

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tugas pokok bank adalah menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkan kembali kepada masyarakat yang memerlukannya. Oleh karena itu, peranan kredit dalam operasi bank sangat besar dan penting. Sebagian besar bank masih mengandalkan sumber pendapatan utama 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.¹

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 kemudian hari atau memperoleh pinjaman uang yang pembayarannya dilakukan dikemudian hari dengan cicilan atau angsuran sesuai dengan perjanjian.²

Kegiatan perkreditan ini meliputi semua aspek ekonomi baik dibidang produksi, distribusi, konsumsi, perdagangan, investasi maupun bidang jasa.

¹Veithzal Rivai, Andria Permata Veithzal Dan Ferry N. Idroes, *Bank Dan Financial Institution Management: Conventional And Sharia System*, (Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2007) hlm. 437.

² Kasmir, *Manajemen Perbankan*, (Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2000) Cet. 2, hlm.

Jadi dapat diartikan bahwa kredit dapat berbentuk barang ataupun berbentuk uang.³ Di sisi lain, istilah kredit di Bank Syariah digantikan dengan istilah lain yakni pembiayaan.

Pemenuhan kebutuhan akan perumahan mempunyai peranan penting dan menentukan bagi kehidupan seseorang dalam membangun dan mengembangkan pribadinya, sehingga perumahan merupakan unsur pokok bagi kesejahteraan rakyat disamping akan kebutuhan pangan dan sandang. Namun dengan pertumbuhan penduduk yang meningkat sedangkan lahan untuk pemukiman yang terbatas, serta masih rendahnya daya beli masyarakat secara kontan, menjadikan masalah perumahan merupakan masalah yang mendesak dan kompleks. Untuk mengatasi masalah tersebut serta mencapai kesejahteraan rakyat banyak, pemerintah dituntut ikut berperan aktif menangani masalah tersebut, dengan mengusahakan agar masyarakat khususnya yang berpenghasilan rendah dapat memperoleh perumahan dengan prosedur yang mudah dan harga yang relatif murah.

Kemudahan – kemudahan yang dijanjikan dalam kredit pemilikan rumah membuat program tersebut sangat diminati masyarakat dan dapat dikatakan masyarakat sangat terbantu terhadap layanan kredit pemilikan rumah.

Kota Banjarmasin merupakan salah satu kota yang cukup pesat perkembangannya, baik secara fisik maupun secara sosial masyarakatnya dan penambahan penduduknya menyebabkan kebutuhan akan perumahan semakin meningkat. Dalam hal ini peranan salah satu Bank yaitu Bank BNI Syariah

³*Ibid*, hlm. 72.

Cabang Banjarmasin dalam memberikan fasilitas KPR semakin dibutuhkan. Masyarakat semakin diberikan kemudahan terhadap layanan KPR, memungkinkan banyak hal yang terjadi. Hal ini akan memberikan data yang cukup bagi penulis untuk melakukan penelitian.

Tujuan pembangunan nasional adalah meningkatkan taraf hidup dan kesejahteraan yang dapat dirasakan seluruh rakyat Indonesia, dan pada akhirnya untuk mewujudkan cita – cita bangsa mencapai masyarakat adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang – Undang Dasar 1945. Bank Nasional.⁴

Seiring dengan tujuan pembangunan tersebut, salah satu usaha meningkatkan kesejahteraan masyarakat adalah dengan memenuhi kebutuhan pokok masyarakat berupa sandang pangan dan perumahan. Untuk kebutuhan dibidang perumahan dan pemukiman, masih belum tercukupi secara keseluruhan, baru sebagian kecil rakyat Indonesia yang telah mampu memiliki rumah yang layak. Hal ini mengingat pertumbuhan penduduk yang begitu cepat, terutama di kota – kota besar, yang tidak seimbang dengan pertumbuhan yang tersedia.

KPR merupakan singkatan dari Kredit Pemilikan Rumah, yaitu produk pembiayaan untuk pembelian rumah dengan skema pembiayaan sampai dengan 90% dari harga rumah. Hingga saat ini KPR disediakan oleh perbankan, walaupun sudah ada perusahaan pembiayaan yang menyalurkan

⁴ [http://www. BNI Syariah.co.id](http://www.BNISyariah.co.id), diakses pada 26 Oktober 2015.

pembiayaan dari lembaga sekunder untuk pembiayaan perumahan (*housing financing*).

Pengembang sudah bekerja sama dengan bank untuk mempermudah proses pengajuan KPR. Oleh sebab itu, salah satu pertimbangan saat membeli rumah adalah bank yang menyalurkan KPR.⁵

Kredit Pemilikan Rumah merupakan salah satu kredit konsumtif jangka panjang yang diberikan Bank BNI Syariah Cabang Banjarmasin kepada masyarakat secara perorangan. Selain itu terdapat faktor – faktor lainnya yang menyebabkan pertumbuhan Kredit Pemilikan Rumah meningkat, yaitu diantaranya adalah :

1. Dengan adanya penurunan suku bunga KPR, banyak masyarakat tertarik dengan kredit pemilikan rumah ini sehingga daya beli meningkat.
2. Rendahnya resiko dan Kredit Pemilikan Rumah ini sehingga menjadi alternative untuk berinvestasi.

Adanya pertumbuhan KPR ini, berdampak positif bagi para pelaku bisnis KPR termasuk Bank BNI Syariah Cabang Banjarmasin. Dengan semakin tingginya persaingan dalam industri perbankan, maka KPR BNI Syariah Cabang Banjarmasin akan semakin ketat bersaing dengan produk – produk dari bank lainnya. Banyak bank lain yang memberikan kemudahan dan kenyamanan dalam memenuhi kebutuhan nasabah, mengharuskan BNI Syariah Cabang Banjarmasin memiliki strategi pemasaran yang dapat

⁵<http://www.rumah.com/sumber-informasi/membeli-rumah/apa-itu-kpr-/797>, diakses pada 29 Oktober 2015.

diterapkan efektif agar mampu bersaing dalam dunia bisnis perbankan dan memperkuat posisi Bank BNI Syariah Cabang Banjarmasin di pasaran. Hal ini juga dapat dimanfaatkan para nasabah kredit pemilikan rumah untuk dapat memenuhi kebutuhan hidupnya agar terencana dengan baik.

Penyaluran dana atau pembiayaan merupakan aktivitas yang sangat penting karena dengan pembiayaan akan memperoleh sumber penetapan utama dan menjadi penunjang kelangsungan usaha bank. Sebaliknya, jika pengelolanya tidak baik akan menimbulkan permasalahan berhentinya usaha bank. Dalam menyalurkan dananya kepada nasabah, secara garis besar produk pembiayaan syariah terbagi dalam empat kategori yang membedakan tujuan penggunaannya, yaitu: pembiayaan dengan prinsip jual beli, pembiayaan dengan sewa, pembiayaan prinsip bagi hasil, pembiayaan dengan akad pelengkap.⁶

Dari 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 menjadi turun, sehingga bank tidak bisa mencapai laba optimal.⁷

Dengan berlandaskan pada Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan, pada

⁶Adiwarman Karim, *Bank Islam: Analisis Fiqih Dan Keuangan*, (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2008), hlm. 97

⁷Kasmir, *op.cit*, hlm.72

tanggal tanggal 29 April 2000 didirikan Unit Usaha Syariah (UUS) BNI dengan 5 kantor cabang di Yogyakarta, Malang, Pekalongan, Jepara dan Banjarmasin.⁸

BNI Syariah Cabang Banjarmasin memiliki produk KPR yang disebut dengan nama Pembiayaan Griya iB Hasanah. Produk ini merupakan salah satu produk unggulan di Bank Negara Indonesia Syariah Cabang Banjarmasin dalam hal pembiayaan.

Pembiayaan Perumahan Syariah (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.⁹

Dari pembiayaan Griya iB Hasanah yang paling diminati oleh masyarakat adalah pembiayaan rumah (KPR) dari pada pembiayaan-pembiayaan yang lain seperti, ruko, kavling tanah dan lain-lain. Didalam pembiayaan tersebut semua yang bersangkutan dengan rumah yang diinginkan nasabah akan ditanggung oleh pihak bank. Fakta demikian menunjukkan besarnya minat masyarakat terhadap produk ini, patut untuk dikaji lebih jauh, sebenarnya bagaimana pemanfaatan yang dilakukan oleh nasabah pada produk ini. Apakah dalam pemanfaatan tersebut, mereka yang mengajukan pembiayaan memang

⁸*Ibid.*

⁹*Ibid.*

masyarakat yang ingin memiliki rumah permanen untuk yang pertama ataukah terdapat tujuan lain dalam pemanfaatan dari keberadaan produk pembiayaan pemilikan rumah ini. Hal ini urgen untuk diteliti dan dipahami lebih lanjut agar berguna secara akademik mengetahui pemanfaatan pembiayaan pemilikan seperti apa yang terjadi di BNI Syariah Cabang Banjarmasin.

Berdasarkan latar belakang tersebut, maka penulis tertarik untuk menulis penelitian dengan judul: **Pemanfaatan Pembiayaan Pemilikan Rumah Oleh Nasabah Bank BNI Syariah Cabang Banjarmasin.**

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana mekanisme dan prosedur pembiayaan pemilikan rumah pada Bank BNI Syariah Cabang Banjarmasin?
2. Bagaimana pengetahuan dan perilaku nasabah dalam pemanfaatan pembiayaan pemilikan rumah di Bank BNI Syariah Cabang Banjarmasin?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui mekanisme dan prosedur pembiayaan pemilikan rumah pada Bank BNI Syariah Cabang Banjarmasin
2. Untuk mengetahui pengetahuan dan perilaku nasabah dalam pemanfaatan pembiayaan pemilikan rumah di Bank BNI Syariah Cabang Banjarmasin.

D. Definisi Operasional

Untuk menghindari kekeliruan dan kesalahpahaman, penulis berusaha membuat definisi operasional sebagai berikut :

1. Pemanfaatan berasal dari kata dasar manfaat. Pemanfaatan yang dimaksud dalam penelitian ini berkisar pada pengetahuan dan perilaku nasabah dalam menggunakan produk KPR.
 - a. Pengetahuan adalah sistem gagasan yang berkesesuaian dengan benda – benda dan dihubungkan oleh keyakinan.
 - b. Perilaku dalam pemanfaatan disini adalah tindakan nasabah dalam pemanfaatan Kredit Pemilikan Rumah. Tindakan dalam menggunakan Kredit Pemilikan Rumah adalah pemenuhan kebutuhan. Kebutuhan tersebut dapat berupa kebutuhan primer maupun kebutuhan sekunder.
2. Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah fasilitas kredit atau pembiayaan konsumtif dalam pengadaan rumah. Pada Bank Syariah istilah kredit digantikan dengan pembiayaan, maka dari itu penulis menggunakan kalimat pembiayaan pemilikan rumah.

E. Kegunaan Penelitian

Penulis berharap hasil dari penelitian ini bisa memberikan manfaat kepada pihak yang berkepentingan diantaranya sebagai berikut :

1. Penelitian ini diharapkan mampu untuk memberikan informasi dan referensi yang obyektif kepada pembaca dan masyarakat pada umumnya tentang identifikasi pemanfaatan pembiayaan pemilikan rumah.

2. Bahan kajian ilmiah dan terapan dalam bidang ekonomi islam khususnya pada perbankan.
3. Dapat dijadikan bahan referensi untuk perpustakaan IAIN Antasari Banjarmasin, khususnya untuk fakultas Syariah dan Ekonomi Islam.

F. Kajian Pustaka

Dalam hasil penelusuran yang dilakukan penulis tidak menemukan penelitian yang identik dengan apa yang penulis lakukan. Namun, ada beberapa penelitian terdahulu yang membicarakan masalah pembiayaan KPR.

1. Skripsi Hanatun Kamilah (0901160153) Mahasiswa IAIN Antasari Banjarmasin Fakultas Syariah Jurusan Perbankan Syariah dengan judul “Pembiayaan KPR Indensya BTN iB dengan Akad *Istishna*’ pada BTN Kantor Cabang Syariah Banjarmasin”. Didalam skripsi tersebut ia memaparkan tentang mekanisme pembiayaan KPR BTN indent iB dengan akad *istishna*’ dan dalam perspektif teori pembiayaan perbankan syariah.
2. Skripsi Diastri Primatika (0901160122) Mahasiswa IAIN Antasari Banjarmasin Fakultas Syariah Jurusan Perbankan Syariah dengan judul “Pelaksanaan Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 15/40/DKMP Tentang Penerapan Manajemen Risiko Bagi Bank yang Melakukan Pemberian KPR”. Didalam skripsi tersebut ia memaparkan tentang hasil penelitian dan penemuan bahwa pelaksanaan Surat Edaran BI sudah dilakukan dengan baik meski baru berjalan tiga bulan. Namun berdampak pada menurunnya realisasi KPR hingga 50%.

3. Skripsi Muhammad Fahmi Nurani (0801158963) Mahasiswa IAIN Antasari Banjarmasin Fakultas Syariah Jurusan Ekonomi Islam dengan judul “Pembiayaan Hunian Syariah di Bank Muamalat Cabang Banjarmasin”. Di dalam skripsi tersebut ia memaparkan tentang kesesuaian akad *Murabahah* dan *Musyarakah Mutanaqisah* pada pembiayaan tersebut. Hasil penelitian tersebut adalah bahwa pelaksanaan pembiayaan dilakukan dengan pihak bank langsung membeli rumah yang diinginkan oleh nasabah dari *Developer* dan kemudian menjualnya kepada nasabah setelah rumah menjadi milik bank. Terdapat kelebihan pada kedua akad pembiayaan yang ditawarkan.
4. Skripsi Akhmad Wardi (0801158943) Mahasiswa IAIN Antasari Banjarmasin Fakultas Syariah dan Jurusan Ekonomi Islam dengan judul “Analisis Deskripsi Strategi Pemasaran Perumahan Kota Banjarmasin”. Didalam skripsi tersebut ia memaparkan tentang strategi pemasaran perumahan, keunggulan dan kekurangan dari beberapa *Developer*, dan tinjauan pemasaran syariah yang dapat disimpulkan masih masuk dalam tatanan ideal etika perbisnisan baik secara umum maupun syariah.
5. Skripsi Zulkifli (0901160184) Mahasiswa IAIN Antasari Banjarmasin Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam Jurusan Perbankan Syariah dengan judul “Manajemen Pembiayaan Hunian Syariah Pada Bank Muamalat Cabang Banjarmasin”. Di dalam skripsi tersebut ia memaparkan tentang manajemen pembiayaan hunian syariah yang dilakukan oleh Bank Muamalat Cabang Banjarmasin.

Berdasarkan penelaahan penulis terhadap penelitian-penelitian sebelumnya maka terdapat pokok permasalahan yang berbeda antara penelitian yang penulis kemukakan dengan sebelumnya, yaitu penelitian ini membahas secara spesifik tentang mekanisme dan pemanfaatan pembiayaan pemilikan rumah Oleh Nasabah di BNI di BNI Syariah Cabang Banjarmasin.

G. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan terdiri dari 5 bab dan masing – masing bab terdiri dari beberapa sub – sub bab.

Bab I adalah pendahuluan yang terdiri dari : Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Definisi Operasional, Signifikansi Penelitian, Kajian Pustaka dan Sistematika Penelitian.

Bab II adalah landasan teori yang terdiri dari : teori – teori yang menjadi acuan untuk menganalisa data yang diperoleh, pengertian, jenis gambaran umum lainnya.

Bab III adalah metode penelitian yang terdiri dari : jenis, sifat dan lokasi penelitian yakni di Bank BNI Kantor Cabang Syariah di Banjarmasin, subyek dan objek penelitian, data dan sumber data, teknik pengumpulan data, teknik pengolahan dan analisis data.

Bab IV adalah penyajian data dan analisis data yang terdiri dari : penyajian data berupa hasil laporan penelitian yang dilakukan, analisis terhadap

penelitian berdasarkan teori yang telah disusun, penerapannya, kemudian ditarik kesimpulan.

Bab V adalah penutup yang terdiri dari simpulan dan saran – saran yang diperlukan.