

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Islam memandang bahwa hidup manusia di dunia ini hanyalah sebagian kecil dari perjalanan kehidupan manusia, karena setelah kehidupan di dunia ini masih ada lagi kehidupan akhirat yang kekal abadi. Namun demikian, nasib seseorang di akhirat nanti sangat bergantung pada apa yang dikerjakannya di dunia, sebagaimana sabda Nabi Muhammad saw. *Al-dunyā mazra'ah al-akhirat* (dunia adalah ladang akhirat). Di sinilah letaknya peranan Islam sebagai pedoman dan petunjuk mengenai bagaimana caranya menjalani kehidupan dengan benar agar manusia dapat mencapai kebahagiaan yang didambakannya itu, baik di dunia maupun di akhirat.

Konsekuensi dari pandangan di atas adalah bahwa ajaran Islam itu tidak hanya terbatas pada masalah hubungan pribadi antara seorang individu dengan penciptanya (*ḥablum minallāh*), namun mencakup pula masalah hubungan antarsesama manusia (*ḥablum minannās*), bahkan juga hubungan antara manusia dengan makhluk lainnya termasuk dengan alam dan lingkungan. Jadi, Islam adalah suatu cara hidup, *way of life*, yang membimbing seluruh aspek kehidupan manusia.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Adiwarmanto A. Karim, *Bank Islam: Analisis Fiqih dan Keuangan* (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2010), h.1-2

Hal tersebut sangat erat kaitannya dengan kehidupan manusia sehari-hari dengan berbisnis, berdagang dan berkaitan pula dengan hadirnya lembaga keuangan yang berbasis syariah. Salah satunya adalah perbankan syariah.

Dasar pemikiran terbentuknya Bank Islam bersumber dari adanya larangan riba, Allah swt. berfirman pada Q.S Al-Baqarah: 275, sebagai berikut:

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يُفْعَمُونَ إِلَّا كَمَا يُفْعَمُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ذَلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا  
إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ فَانْتَهَى فَلَهُ مَا سَلَفَ  
وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ فَأُولَئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ (٢٧٥)

*“Orang-orang yang makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu adalah disebabkan mereka Berkata (berpendapat), sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan) dan urusannya (terserah) kepada Allah, orang yang kembali (mengambil riba). Maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka, mereka kekal didalamnya”.*<sup>2</sup>

Secara umum, bank syariah dapat didefinisikan sebagai bank dengan pola bagi hasil yang merupakan landasan utama dalam segala operasinya, baik dalam produk pendanaan, pembiayaan, maupun dalam produk lainnya. Produk-produk bank syariah mempunyai kemiripan tetapi tidak sama dengan produk bank konvensional karena adanya pelarangan *riba*, *garar*, dan *maysir*. Oleh karena itu,

---

<sup>2</sup> Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahannya* (Surabaya: Duta Ilmu Surabaya), h. 58

produk-produk pendanaan dan pembiayaan pada bank syariah harus menghindari unsur-unsur yang dilarang tersebut.<sup>3</sup>

Pada perbankan syariah, bank menjadi manajer investasi, wakil, atau pemegang amanat (*custodian*) dari pemilik dana atas investasi di sektor riil. Dengan demikian, seluruh keberhasilan dan risiko dunia usaha atau pertumbuhan ekonomi secara langsung didistribusikan kepada pemilik dana sehingga menciptakan suasana harmoni. Skema produk perbankan syariah secara alami merujuk kepada dua kategori kegiatan ekonomi, yakni produksi dan distribusi. Kategori pertama difasilitasi melalui skema *profit sharing* (*muḍārabah*) dan *partnership* (*musyārahah*), sedangkan distribusi manfaat hasil-hasil produk dilakukan melalui skema jual beli (*murābahah*) dan sewa menyewa (*ijārah*).<sup>4</sup>

Bank syariah memiliki produk-produk yang sangat bervariasi. Pada dasarnya, produk yang ditawarkan oleh perbankan syariah dapat dibagi menjadi tiga bagian, yaitu produk penghimpunan dana, produk penyaluran dana (pembiayaan) dan produk jasa.

Dalam hal produk-produk pembiayaan yang ditawarkan oleh perbankan syariah Indonesia cukup banyak dan bervariasi untuk memenuhi kebutuhan usaha maupun pribadi. Akad yang digunakan oleh produk pembiayaan ini sebagian besar menggunakan akad *murābahah*, diikuti *muḍārabah* dan *musyārahah*. Akad

---

<sup>3</sup> Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah* (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2007), h. 2

<sup>4</sup> Amir Machmud dan Rukmana, *Bank Syariah: Teori, Kebijakan dan Studi Empiris di Indonesia* (Jakarta: Erlangga, 2010), h. 7

*salam* digunakan untuk pembiayaan pertanian, sedangkan *istiṣna'* digunakan untuk pembiayaan pemesanan barang-barang manufaktur.<sup>5</sup>

Salah satu contoh produk pembiayaan yang ada di bank syariah untuk membantu masyarakat dalam memenuhi kebutuhan permintaan perumahan adalah pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah atau yang lebih dikenal dengan singkatan KPR. Skema KPR yang digunakan sesuai dengan sistem syariah adalah *murābahah*, *istiṣna'*, dan *ijārah muntahiyyah bittamlik*.

PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Syariah Banjarmasin merupakan salah satu bank syariah yang menjalankan pembiayaan KPR. Salah satu produknya yang kehadirannya menarik berbagai pihak adalah KPR BTN Sejahtera Tapak iB.

Pembiayaan KPR BTN Sejahtera Tapak iB merupakan dukungan pembiayaan perumahan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) melalui Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan yang lebih dikenal dengan singkatan FLPP yang pengelolaannya dilaksanakan oleh Badan Layanan Umum Pusat Pembiayaan Perumahan Kementerian Perumahan Rakyat (BLU-Kemenpera) melalui lembaga perbankan. FLPP merupakan terobosan baru bantuan pembiayaan perumahan yang dikembangkan oleh pemerintah pada tahun 2010. FLPP merupakan pengganti bantuan pembiayaan perumahan yang semula dikenal oleh masyarakat yaitu subsidi perumahan. Dana FLPP bersumber dari APBN yang masuk dalam pos pembiayaan sehingga dana FLPP ini bersifat bergulir

---

<sup>5</sup> Ascarya, *op. cit*, h. 245

(tidak habis pakai), sementara pada skim subsidi dananya berasal dari pos belanja yang sifatnya habis pakai.<sup>6</sup>

Dengan memperhatikan latar belakang yang sudah diuraikan di atas, yang menjadi permasalahan adalah bagaimana praktik pembiayaan KPR BTN Sejahtera Tapak iB dan bagaimana tinjauan fatwa DSN-MUI tentang pembiayaan KPR BTN Sejahtera Tapak iB pada BTN KCS Banjarmasin yang menggunakan akad *Murābahah*. Maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian secara mendalam tentang persoalan tersebut dan menuangkannya ke dalam sebuah karya ilmiah yang berjudul “Pembiayaan KPR BTN Sejahtera Tapak iB pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. KCS Banjarmasin.”

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah tersebut, maka yang menjadi rumusan masalah dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimana praktik produk pembiayaan KPR BTN Sejahtera Tapak iB pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. KCS Banjarmasin?
2. Bagaimana tinjauan fatwa DSN mengenai pembiayaan KPR BTN Sejahtera Tapak iB pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. KCS Banjarmasin?

---

<sup>6</sup> <http://perkim-bappenas.info/detail.php?id=507>, diakses pada tanggal 28 Februari 2013

### **C. Tujuan Penelitian**

Sesuai dengan rumusan masalah, maka yang menjadi tujuan penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui bagaimana praktik produk pembiayaan KPR BTN Sejahtera Tapak iB pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. KCS Banjarmasin.
2. Untuk mengetahui bagaimana tinjauan fatwa DSN mengenai pembiayaan KPR BTN Sejahtera Tapak iB pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. KCS Banjarmasin.

### **D. Signifikansi Penelitian**

Hasil penelitian ini diharapkan berguna sebagai:

1. Bahan masukan dan informasi untuk pengembangan ilmu pengetahuan khususnya dibidang Perbankan Syariah.
2. Sumbangan pemikiran dalam rangka memperkaya khazanah perpustakaan IAIN Antasari Banjarmasin.
3. Bahan acuan bagi yang berminat untuk mengadakan penelitian yang lebih jauh mengenai kajian yang serupa.

### **E. Definisi operasional**

Untuk menghindari penafsiran yang berbeda dan dikhawatirkan keluar dari tujuan yang sebenarnya, maka penulis merasa perlu untuk memberikan batasan terhadap permasalahan yang akan dibahas yaitu:

1. 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.<sup>7</sup> Yang dimaksud dalam penelitian adalah pembiayaan KPR yang didukung melalui Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah yang mempunyai nama KPR Sejahtera Tapak.
2. KPR BTN Sejahtera Tapak iB adalah salah satu program kerjasama Kementerian Perumahan Rakyat dengan Bank Pelaksana yang merupakan fasilitas pembiayaan pemilikan rumah berdasarkan prinsip syariah.<sup>8</sup> Yang dimaksud dalam penelitian ini adalah KPR Sejahtera Tapak iB dengan dukungan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan yang diterbitkan oleh Bank Pelaksana yang beroperasi secara syariah kepada MBR dalam rangka pemilikan Rumah Sejahtera yang dibeli dari perseorangan/badan hukum.
3. PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. KCS Banjarmasin merupakan *Strategic Business Unit* (SBU) dari Bank BTN yang menjalankan bisnis dengan prinsip syariah.<sup>9</sup>

---

<sup>7</sup> Undang-undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, Pasal 1, Ayat 12

<sup>8</sup> <http://www.btn.co.id>, diakses pada tanggal 28 Oktober 2013

<sup>9</sup> *Ibid*,

## F. Kajian pustaka

Berdasarkan penelaahan terhadap penelitian terdahulu yang penulis lakukan berkaitan dengan masalah pembiayaan KPR, maka telah ditemukan beberapa penelitian sebelumnya yang juga mengkaji tentang persoalan seperti itu. Namun demikian, ditemukan substansi yang berbeda dengan persoalan yang penulis angkat. Penelitian yang dimaksud adalah:

Noor Migaty (0701158002), Jurusan Ekonomi Islam Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam IAIN Antasari, pada PT. BNI Syariah dengan judul Analisis Pembiayaan Pemilikan Rumah KPR iB Griya Hasanah dengan Akad *Murābahah* pada BNI Syariah Cabang Banjarmasin. Dalam penelitiannya lebih membahas mengenai kesesuaian aplikasi akad *murābahah* pada mekanisme pembiayaan pemilikan rumah iB Griya Hasanah. Hasil penelitian tersebut adalah bahwa akad *murābahah* yang digunakan bersifat pesanan dan bersifat mengikat yang pada akadnya terdapat kejelasan hak milik dan kewajiban antara nasabah dan BNI Syariah, serta margin yang telah disepakati bersama oleh nasabah dan BNI Syariah dengan cara melaksanakan akad *wakalah* dan akad *murābahah* pada hari yang sama karena unsur kehati-hatian dan juga karena *saddu az-zari'ah*, yaitu upaya preventif agar tidak terjadi sesuatu yang menimbulkan dampak negatif.

M. Fahmi Nurani (0801158963), Jurusan Ekonomi Islam Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam IAIN Antasari, pada PT. Bank Muamalat dengan judul Pembiayaan Hunian Syariah di Bank Muamalat Cabang Banjarmasin. Dalam penelitiannya lebih membahas kesesuaian akad *murābahah* dan *musyārahah mutanaqisah* pada pembiayaan tersebut. Hasil penelitian tersebut adalah bahwa



pelaksanaan pembiayaan *murābahah* dilakukan dengan pihak bank langsung dan pembiayaan hunian syariah Bank Muamalat Cabang Banjarmasin mempunyai dua akad, yaitu akad *murābahah* dan akad *musyārahah mutanaqisah*. Akad *murābahah* mempunyai kelebihan pada margin yang tetap hingga akhir pembiayaan, sedangkan akad *musyārahah mutanaqisah* mempunyai kelebihan pada proses pengajuan pembiayaan yang lebih cepat, dan margin yang lebih kecil dari akad *murābahah*. Hal tersebut telah memenuhi semua rukun dan syarat yang diharuskan tapi pada pembelian rumah secara indent tidak sesuai dengan rukun dan syarat jual beli. Pada pembiayaan rumah hunian syariah dengan rumah indent terjadi masalah pada objek akadnya yang belum ada pada saat akad dilakukan, sehingga syarat dari jual beli dan *murābahah* tidak terpenuhi.

Hunatun Kamilah (0901160153), Jurusan Perbankan Syariah Fakultas Syariah dan dan Ekonomi Islam IAIN Antasari, pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. KCS Banjarmasin dengan judul Pembiayaan KPR Indensya BTN iB dengan Akad *Istiṣna'* pada BTN Kantor Cabang Syariah Banjarmasin. Dalam penelitiannya membahas mengenai mekanisme pembiayaan dengan akad *istiṣna'* yang pada dasarnya merupakan pembiayaan konsumtif namun pada aplikasinya dilapangan lebih mencerminkan pembiayaan yang bersifat produktif. Karena nasabah datang kepada *developer* terlebih dahulu untuk mengetahui harga dari tipe rumah yang mereka inginkan kemudian *developer* yang datang/ memberitahukan kepada bank atas adanya pemesanan rumah oleh nasabah *end user* tersebut dan melakukan penawaran kerjasama untuk penyediaan dana dari bank atas pemesanan rumah yang diinginkan oleh nasabah *end user*.

Dapat disimpulkan bahwa sudah ada penelitian yang meneliti tentang pembiayaan KPR, namun dari beberapa penelitian terdahulu diatas terdapat perbedaan dengan permasalahan yang ingin penulis teliti, dimana penulis memfokuskan kepada bagaimana praktik pembiayaan KPR BTN Sejahtera Tapak iB dengan dukungan fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan (FLPP) pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. KCS Banjarmasin dan bagaimana tinjauan fatwa DSN mengenai pembiayaan KPR BTN Sejahtera Tapak iB.

#### **G. Sistematika penulisan**

Untuk mempermudah pembahasan dalam penelitian akan disusun dalam beberapa bab, yang masing-masing bab berisi uraian sebagai berikut :

Bab pertama pendahuluan merupakan pendahuluan yang berisi latar belakang masalah yang memaparkan tentang alasan penulis untuk meneliti masalah ini yang kemudian dituangkan dalam sebuah skripsi, kemudian untuk memberikan informasi tentang masalah mendasar yang akan dibahas maka dibuat rumusan masalah. Adapun hasil penelitian yang ingin dicapai dalam penulisan skripsi ini kemudian dituangkan dalam tujuan penelitian. Signifikansi penelitian merupakan kegunaan hasil penelitian, setelah itu untuk memberikan penjelasan tentang pengertian yang terkandung dalam judul penelitian dibuatlah definisi operasional. Maka diambillah kajian pustaka dari skripsi-skripsi terdahulu agar memudahkan penulisan dan menjaga kebenaran originalitas penulisan, untuk lebih mudah memahami penelitian ini maka disusunlah sistematika penulisan.

Bab kedua merupakan landasan teori yang menjabarkan tentang masalah–masalah yang berhubungan dengan objek 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 ketiga metode penelitian merupakan bab yang fokuskan pada pembahasan teknis metode penelitian. Penelusuran objek serta subjek penelitian secara singkat pada bagian yang akan dikaji termasuk dalam pembahasan pada bagian–bagian ini.

Bab keempat merupakan laporan penelitian, terdiri dari gambaran umum dari PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. KCS 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 jawaban–jawaban dari pernyataan yang telah disebutkan dalam perumusan masalah.

Bab kelima merupakan penutup dari penelitian yang dilakukan. Bab ini berisi simpulan sebagai jawaban terhadap rumusan masalah yang telah dinyatakan dalam bab pendahuluan, simpulan bukan merupakan ringkasan dari uraian sebelumnya melainkan sebagai hasil pemecahan terhadap apa yang dipermasalahkan dalam skripsi. Selanjutnya akan dikemukakan beberapa saran yang dirasa perlu dan hendaknya saran yang diajukan bersumber pada temuan penelitian, pembahasan, dan simpulan hasil penelitian.