

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Perkembangan ekonomi islam identik dengan berkembangnya lembaga keuangan syariah. Salah satu filosofi dasar dalam ajaran islam dalam kegiatan ekonomi dan bisnis, yaitu larangan untuk berbuat curang dan dzalim. Semua transaksi yang di lakukan oleh seorang muslim haruslah berdasarkan prinsip rela sama rela, dan tidak boleh ada pihak yang menzalimi atau dizhalimi. Prinsip dasar ini mempunyai implikasi yang sangat luas dalam bidang ekonomi dan bisnis, termasuk dalam praktek perbankan.

Dalam bermuamalah manusia membutuhkan manusia lain untuk saling menutupi kekurangan dan kelebihan masing-masing dalam kehidupan ini, artinya manusia membutuhkan suatu lembaga yang menghubungkan antara pihak yang berkelebihan dana (surplus) dengan pihak yang kekurangan dana (defisit). Lembaga tersebut merupakan lembaga keuangan yaitu perbankan, yang mana kegiatannya menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkan kembali dana tersebut kepada masyarakat serta memberikan jasa-jasa bank lainnya.¹

¹ Muhammad, *Bank Syariah Analisis Kesulitan, Kelemahan, Peluang dan Ancaman*. (Yogyakarta: Ekonnisia, 2004), hal: 101

Pembiayaan merupakan salah satu tugas pokok bank, yaitu pemberian fasilitas penyediaan dana untuk memenuhi kebutuhan pihak-pihak yang merupaka *defisit unit*. Menurut sifat penggunaanya, pembiayaan dapat dibagi dua hal berikut.

1. Pembiayaan produktif, yaitu pembiayaan yang ditujukan untuk memenuhi kebutuhan produksi dalam arti luas, yaitu untuk peningkatan usaha, baik usaha produksi, perdagangan, maupun investasi.
2. Pembiayaan konsumtif, yaitu pembiayaan yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan konsumsi, yang akan habis digunakan untuk memenuhi kebutuhan.²

Pembiayaan konsumtif diperlukan oleh pengguna dana untuk memenuhi kebutuhan konsumsi dan akan habis dipakai untuk memenuhi kebutuhan tersebut. Kebutuhan konsumsi dapat dibedakan atas kebutuhan primer dan kebutuhan sekunder. Salah satu bentuk pembiayaan konsumtif, yaitu pembiayaan murabahah. *Murabahah* itu sendiri adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang telah di sepakati.³

²Syafi'i Antonio, Muhammad, *BANK SYARIAH: Dari Teori ke Praktik*, (Jakarta: Gema Insani Press, 2001) Cet. Ke-11, hal: 160

³ *Opcit.* hal: 101

Rumah merupakan salah satu kebutuhan pokok manusia, sebagaimana pangan dan sandang yang wajib di penuhi oleh negara⁴. rumah mempunyai peran penting dan strategis bagi kehidupan seseorang dan keluarganya.

Sebagaimana Firman Allah SWT dalam Al Quran surat at-Talaq ayat 6 yang berbunyi:

﴿وَاصْلِحْ لِحَالِكُمَا كَمَا بَدَأْتُمَا فِي الْحَيَاةِ الدُّنْيَا كَذَلِكَ تَرْضَوْنَ وَاللَّهُ يَرْضَىٰ وَرَضِيَ اللَّهُ بِكُمْ هُوَ خَيْرٌ لَّكُمْ إِن كُنتُمْ تَعْلَمُونَ﴾

”Tempatkanlah mereka (para istri) dimana kamu bertempat tinggal menurut kemampuanmu dan janganlah kamu menyusahkan mereka dengan menyempitkan (hati) mereka.”

Masalah yang paling utama yang dihadapi dalam pembangunan perumahan adalah masalah pembiayaan, yaitu kondisi keuangan negara belum mampu sepenuhnya membiayai pembangunan perumahan (masih sangat terbatas). Demikian pula daya beli (*affordability*) masyarakat masih rendah. Ditambah lagi dengan besaran uang muka yang di anggap terlalu besar, biaya produksi yang naik, pasokan yang tersedat, di tambah tidak maunya belasan bank pelaksana yang sudah di tunjuk untuk serius, Oleh karena itu, pemerintah melakukan terobosan dan reformasi (*ijtihad*) di bidang pembiayaan perumahan. Hasilnya adalah penyediaan dana murah jangka panjang berupa dana Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP).

⁴ M. Sholahuddin, *Asas asas Ekonomi Islam*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2007) hal: 24

Kemudian, pemerintah melalui Kementerian Perumahan Rakyat (Kemenpera) melakukan intervensi dalam bentuk bantuan pendanaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Kelompok sasaran KPR Sejahtera tapak dan KPR Sejahtera syariah tapak adalah MBR dengan penghasilan tetap maupun tidak tetap paling banyak RP 4.000.000,00 (empat juta rupiah) perbulan⁵.

Dukungan perbankan syariah sebagai bentuk *ijtihad* pembiayaan, program FLPP memiliki kelebihan dibanding program subsidi, baik dilihat dari sisi kelompok sasaran (masyarakat/pengembang) maupun dari sisi pemerintah. Dari sisi kelompok sasaran, program ini memberikan margin yang rendah (satu digit atau < 10 persen per tahun) dan tetap selama masa pinjaman (*fixed rate mortgage*), baik untuk pinjaman selama sembilan bulan (untuk KK syariah) maupun untuk pinjaman selama 10 tahun atau 15 tahun (untuk KPR syariah). Sedangkan program subsidi hanya berlaku selama jangka waktu subsidi (4-8 tahun). Jika masa subsidi selesai, masyarakat akan membayar angsuran dengan tingkat bunga pasar yang relatif mahal dan tentu saja memengaruhi kemampuan mereka membayar angsuran.⁶

Karena besarnya keuntungan atau margin sudah diketahui sejak awal, maka tinggi rendahnya dipengaruhi oleh tingkat keuntungan per satu kali transaksi dan besarnya jumlah transaksi dalam satu periode. Besarnya cicilan yang harus dibayar oleh nasabah KPR Syari'ah adalah bersifat tetap

⁵ Permenpera nomor 3 tahun 2014, Pasal 6 ayat 1

⁶ Jurnalekis.blogspot.com, *terobosan pembiayaan rumah*, oleh rahmad hidayat kepala inovasi pembiayaan syariah kementerian perumahan rakyat, di akses tanggal 1 september 2014

(tidak berubah) selama masa transaksi yang telah disepakati Meskipun suku bunga bergolak, cicilan KPR Syariah tetap sama⁷.

Dalam pasal 3 UU No 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah dikatakan bahwa perbankan syariah bertujuan menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan keadilan, kebersamaan, dan pemerataan kesejahteraan masyarakat. Oleh karena itu, kehadiran perbankan syariah diharapkan mampu memberikan jawaban atas ketimpangan sosial akibat hegemoni sistem keuangan *ribawi* yang dirasakan tidak sesuai dengan prinsip-prinsip syariah. KPR Syariah merupakan salah satu alternatif pembiayaan pembelian rumah. Bank Tabungan Negara merupakan salah satu Bank Nasional dengan Prinsip Syariah Yang Menawarkan Produk Pembiayaan Rumah dengan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (KPR FLPP) Dengan Skim Murabahah.

Sebagaimana pada perbankan konvensional, fungsi bank syaria'ah juga merupakan lembaga intermediasi yang menghimpun dana dari para penabung atau investor atau masyarakat yang kelebihan dana dan menyalurkan kepada masyarakat yang membutuhkannya. Perbedaan pokok bank konvensional dengan bank syaria'ah terletak pada dominasi produk atau *scheme* prinsip bagi hasil (*uncertainly in return*) yang melandasi sistem operasionalnya baik dalam perhimpunan (*funding*) maupun pelemparan (*financing*) dananya.

⁷ Adiwarmanto A. Karim, *Bank Islam*, (Jakarta :Rajawali Press), edisi ke 2 hal: 253.

Produk KPR Syari'ah merupakan salah satu produk pelemparan dana pada bank syari'ah, berdasarkan skim *murabahah*, yang perolehan keuntungan disebut margin atau *mark-up* yang bersifat tetap selama masa perjanjian (*certainly return*).

PT. BTN Kantor Cabang Syariah Pekanbaru merupakan salah satu bank yang bergerak di bidang pembiayaan perumahan, pada umumnya berorientasi pada peningkatan kesejahteraan anggota masyarakat, dan merupakan salah satu bank yang ditunjuk oleh pemerintah sebagai bank penyalur perumahan dengan pola FLPP.

Pihak Bank mempunyai kewenangan yang luas dalam memutuskan pihak penerima kredit dan batasan jumlah kredit sementara itu sistem FLPP merupakan sistem dengan pemberian subsidi dari pemerintah⁸, dimana pemerintah memberi batasan pemberian kredit dengan kriteria tertentu. Kemudian di dalam peraturan pemerintah no. 3 tahun 2014 terdapat kebijakan yang menyatakan bahwa penyaluran FLPP diberikan kepada MBR (Masyarakat Berpenghasilan Rendah) yang tidak memiliki rumah dan belum pernah menerima subsidi pemerintah.

Pembiayaan kepemilikan rumah bersubsidi tersebut memiliki berbagai masalah diantaranya pemanfaatan KPR subsidi FLPP yang rentan dengan penyelewengan dimana terdapat pihak-pihak yang bermodal besar mengambil keuntungan fasilitas ini dengan membeli rumah bersubsidi yang

⁸ www.btn.co.id, *KPR BTN Sejahtera FLPP*. Di akses di akses tanggal 1 September 2014

harganya murah dan menginvestasikan. Hal tersebut tentunya sangat merugikan masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) yang menjadi sasaran pembangunan rumah bersubsidi malah tidak dapat membeli rumah bersubsidi tersebut.⁹ Selain itu masyarakat juga dapat menyalahgunakan bantuan ini dengan cara menjual atau menyewakan rumah tersebut kepada orang lain.¹⁰

Berdasarkan wawancara dengan Bapak Indra Yudha selaku *financing service* PT. BTN Kantor Cabang Syariah Pekanbaru, diketahui bahwa terdapat beberapa indikasi penyalahgunaan dalam pemanfaatan KPR subsidi FLPP ini seperti kasus yang pernah terjadi dimana nasabah yang mengajukan permohonan KPR subsidi padahal nasabah tersebut sudah diberikan subsidi perumahan dari Bank lain¹¹, hal ini menuntut bank pelaksana lebih selektif dalam memberikan KPR subsidi FLPP agar tepat sasaran dan tidak disalahgunakan terlebih penyaluran FLPP menggunakan pola *executing* yaitu pola penyaluran dengan resiko ketidak tertagihan dana FLPP di tanggung oleh bank pelaksana

Berdasarkan uraian diatas, maka penulis tertarik melakukan penelitian yang berjudul: **ANALISIS KEBIJAKAN PEMBIAYAAN PT. BTN KANTOR CABANG SYARIAH PEKANBARU DALAM MEMBERIKAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH FASILITAS**

⁹www.tribunnews.com. *Rumah bersubsidi bukan untuk investasi*. Di akses di akses tanggal 1 September 2014

¹⁰www.jabar.beritasatu.id. *rumah bersubsidi rentan diselewangkan*. Di akses di akses tanggal 1 September 2014

¹¹Indra Yudha, *Financing Service*, *Wawancara*, Pekanbaru, 23 Oktober 2015

LIKUIDITAS PEMBIAYAAN PERUMAHAN DENGAN SKIM MURABAHAH

B. Batasan Masalah

Dalam penelitian ini, supaya tidak terjadi kerancuan terhadap masalah yang akan ditulis, maka penulis merasa perlu memberikan batasan masalah, adapun batasan masalahnya yaitu tentang Analisa kebijakan pemerintah terhadap pembiayaan KPR FLPP yang dilaksanakan oleh PT. BTN Kantor Cabang Syariah Pekanbaru.

C. Rumusan Masalah

1. Bagaimana mekanisme pembiayaan PT. BTN Kantor Cabang Syariah Pekanbaru dalam menyalurkan KPR FLPP dengan skim murabahah ?
2. Bagaimana tinjauan ekonomi islam terhadap Penyaluran Pembiayaan KPR FLPP PT BTN Kantor Cabang Syariah Pekanbaru Menurut Perspektif Ekonomi Islam ?

D. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan dari penelitian ini adalah :
 - a. Untuk mengetahui mekanisme pembiayaan PT. BTN Kantor Cabang Syariah Pekanbaru dalam menyalurkan KPR FLPP dengan skim murabahah
 - b. Untuk mengetahui tinjauan ekonomi islam terhadap penyaluran pembiayaan KPR FLPP PT. BTN Kantor Cabang Syariah Pekanbaru menurut perspektif ekonomi islam

2. Kegunaan dari penelitian

- a. Sebagai persyaratan untuk memperoleh gelar Sarjana Ekonomi Syari'ah dari fakultas Syari'ah dan Ilmu Hukum UIN SUSKA Riau.
- b. Untuk menambah wawasan penulis dengan mengaplikasikan teori-teori yang diperoleh selama di bangku kuliah.
- c. Sebagai sumbangan pemikiran dalam khazanah ilmu pengetahuan dan hasil penelitian ini diharapkan dapat menambah literatur skripsi tentang ekonomi Islam di perpustakaan UIN SUSKA Riau.
- d. Di harapkan menghasilkan informasi yang dapat dijadikan bahan pertimbangan dalam merumuskan kebijakan bagi Bank BTN Kantor Cabang Syariah Pekanbaru.
- e. Di harapkan menghasilkan informasi yang dapat dijadikan bahan pertimbangan dalam memperoleh KPR FLPP bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

E. Metode Penelitian

Dalam rangka mengumpulkan, menyusun dan mengolah data dalam tulisan ini, penulis menggunakan metode sebagai berikut :

1. Lokasi Penelitian

Adapun lokasi penelitian ini di PT. BTN Kantor Cabang Syariah Pekanbaru, Jl. Tuanku Tambusai Blok A No 10 & 11, Labuh Baru Timur, Payung Sekaki, Pekanbaru. Penulis memilih lokasi ini

di karenakan bank BTN merupakan bank yang bergerak di bidang penyaluran perumahan, serta merupakan salah satu bank yang di tunjuk pemerintah untuk menyalurkan KPR Subsidi dan FLPP.

2. Subjek dan Objek Penelitian

Subjek dalam penelitian ini adalah Pimpinan dan Karyawan PT. BTN Syariah, sedangkan objek dalam penelitian ini adalah kebijakan pembiayaan PT. BTN Kantor Cabang Syariah Pekanbaru dalam memberikan kredit pemilikan rumah fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan dengan skim murabahah.

3. Populasi dan Sampel

Populasi dalam penelitian ini adalah pimpinan dan karyawan PT. BTN Kantor Cabang Syariah Pekanbaru. Jumlah karyawan yang berada di PT. BTN Kantor Cabang Syariah Pekanbaru adalah 32 orang dan 1 orang pimpinan cabang. Sehingga jumlah keseluruhanya adalah 33 orang. Kemudian sample dalam penelitian ini diambil dari pihak *Financing Service* 1 orang dan pihak *Consumer Analis* 1 orang. Pengambilan sampel menggunakan metode purposive sampling yaitu pemilihan sekelompok subjek didasarkan atas ciri-ciri atau sifat-sifat tertentu yang dipandang mempunyai sangkut paut yang erat dengan ciri-ciri atau sifat-sifat populasi yang sudah diketahui sebelumnya.¹²

4. Sumber Data

¹² Beni Ahmad Saebani, *Metode Penelitian*, (Bandung: Pustaka Setia, 2008) h. 179

Data dalam penelitian ini dapat dikelompokkan menjadi dua, yaitu:

b. Data Primer

Data primer merupakan sumber data penelitian yang diperoleh secara langsung dari sumber asli. Disini data yang diperoleh bersumber dari PT. BTN Kantor Cabang Syariah Pekanbaru.¹³

a. Data sekunder

Data sekunder merupakan sumber data penelitian yang diperoleh peneliti secara tidak langsung melalui media perantara.¹⁴

5. Metode Pengumpulan Data

Metode yang penulis gunakan dalam mengumpulkan data ini adalah sebagai berikut :

- a. Observasi, yaitu peneliti melakukan pengamatan secara langsung ataupun tidak langsung terhadap objek penelitiannya.¹⁵
- b. Wawancara, yaitu penelitian dengan cara tanya jawab sambil bertatap muka antara pewawancara dan

¹³Nur Indriantoro, N dkk, *Metode Penelitian Bisnis*, (Yogyakarta: BPFEE,-Yogyakarta, 2002), hal: 146.

¹⁴*Ibid*, hal: 147.

¹⁵Husein Umar, *Metode Penelitian untuk Skripsi dan Tesis Bisnis*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2009), hal: 51.

informan atau orang yang diwawancarai, dengan atau tanpa menggunakan pedoman (*guide*). Disini yang menjadi responden yaitu karyawan PT. BTN Kantor Cabang Syariah Pekanbaru.¹⁶

- c. Studi kepustakaan, yaitu penulis mengambil buku-buku referensi yang ada kaitannya dengan persoalan yang diteliti.¹⁷
- d. Dokumentasi, yaitu teknik yang digunakan untuk mengumpulkan data-data tertulis yang mengandung keterangan dan penjelasan serta pemikiran tentang fenomena yang masih aktual dan masih sesuai dengan masalah penelitian. Teknik dokumentasi berproses dan berawal dari menghimpun dokumen, memilih-milih dokumen sesuai dengan tujuan penelitian, mencatat dan menerangkan, menafsirkan dan menghubungkan-hubungkan dengan fenomena lain.¹⁸

6. Metode Analisa Data

Dalam penelitian ini penulis melakukan analisis deskriptif kualitatif yaitu setelah semua data berhasil dikumpulkan, maka penulis menyelesaikan secara rinci dan sistematis sehingga dapat

¹⁶M. Burhan Bungin, *Penelitian Kualitatif*, (Jakarta: Prenada Media Group, 2001) hal:

¹⁷Emzir, *Analisis Data : Metodologi Penelitian Kualitatif*, (Jakarta: PT. Raja Rrafindo Persada), Ed. 1 Cet. 1, hal: 14.

¹⁸Muhammad, *Metode Penelitian Ekonomi Islam Pendekatan Kuantitatif*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2008), cet ke- , hal: 152.

tergambar secara utuh dan dapat dipahami secara jelas kesimpulan akhirnya.

7. Metode Penulisan Data

Setelah data-data terkumpul diolah, selanjutnya penulis menyusun data tersebut dengan menggunakan metode sebagai berikut:

- a. Deduktif, yaitu uraian yang diambil dengan menggunakan kaedah-kaedah umum dianalisis dan diambil kesimpulan secara khusus.¹⁹
- b. Deskriptif, menggunakan uraian atas fakta yang diambil dengan apa adanya.

F. Sistematika Penulisan

Untuk mempermudah penulisan dan pembahasan dalam penelitian ini, maka penelitian ini dibagi kepada beberapa bab sebagai berikut :

BAB I : Pendahuluan

Pada bab ini akan membahas mengenai latar belakang masalah, batasan masalah, rumusan masalah, tujuan dan kegunaan penelitian, metode penelitian dan sistematika penulisan.

BAB II : Gambaran umum objek penelitian

¹⁹ Buhan Bungin, *Op. Cit*, hal: 26.

Pada bab ini akan membahas mengenai sejarah singkat, visi dan misi, struktur organisasi, serta produk-produk Bank BTN syariah KCP Pekanbaru

BAB III : Tinjauan Teoritis

Pada bab ini membahas tentang pengertian kebijakan, pembiayaan, Pengertian dan landasan murabahah, konsep kredit pemilikan rumah (KPR)

BAB IV : Hasil Penelitian dan Pembahasan

Pada bab ini membahas tentang mekanisme pembiayaan KPR FLPP dengan skim *murabahah* di PT. BTN Kantor Cabang Syariah Pekanbaru, Penyaluran Pembiayaan KPR FLPP PT. BTN Kantor Cabang Syariah Pekanbaru Menurut Perspektif Ekonomi Islam .

BAB V : Kesimpulan dan Saran

Pada bab ini berisikan kesimpulan penelitian yang merupakan jawaban dari perumusan masalah dalam penelitian, selain itu juga berisi saran dari penulis selama melakukan penelitian.