

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Lembaga keuangan seperti perbankan merupakan sistem keuangan dari setiap negara. Perbankan adalah lembaga yang memiliki tiga fungsi utama dalam menjalankan operasionalnya, yaitu penerima simpanan dana (*funding*), menyalurkan dana (*ilanding*) dan memberikan jasa-jasa keuangan (*service*). Maka dari itu, bank disebut sebagai lembaga *intermediary* artinya bank sebagai pihak perantara antara pihak yang kelebihan uang dan kekurangan uang.¹

Dilihat dari prinsip dan cara operasionalnya bank terbagi menjadi dua macam, yaitu banki berdasarkan prinsip konvensional dan bank berdasarkan prinsip syariah. Bank syariah sama seperti bank konvensional, bank syariah juga menawarkan berbagai produk perbankan. Salah satu produknya yaitu pembiayaan atau *financing*. Pembiayaan atau *financing* merupakan pendanaan yang diberikan oleh suatu pihak kepada pihak lain untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun lembaga. Dengan kata lain, pembiayaan adalah pendanaan yang dikeluarkan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan.²

Produk pembiayaan yang ada pada bank syariah berbagai macam seperti pembiayaan modal kerja, multijasa, kendaraan bermotor dan pembiayaan kepemilikan rumah. Produk pembiayaan kepemilikan rumah merupakan salah satu

¹ Susanti Hapsari, *Implementasi Pembiayaan Kepemilikan Rumah Dengan Akad Murabahah dan Istisna' Pada Bank Tabungan Negara Syariah Cabang Tegal Jawa Tengah* (Puskesmas : 2017), hlm. 7.

produk yang sangat diminati oleh masyarakat, karena untuk memiliki rumah adalah impian setiap orang dan merupakan kebutuhan pokok yang harus dipenuhi.

Rumah merupakan kebutuhan dasar manusia, sebagai kebutuhan utama manusia maka rumah diminati oleh banyak orang. Namun karena harga rumah di perkotaan yang melambung tinggi seiring dengan pesatnya pembangunan, menyebabkan orang tidak mampu untuk membelinya secara tunai. Sehingga membeli dengan cara angsuran atau menyewa adalah alternative yang dipilih. Disinilah bank muncul untuk membantu menjembatani kepentingan pembeli dan penjual rumah dengan menawarkan produk pembiayaan KPR syariah.³

Secara bahasa, KPR adalah Kredit Kepemilikan Rumah. Sedangkan secara istilah, KPR adalah kredit jangka panjang yang diberikan oleh lembaga keuangan kepada debiturnya untuk mendirikan atau memiliki rumah diatas sebuah lahan dengan jaminan sertifikat kepemilikan atas rumah dan lahan itu sendiri.⁴

Produk pembiayaan KPR yang digunakan dalam perbankan syariah memiliki berbagai macam perbedaan dengan KPR di perbankan konvensional. Hal ini merupakan implikasi dari perbedaan principal yang diterapkan perbankan syariah dan perbankan konvensional, yaitu konsep bagi hasil dan kerugian (*profit and loss sharing*) sebagai pengganti sistem bunga perbankan konvensional. Dalam produk pembiayaan kepemilikan rumah ini, terdapat beberapa perbedaan antara perbankan syariah dan perbankan konvensional, diantaranya adalah pemberlakuan

³ Handayani Fitri, *Implementasi Akad Murabahah Pada Pembiayaan KPR di Bank Tabungan Negara Syariah Parepare* (Parepare : 2019), hlm. 48.

⁴ Kuswati Suprayitno Marlan, *Cara Gampang Membeli Rumah Tanpa Modal* (Perpustakaan Nasional : Publishing Langit, 2015), hlm. 89.

sistem kredit dan sistem *markup*, kebolehan dan ketidak bolehan tawar menawar antara nasabah dengan Bank, prosedur pembiayaan dan lain sebagainya.

Melalui pembiayaan KPR, kita tidak harus menyediakan dana seharga rumah, cukup memiliki uang muka tertentu saja. Kita bisa leluasa menempatnya meskipun masih mengangsur rumah itu sudah menjadi rumah kita sendiri.

Berbicara masalah KPR, sudah pasti tidak bisa lepas dari peran Bank Tabungan Negara (BTN). Bank milik pemerintah ini memang sudah lama memfokuskan layanan jasa dan produknya kepada masyarakat dalam pemberian KPR, juga membuka layanan yang sama pada BTN Syariah dengan produk unggulannya yaitu produk KPR Syariah.

KPR BTN Syariah menawarkan jasa pengelolaan dana secara syariah sesuai tuntunan agama. Pembiayaan jenis ini tidak ada sistem bunga, sementara beban atas pengelolaan dana nilainya tetap.

Bank Tabungan Negara Syariah (BTN Syariah) KCPS Ruko Kalimas Bekasi Timur menawarkan berbagai macam produk, salah satunya produk KPR BTN iB. Bank milik pemerintah ini mempunyai layanan kredit KPR BTN iB, yaitu suatu fasilitas kredit dalam rangka nasabah membeli rumah dengan cara diangsur atau dicicil dalam jangka waktu tertentu. Meskipun diibank lain ada layanan jasa dan produk yang ditawarkan sama yaitu produk KPR, dan meskipun posisi bank BTN Syariah KCPS Ruko Kalimas Bekasi Timur ini berada diantara Bank Mandiri, Bank Muamalat, dan bank-bank lainnya, namun dengan adanya layanan kredit KPR tersebut, banyak nasabah yang tertarik dan mengajukan

pembiayaan KPR ke Bank Tabungan Negara Syariah (BTN Syariah) KCPS Ruko Kalimas Bekasi Timur.

Munculnya produk KPR Syariah telah memberikan alternative pembiayaan perumahan yang bebas dari riba (bunga).⁵ Keuntungan yang akan diperoleh masyarakat dengan mengajukan pembiayaan pemilikan rumah (KPR) di bank syariah diantaranya yaitu KPR di bank syariah tidak akan mengalami perubahan pada angsurannya atau sifatnya *fixed* (tetap atau tidak terpengaruh oleh naik turunnya suku bunga), karena pada bank syariah transaksinya menggunakan akad transaksi jual beli. Bank syariah membeli lunas rumah tersebut kemudian nasabah membeli dan membayarnya secara di angsur. Sedangkan bank konvensional hanya memberikan pembiayaan KPR sebesar selisih harga jual dengan uang muka, sehingga angsuran yang dibayar nasabah bisa naik sewaktu-waktu ketika terjadi naiknya suku bunga. Keuntungan yang akan diperoleh lainnya adalah ketika nasabah melakukan transaksi akad jual beli rumah dengan bank syariah, maka bisa dipastikan dokumen yang dibutuhkan sudah lengkap.⁶ Karena sebelum terjadi jual beli rumah, dokumen tersebut harus sudah dikuasai oleh pihak bank, sehingga nasabah yang menggunakan KPR pada bank syariah dapat langsung menempati rumah tersebut tanpa mengkhawatirkan lagi penyelesaian dokumen KPR pada developernya.⁷

Berdasarkan hasil wawancara dengan salah satu pegawai di Bank BTN Syariah KCPS Ruko Kalimas Bekasi Timur yaitu dibagian Financing Service,

⁵ Handini Karmi, *Minat Masyarakat Terhadap Kredit Pemilikan Rumah Menggunakan Akad Murabahah di BRI Syariah KCP Metro Lampung* (Metro : 2019), hlm. 2.

⁶ *Ibid*, hlm. 3.

⁷ *Ibid*, hlm. 4.

beliau menyatakan bahwa pada umumnya masyarakat yang sudah menikah atau berkeluarga, pasti mempunyai impian untuk memiliki rumah. Namun, dikarenakan harga rumah atau tanah diperkotaan semakin tinggi dan masyarakat tidak mampu untuk membelinya secara tunai, maka untuk mewujudkan impian tersebut masyarakat akhirnya mengambil produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Bank BTN Syariah untuk menjadi tempat tinggal mereka. Kemudian, selain untuk dijadikan sebagai tempat tinggal, minat masyarakat dalam mengambil produk KPR di Bank BTN Syariah KCPS Ruko Kalimas Bekasi Timur diantaranya adalah untuk investasi dan melakukan usaha.⁸

Selanjutnya, berdasarkan hasil wawancara dengan salah satu nasabah di Bank BTN Syariah KCPS Ruko Kalimas Bekasi Timur, beliau menyatakan bahwa yang membuat beliau berminat untuk mengambil produk KPR di Bank BTN Syariah KCPS Ruko Kalimas Bekasi Timur adalah adanya berbagai fasilitas kemudahan mulai dari proses pengajuan, keringanan biaya administrasi, rendahnya tingkat suku bunga (margin) dan sebagainya. Beliau juga menyatakan bahwa KPR Syariah memang dianggap menjadi alternative pembiayaan bagi seseorang yang memiliki rencana untuk mengajukan kredit pembelian tempat tinggal.⁹

Produk KPR syariah juga saat ini banyak diminati masyarakat. Sistem kredit tanpa bunga dengan angsuran tetap dianggap menjadi kelebihan dari KPR syariah dibandingkan dengan KPR konvensional. Seseorang mengambil kredit secara

⁸ Hasil wawancara dengan pegawai Bank BTN Syariah KCPS Ruko Kalimas Bekasi Timur Defika Refgiani pada tanggal 28 November 2020 pukul 13.20 WIB.

⁹ Hasil wawancara dengan Nasabah Bank BTN Syariah KCPS Ruko Kalimas Bekasi Timur Emuh Heryanto pada tanggal 30 November 2020 pukul 10.40 WIB.

syariah akhirnya merasa lebih tenang, karena konsumen akhirnya tidak lagi merasa khawatir jika ditengah masa kredit suku bunga tiba-tiba naik dan menyebabkan ketidak mampuan untuk membayar sisa angsuran. Hal ini dikarenakan secara mendasar perbedaan pokok antara KPR konvensional dengan KPR syariah terletak pada skema atau akadnya. Jika pada konvensional kontrak KPR didasarkan pada suku bunga tertentu yang sifatnya bisa fluktuatif, namun di KPR syariah bisa dilakukan dengan beberapa pilihan skema atau akad sesuai kebutuhan.¹⁰

Berdasarkan uraian latar belakang masalah di atas, maka penulis ingin mengangkat judul skripsi *“Analisis Implementasi Pembiayaan Produk KPR dalam Meningkatkan Minat Masyarakat di Bank BTN Syariah KCPS Ruko Kalimas Bekasi Timur”*.

B. Rumusan Masalah

Dalam penelitian kali ini, maka rumusan masalahnya adalah “Bagaimana implementasi pembiayaan yang dijalankan pada produk KPR dalam meningkatkan minat masyarakat di Bank BTN Syariah KCPS Ruko Kalimas Bekasi Timur?”

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan permasalahan di atas, maka tujuan penelitian ini adalah “Mengetahui seperti apa implementasi pembiayaan yang dijalankan pada produk KPR dalam meningkatkan minat masyarakat di Bank BTN Syariah KCPS Ruko Kalimas Bekasi Timur”

¹⁰ *Ibid.*

D. Manfaat Penelitian

Adapun hasil dari penelitian dan penulisan proposal penelitian ini diharapkan dapat berguna bagi masyarakat, penulis dan juga pihak perbankan syariah.

1. Bagi akademisi, hasil penelitian ini diharapkan dapat memperluas wawasan pemikiran dan referensi peneliti mengenai ilmu Implementasi Pembiayaan pada Produk KPR dan minat masyarakat khususnya yang berkaitan dengan topic penelitian di Bank BTN Syariah KCPS Ruko Kalimas Bekasi Timur.
2. Bagi praktisi, diharapkan mampu memberikan informasi yang bermanfaat dan dapat dijadikan masukan dalam kegiatan perusahaan di masa sekarang maupun masa yang akan datang.
3. Bagi umum, diharapkan penelitian ini dapat memberikan informasi yang lengkap mengenai pembiayaan produk KPR, sehingga dapat meningkatkan pertumbuhan dan perkembangan Perbankan Syariah.