Bank Muamalat cabang Banjarmasin, kemudian sama-sama membahas tentang Pembiayaan Hunian Syariah Bank Muamalat. Perbedaan terletak pada tujuan penelitian, penelitian Fahmi Nurani bertujuan untuk mengetahui bagaimana pembiayaan hunian syariah di Bank Muamalat Cabang Banjarmasin dan mengetahui bagaimana akad yang dilakukan dan kesesuaiannya dengan prinsip syariah sedangkan penelitian Zulkifli bertujuan untuk mengetahui

---

<sup>10</sup> Muhammad, *Manajemen Bank Syariah*, (Yogyakarta : UPP AMP YKPN : 2005), h. 304.

<sup>11</sup> PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk, *Pembiayaan Hunian Syariah Muamalat*, di akses dari [http://www.muamalatbank.com/home/produk/sewa\\_kprs](http://www.muamalatbank.com/home/produk/sewa_kprs) pada tanggal 27 juni 2012 pukul 08.30

bagaimana manajemen pembiayaan hunian syariah pada Bank Muamalat cabang Banjarmasin dan mengetahui tinjauan manajemen syariah pada pembiayaan hunian syariah pada Bank Muamalat cabang Banjarmasin.

2. Noor Migaty (2012) “Analisis Pembiayaan Pemilikan Rumah iB Griya Hasanah Dengan Akad *mura>bah}ah* Pada BNI Syariah Cabang Banjarmasin”.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui gambaran praktik pembiayaan pemilikan Rumah iB Griya Hasanah dan aplikasi akad *mura>bah}ahnya*.

Persamaan penelitian ini adalah sama-sama membahas tentang produk kepemilikan rumah. Perbedaan penelitian ini terdapat pada tempat penelitian yang mana penelitian yang dilakukan oleh Noor Migaty bertempat di Bank BNI Syariah cabang Banjarmasin sedangkan penelitian yang dilakukan Zulkifli bertempat di Bank Muamalat cabang Banjarmasin kemudian perbedaan pada tujuan penelitian yang mana penelitian Noor Migaty bertujuan untuk mengetahui gambaran praktik pembiayaan pemilikan Rumah iB Griya Hasanah dan aplikasi akad *mura>bah}ahnya* sedangkan penelitian Zulkifli bertujuan untuk mengetahui manajemen pembiayaan hunian syariah pada Bank Muamalat cabang Banjarmasin dan mengetahui tinjauan manajemen syariah pada pembiayaan hunian syariah pada Bank Muamalat cabang Banjarmasin.

3. Marianti (2011) “Manajemen Operasional Koperasi Pegawai Republik Indonesia (KPRI) Ikhlas Kantor Wilayah Kementerian Agama Provinsi Kalimantan Selatan”.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui gambaran manajemen operasional KPRI Ikhlas dan faktor-faktor yang mempengaruhinya.

Perbedaan penelitian terletak pada obyek penelitian yang mana penelitian Marianti meneliti manajemen operasional koperasi sedangkan penelitian Zulkifli meneliti manajemen pembiayaan hunian syariah pada Bank Muamalat cabang Banjarmasin. Kemudian perbedaan yang kedua terletak pada tempat penelitian, yang mana penelitian Marianti dilakukan di Koperasi Pegawai Republik Indonesia (KPRI) Ikhlas Kantor Wilayah Kementerian Agama Provinsi Kalimantan Selatan sementara penelitian yang dilakukan Zulkifli bertempat di Bank Muamalat cabang Banjarmasin.

#### **G. Batasan Penelitian**

Agar penelitian ini lebih terarah dan tidak menyimpang dari arah dan tujuan penelitian maka penulis membatasi permasalahan terkait dengan aspek manajemen pembiayaan hunian syariah yang ada pada Bank Muamalat cabang Banjarmasin.

#### **H. Sistematika Penulisan**

Penulisan skripsi ini disusun dalam 5 (lima) bab yang diambil dari referensi-referensi, baik dari buku, internet maupun data-data atau dokumen-dokumen serta hasil wawancara langsung dengan praktisi-praktisi yang ada di Bank Muamalat cabang Banjarmasin.

BAB I 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 teoritis maupun praktis. Sistematika penulisan yang merujuk pada panduan skripsi dan beberapa buku yang mengulas tentang metode riset lainnya.

BAB II LANDASAN TEORI, pada bab ini dijabarkan masalah-masalah yang berhubungan dengan obyek penelitian melalui teori-teori yang mendukung serta relevan dari buku atau literatur yang berkaitan dengan masalah yang diteliti dan juga sumber informasi dari referensi media lain.

BAB III METODE PENELITIAN, dalam bab ini akan difokuskan pada pembahasan teknis metode penelitian. Penelusuran obyek serta subyek penelitian secara singkat pada bagian yang akan dikaji termasuk dalam pembahasan pada bagian-bagian ini.

BAB IV PENYAJIAN DATA DAN ANALISIS DATA, bab ini berisi tentang hasil penelitian di Bank Muamalat cabang 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 dari hipotesis serta jawaban-jawaban dari pertanyaan yang telah disebutkan dalam perumusan masalah.

BAB V PENUTUP , Dalam bab ini peneliti memberikan kesimpulan terhadap permasalahan yang telah dibahas dalam uraian sebelumnya, selanjutnya akan dikemukakan beberapa saran yang dirasa perlu.