

# 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.<sup>1</sup>

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.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup>Veithzal Rivai, Andria Permata Veithzal Dan Ferry N. Idroes, *Bank Dan Financial Institution Manajemnt: Conventional And Sharia System*, (Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2007) h..437.

<sup>2</sup> Kasmir, *Manajemen Perbankan*, (Jakarta : PT. RajaGrafindo Prasada, 2000) Cet. 2, h. 72.

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>3</sup>

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 tujuannya, yaitu: pembiayaan dengan prinsip jual beli, pembiayaan dengan sewa, pembiayaan prinsip bagi hasil, pembiayaan dengan akad pelengkap.<sup>4</sup>

Salah satu produk Perbankan Syariah yang menggunakan akad *mur bahah* adalah Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Salah satu daya tarik KPR adalah pasarnya senantiasa tumbuh berkelanjutan. Tumbuhnya pasar ini dipicu 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

---

<sup>3</sup> *Ibid*, h. 72

<sup>4</sup> Adiwarmanto Karim, *Bank Islam: Analisis Fiqih Dan Keuangan*, (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2008), h. 97

para pelaku pasar itu sendiri yang saling beradu program penjualan untuk menarik calon pembeli.<sup>5</sup>

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 *mur bahah, istishna dan ijarah*.

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.<sup>6</sup>

Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah kepada perorangan untuk memenuhi sebagian atau keseluruhan kebutuhan akan hunian dengan menggunakan prinsip jual beli (*murab hah*) dimana pembayarannya secara

---

<sup>5</sup> Veithzal Rivai, Andria Permata Veithzal Dan Ferry N. Idroes, *loc. cit.*

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

angsuran dengan jumlah angsuran yang telah ditetapkan di muka dan dibayar setiap bulan.<sup>7</sup>

Dengan berlandaskan pada Undang-undang No.10 Tahun 1998, pada tanggal tanggal 29 April 2000 didirikan Unit Usaha Syariah (UUS) BNI dengan 5 kantor cabang di Yogyakarta, Malang, Pekalongan, Jepara dan Banjarmasin.<sup>8</sup>

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

BNI Syariah KPR 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.<sup>9</sup>

Dari pembiayaan Griya iB Hasanah yang paling sangat diminati oleh masyarakat adalah pembiayaan rumah (KPR) dari pada pembiayaan-pembiayaan yang lain seperti mobil, ruko, kavling tanah dan lain-lain. Didalam pembiayaan

---

<sup>7</sup><http://www.bnisyariah.co.id/?q=kpr-bnisyariah-ib>. Diakses pada hari Senin, 23 februari 2015.

<sup>8</sup>*Ibid.*

<sup>9</sup>*Ibid.*

tersebut semua yang bersangkutan dengan rumah yang diinginkan nasabah akan ditanggung oleh pihak bank.<sup>10</sup>

Oleh karena itu untuk mengetahui bagaimana mekanisme atau prosedur pembiayaan pemilikan rumah tersebut, maka penulis mencoba untuk menguraikan lebih lanjut dalam sebuah skripsi yang berjudul “**Mekanisme Pembiayaan KPR Dengan Akad *Mur bahah* Di BNI Syariah Cabang Banjarmasin**”.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah di atas, maka permasalahan yang diteliti adalah bagaimana mekanisme pembiayaan KPR dengan akad pembiayaan *mur bahah* di BNI Syariah Cabang Banjarmasin?

## **C. Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan penelitian yang ingin dicapai penulis adalah ingin mengetahui mekanisme pembiayaan KPR dengan akad *mur bahah* di BNI Syariah Cabang Banjarmasin.

## **D. Signifikansi Penelitian**

Dari hasil penulisan ini diharapkan bermanfaat untuk:

1. Bagi penulis.

Untuk memperdalam pengetahuan dibidang perbankan syariah khususnya tentang mekanisme pembiayaan dalam penerimaan nasabah

---

<sup>10</sup>Galih, Tim pembiayaan di BNI Syariah Cabang Banjarmasin wawancara pribadi pada hari Senin, 23 Februari 2015

KPR dalam aplikasinya yang ada pada BNI Syariah Cabang Banjarmasin.

2. Bagi bank.

Manfaat bagi pihak bank dalam meningkatkan dan mempertahankan kualitas produk *mur bahah*.

3. Sumbangan pemikiran dalam mengisi khasanah ilmu pengetahuan pengembangan dan penalaran pengetahuan bagi kepastakaan Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam khususnya dan IAIN Antasari Banjarmasin pada umumnya yang dalam bentuk karya tulis ilmiah khususnya disiplin ilmu pengetahuan Perbankan Syariah.

4. Bahan referensi bagi peneliti berikutnya secara kritis dan mendalam lagi tentang hal-hal yang sama dari sudut pandang yang berbeda.

### **E. Definisi Operasional**

Untuk menjelaskan maksud dan ruang lingkup penelitian ini, maka ditegaskan batasan masalah sebagai berikut:

1. Mekanisme adalah cara kerja suatu organisasi (perkumpulan dan sebagainya) atau cara dalam bertransaksi,<sup>11</sup> yaitu cara BNI Syariah Cabang Banjarmasin dari awal permohonan pembiayaan sampai dengan akhir pencairan pembiayaan KPR.
2. Pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan

---

<sup>11</sup> Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa Indonesia, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, ( Jakarta: Balai Pustaka, 1999), h. 64

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>12</sup> Pembiayaan yang dimaksud dalam penelitian ini adalah pembiayaan *mur bahah*.

3. KPR (Kredit Pemilikan Rumah) adalah kredit yang digunakan untuk membeli rumah dengan jaminan/agunan berupa rumah.<sup>13</sup> Dalam hal ini pembahasan dan fokus pada pembiayaan untuk pembelian rumah dengan pembayaran secara angsuran.
4. *Mur bahah* adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (margin) yang disepakati oleh penjual dan pembeli.<sup>14</sup> Akad inilah yang digunakan dalam pembiayaan rumah (Griya iB Hasanah) di BNI Syariah Cabang Banjarmasin.

## F. Kajian Pustaka

Dari 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.

Penelitian terdahulu yang berkenaan tentang pembiayaan antara lain atas nama Hanatun Kamilah Nim 0901160153 Mahasiswa IAIN Antasari Banjarmasin Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam Jurusan Perbankan Syariah dengan judul skripsi “Pembiayaan KPR Indensya BTN iB Dengan Akad *Istishna*’ Pada BTN

---

<sup>12</sup> *Ibid*, h. 791

<sup>13</sup> *Ibid*.

<sup>14</sup> Adiwarman Karim, *op.cit*, h. 113

Kantor Cabang Syariah Banjarmasin”. Didalam skripsi tersebut ia memaparkan tentang mekanisme pembiayaan KPR BTN indent iB dengan akad *istihhsna* dan dalam perspektif teori pembiayaan perbankan syariah. Perbedaan skripsi ini dengan penelitian penulis adalah dalam akad yang dijalankannya. Hasil penelitian ini mekanisme yang dijalankan tidak sesuai dengan teori pembiayaan perbankan syariah.

Selain itu, penelitian yang dilakukan oleh Zulkifli Nim 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. Perbedaan skripsi ini dengan penelitian penulis adalah ia lebih memaparkan tentang manajemen yang dijalankan bank. Hasil penelitian ini manajemen pembiayaan hunian syariah yang dilakukan Bank Muamalat Cabang Banjarmasin telah sesuai dengan prinsip dan asas pembiayaan dalam Islam.

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 pembiayaan KPR dengan akad pembiayaan *mur bahah* di BNI Syariah Cabang Banjarmasin.



## **G. Sistematika Penulisan**

Penyusunan skripsi ini terdiri dari lima bab yang disusun secara sistematis dengan susunan sebagai berikut:

Bab I. Pendahuluan, terdiri dari latar belakang masalah yang menguraikan mengenai permasalahan yang ditemukan di lapangan, sehingga menjadi alasan dalam memilih judul, barulah setelah itu permasalahan tersebut dijadikan sebagai rumusan masalah dalam rangka memperoleh tujuan penelitian. Pada bab ini juga membahas definisi operasional, signifikansi penelitian, dan kajian pustaka serta sistematika penulisan yang akan membatasi dan mengukur jalur penelitian sehingga terarah dalam melaksanakannya.

Bab II. Landasan teori, yang menguraikan teori-teori umum dan syariah tentang pembiayaan syariah, akad *murabahah* dan KPR, yang dijadikan peneliti sebagai tolak ukur dari penyajian data yang ditemukan dalam penelitian dan pedoman untuk menganalisis.

Bab III. Metode penelitian untuk mempermudah dalam melakukan penelitian maka perlu dibuat jenis penelitian yaitu penelitian lapangan, sifat dan lokasi penelitian. Dalam melakukan penelitian agar tepat sasaran apa yang ingin dicapai maka perlu adanya subjek penelitian, data dan sumber data juga diperlukan dalam penelitian ini agar hasil yang didapatkan menjadi jelas dan valid. Dalam mengumpulkan data harus ada suatu cara agar dapat terkumpul dengan akurat dan efektif, maka dari itu perlu adanya teknik pengumpulan data dan agar data yang terkumpul nantinya maka dibuatlah teknik pengolahan data

dan analisis data, kemudian dalam melakukan penelitian ini ada tahapan-tahapan yang dimasukkan dalam prosedur penelitian.

Bab IV. Laporan hasil penelitian dan analisis, laporan hasil penelitian terdiri dari gambaran umum BNI Syariah Cabang Banjarmasin dan deskripsi hasil wawancara. Dan analisis terdiri dari jawaban dari rumusan masalah yakni mekanisme penerimaan KPR dengan akad *murabahah* di BNI Syariah Cabang Banjarmasin.

Bab V. Penutup, terdiri dari kesimpulan dan saran-saran yang merupakan bagian terakhir dalam penelitian ini yang memuat tentang hal-hal yang dihasilkan dan diperoleh dalam penelitian secara singkat, jelas dan padat.