BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Kebutuhan primer manusia yang terdiri dari sandang, pangan, dan papan merupakan suatu keharusan dan perlu menjadi bagian yang penting untuk diperhatikan oleh pemerintah dalam rangka menciptakan kesejahteraan bagi kehidupan masyarakat. Upaya untuk memenuhi kebutuhan primer masyarakat (sandang, pangan, dan papan) dilakukan dengan menyediakan alat kebutuhan dengan kuantitas yang cukup, kualitas yang terjamin dan harga yang terjangkau bagi masyarakat yang tidak berkecukupan. Negara bertanggung jawab melindungi segenap bangsa Indonesia melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman agar masyarakat mampu bertempat tinggal serta menghuni rumah yang layak dan terjangkau di dalam perumahan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan di seluruh wilayah Indonesia (UU No.1 Tahun 2011).

Rumah adalah adalah suatu nikmat dari Allah yang terkadang, bahkan sering dilupakan oleh manusia. Padahal dengan adanya rumah, manusia bisa mendapatkan banyak sekali kemudahan dan kesenangan dalam hidup. Allah mengingatkan kita akan kenikmatan ini dalam Surat An- Nahl: 80

وَاللَّهُ جَعَلَ لَكُمْ مِنْ بُيُوتِكُمْ سَكَنًا وَجَعَلَ لَكُمْ مِنْ جُلُودِ
الْأَنْعَامِ بُيُوتًا تَسْتَخِفُّونَهَا يَوْمَ ظَعْنِكُمْ وَيَوْمَ إِقَامَتِكُمْ وَمِنْ
أَصْوَابِهَا وَأَوْبَارِهَا وَأَشْعَارِهَا أَثْنَا وَمَتَعَا إِلَى حِينٍ ﴿٨٠﴾

Artinya: “Dan Allah menjadikan bagimu rumah-rumahmu sebagai tempat tinggal dan Dia menjadikan bagi kamu rumah-rumah (kemah-kemah) dari kulit binatang ternak yang kamu merasa ringan (membawa)nya di waktu kamu berjalan dan waktu kamu bermukim dan (dijadikan-Nya pula) dari bulu domba, bulu unta dan bulu kambing, alat-alat rumah tangga dan perhiasan (yang kamu pakai) sampai waktu (tertentu).”

Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya serta asset bagi pemiliknya (UU No.1 Tahun 2011). Memiliki rumah merupakan mimpi bagi setiap orang, bahkan telah menjadi suatu kebutuhan utama yang diwujudkan segera. Sebagaimana kita ketahui kebutuhan perumahan bagi masyarakat terus meningkat setiap tahunnya namun hal tersebut tidak diseimbangkan dengan kemampuan masyarakat untuk membeli rumah. Hal ini juga dikarenakan harga rumah yang terus naik setiap tahunnya. Pemenuhan kebutuhan perumahan yang dapat dijangkau oleh masyarakat berpenghasilan menengah kebawah dan kemudahan administrasi dalam kredit pemilikan rumah menjadi faktor penting dalam pemilihan bagi masyarakat. (Khairiyah, 2017)

Memiliki rumah sendiri menjadi kebutuhan hampir semua lapisan masyarakat terutama bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) untuk mengatasi permasalahan tersebut, pemerintah, bank dan pengembang perumahan (*developer*) mewujudkan impian masyarakat akan kepemilikan rumah melalui fasilitas pembiayaan kredit kepemilikan rumah (KPR) subsidi. Dengan adanya fasilitas ini, mereka yang masuk dalam kategori MBR bisa memiliki rumah dengan membeli ke developer dan mengajukan KPR kategori rumah subsidi ke bank. Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah fasilitas kredit yang digunakan untuk membeli rumah, property, maupun kebutuhan konsumtif lainnya dengan jangka waktu yang telah ditentukan yang jumlahnya sesuai dengan tingkat suku bunga (Khairiyah, 2017).

Kredit Pemilikan Rumah (KPR), pertama kali disalurkan pada tahun 1976 tepatnya pada tanggal 10 Desember 1976 yang diprakarsai oleh Bank Tabungan Negara (BTN), dan dilakukan di Kota Semarang, Jawa Tengah. Realisasi tersebut untuk melaksanakan kebijakan pemerintah dalam bidang pembangunan perumahan untuk masyarakat menengah kebawah. Bank BTN ditunjuk oleh Pemerintah Indonesia sebagai wadah pembiayaan proyek perumahan untuk rakyat melalui Surat Menteri Keuangan RI No B-49/MK/I/1974. Kemudian berkembanglah di Kota-kota lainnya. Sampai dengan saat ini penyaluran KPR di Indonesia terus mengalami pertumbuhan. (Otoritas Jasa Keuangan, 2017).

Adapun dari jenis KPR yang ditawarkan dari bank ada beberapa produk, diantaranya KPR FLPP. Pembiayaan FLPP (Fasilitas Likuiditas Pembiayaan

Perumahan) adalah skema penawaran KPR subsidi dalam bentuk bantuan subsidi uang muka senilai 4 juta, angsuran flat selama jangka waktu pengambilan kredit dan memiliki kuota yang terbatas. Namun, tujuan sebenarnya dari KPR dengan skema FLPP ini yang menargetkan kalangan masyarakat berpenghasilan rendah kadangkala menjadi salah target sasaran. Karena bank menyaring lagi konsumen yang memiliki kemampuan dalam membayar angsuran dengan memperhatikan beberapa kriteria diantaranya bebas pinjaman ditempat lain dan memiliki penghasilan yang mencukupi.

Selanjutnya, seiring dengan perkembangan zaman, perbankan syariah menerapkan sistem KPR syariah atau yang biasa disebut KPRS. Dengan adanya KPR dan KPRS memberikan beberapa pilihan kepada masyarakat untuk memilih melakukan kredit perumahan. Pada kredit KPR Konvensional diterapkan system bunga, sedangkan KPR Syariah menerapkan perjanjian (*akad*). Akan tetapi dari masing-masing sistem yang ada tentunya memiliki kelebihan dan kekurangan. Masyarakat bisa memilih salah satu dari pilihan tersebut, tentu dengan mempertimbangkan manfaat dan kerugian dari system yang diterapkan (Nesti, Rofi': 2018).

Salah satu kelemahan KPR Syariah perbankan nasional yaitu masih banyaknya persepsi masyarakat bahwa KPR baik konvensional maupun syariah itu sama saja, yang dikarenakan batas antara syariah dan syub'hat dianggap sangat tipis. Selain itu, KPR pada perbankan syariah tersebut berada pada lembaga

keuangan perbankan yang jelas-jelas tujuannya adalah untuk mencari keuntungan sehingga membuat masyarakat untuk berpikir dua kali jika berurusan dengan perbankan. (Pratiwi, 2018).

Selain itu, kelemahan KPR dan KPR Syariah dengan skema FLPP ini seperti yang telah disebutkan sebelumnya bahwa memiliki kuota tersendiri disetiap lembaga perbankan nasionalnya. Berdasarkan data yang diperoleh pada tahun 2020 Direktur Utama Pusat Pengelolaan Dana Pembiayaan Perumahan (PPDPP) Kementerian PU-PR, Arif Sabaruddin, menyebutkan bank pelaksana atau penyalur FLPP pada 2020 sebanyak 49 bank. Dari jumlah bank penyalur FLPP tersebut terbagi menjadi 12 Bank umum baik bank nasional konvensional maupun syariah. Sisanya merupakan 37 Bank Pembangunan Daerah (BPD). Dan BTN (Bank Tabungan Negara) mendapatkan porsi atau kuota terbesar dalam penyaluran FLPP karena memang lini bisnis utamanya adalah pembiayaan perumahan. Sedangkan Bank Rakyat Indonesia (BRI) Syariah yang sudah turut menyalurkan pembiayaan hunian bersubsidi ini sejak tahun 2012, masih memiliki porsi yang kecil dibandingkan Bank Tabungan Negara (BTN). (PPDPP, 2020). Selain itu proses kredit yang terbelang lama, menyebabkan calon konsumen menjadi resah akan disetujuinya pengajuan KPR untuk menjadi bagian dari penerima pembiayaan perumahan skema FLPP ini.

Berikut ini data beberapa bank pelaksana di Indonesia penyalur dana pembiayaan KPR FLPP:

Tabel 1.1 Beberapa Bank Pelaksana Penyalur Dana KPR FLPP

No.	Nama Bank	Tahun Penyaluran	
		2019 (Unit)	2020 (Unit)
1.	Bank Tabungan Negara	29.922	38.177
2.	Bank Tabungan Negara Syariah	3.722	4.815
3.	Bank Rakyat Indonesia Syariah	7.672	2.794
4.	Bank Negara Indonesia	9.743	6.177
5.	Bank Mandiri	1.855	929
6.	Bank Rakyat Indonesia	2.206	1.200

Sumber: PPDPP, 2020.

Dengan adanya kelemahan diantara masing-masing system pembiayaan tersebut baik itu KPR Konvensional dan Syariah yang melalui bank, muncul model pembiayaan lain yang menjadi solusi diantara masalah tersebut. Masyarakat menengah perkotaan yang kritis dan tidak memenuhi kriteria dalam pengambilan Kredit Pemilikan Rumah yang ditawarkan oleh Lembaga Keuangan Perbankan beralih memanfaatkan fasilitas KPR berbasis syariah pada perumahan syariah yang ditawarkan langsung oleh pengembang perumahan (*developer*).

Dengan adanya penawaran KPR Syariah oleh *developer* ini, seiring waktu prinsip perilaku konsumen akan berubah menjadi pembelian konsumen dan perilaku konsumen islami. Dikarenakan pembelian dan pembayaran rumah langsung terhadap *developer*, maka disini tidak ada peran pihak ketiga, sehingga

prosesnya akan semakin mudah. Khususnya pada proses pengecekan kemampuan bayar calon konsumen di Bank Indonesia (BI *Checking*). Kebanyakan developer tidak memperhatikan hal tersebut. Sehingga konsumen hanya berurusan dengan pihak pengembang serta notaris yang ditunjuk, setelah harga dan tenor KPR disepakati. Dengan adanya keringanan tersebut masyarakat yang termasuk ke dalam golongan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) yang tidak memenuhi kategori *bankable* lebih mudah mendapatkan rumah.

PT Bangun Tujuh Benua Property atau biasa yang disingkat menjadi PT B7B merupakan salah satu pengembang perumahan yang ada di Provinsi Jambi yang menyediakan rumah dengan type 36 bersubsidi. PT Bangun Tujuh Benua berdiri sejak 11 September 2017 dan membuka lokasi pertama kali di wilayah Paal Merah yang diberi nama Perumahan Griya Gong 2000 sebanyak 96 unit sesuai dengan lokasi nya yaitu bertetapatan di Lorong Gong. Perumahan ini dibuka dengan sisi penawaran menggunakan pembiayaan Kepemilikan rumah (KPR) melalui Bank yaitu bisa melalui Bank BTN Konvensional dan Bank BRI Syariah. Tetapi, seiring waktu berjalan dengan melihat kondisi Perbankan yang sangat ketat dalam menyaring konsumen KPR ini, PT Bangun Tujuh Benua menerapkan sistem KPR Syariah dengan kesanggupan yang dimiliki oleh konsumen.

Selanjutnya, PT Bangun Tujuh Benua membuka Perumahan Bumi Sungai Duren. Perumahan ini mencoba memberikan penawaran yang berbeda dengan perumahan sebelumnya yaitu khusus untuk menawarkan sistem pembiayaan

kepemilikan rumah tanpa melalui Bank (Sistem Syariah). Belajar dari pengalaman dengan adanya sistem ini, masyarakat merasa dimudahkan dengan persyaratan yang tidak memberatkan untuk mengambil rumah. Letak perumahan ini berada di Muaro Jambi yang dekat dengan Kampus dan cocok untuk dijadikan sarana investasi. Pada saat ini juga, PT Bangun Tujuh Benua sedang membuka lokasi baru di daerah Kenali Asam Atas yang bernama Perumahan Griya Talang Duwur berjumlah 48 unit. Dan perumahan ini menawarkan sistem dari gabungan kedua perumahan sebelumnya, yaitu melalui bank dan non-bank.

Berikut ini adalah data penjualan unit perumahan PT. Bangun Tujuh Benua dari tahun 2017-2019.

Tabel 1.2 Penjualan Unit Rumah PT. Bangun Tujuh Benua

No.	Nama Perumahan	Jumlah Unit	Bank Konvensional	Bank Syariah	Non-Bank (Syariah)	Sisa Unit
1.	Griya Gong 2000	99	41	24	28	6
2.	Bumi Sungai Duren	76	-	-	42	34
3.	Griya Talang Duwur	48	43	2	3	-
Total		223	84	26	73	40

Sumber: Data diolah 2021

Dalam hal ini PT. Bangun Tujuh Benua sebagai pengembang Perumahan tidak hanya sebatas memproduksi saja, akan tetapi berusaha menarik konsumen dan mempengaruhi tingkah laku konsumen untuk membeli produk yang ditawarkan.

Pemahaman terhadap perilaku dan sikap konsumen sangat mempengaruhi penjualan produk baik untuk saat ini maupun untuk memperkirakan penjualan dimasa yang akan datang.

Dengan kondisi saat ini terhadap dampak adanya virus Covid 19 yang melanda dunia, seluruh lembaga keuangan baik Perbankan sangat memilah dalam menyaring calon nasabah KPR sehingga banyak konsumen yang tidak lolos dari proses pengambilan KPR Subdisi di perbankan. Dengan adanya sistem pembiayaan KPR Syariah ini masyarakat merasa terbantu dari sisi persyaratan yang ditawarkan.

Penelitian yang dilakukan oleh Muhammad Alwi (2011) yang berjudul Evaluasi Pemasaran Produk Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Syariah Dengan Akad Murabahah “studi pada bank permata cabang kebon jeruk jakarta) menjelaskan strategi yang digunakan oleh Bank Permata Cabang Jeruk untuk mengembangkan dan memasarkan produk KPR syariah dengan akad murabahah adalah dengan metode marketing mix ini meliputi *product, price, place* dan *promotion* (4P). *Product*, dalam hal ini salah satu produk yang dikeluarkan oleh Permata Bank Syariah cabang Kebon Jeruk adalah produk KPR Syariah dengan akad murabahah.

Penelitian yang dilakukan Elesmi Dikha Sari (2017) yang berjudul Tinjauan Ekonomi Islam Terhadap Kredit Pemilikan Rumah Syariah di PT Hiba Mitra Devinda Kota Bengkulu yang menjelaskan Kredit Pemilikan Rumah Syariah di PT. Hiba Mitra Devinda kota Bengkulu menerapkan sistem penjualan rumah dengan

proses yang dilakukan dengan cara kredit tanpa akad bermasalah, tanpa denda, bebas riba, dan tanpa sita, karena PT. Hiba Mitra Devinda menyediakan beberapa akad yang bisa dipilih oleh konsumen itu sendiri yaitu akad *As-Sallam*, *Al-Istishna'* dan *Ijarah Muntahia bit Tamlik* (IMBT), Tinjauan Ekonomi Islam terhadap Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah di PT. Hiba Mitra Devinda Kota Bengkulu Secara dasar dalam pelaksanaan KPR Syariah yang digunakan sepenuhnya telah sesuai dengan skema KPR dalam Islam seperti dana halal, dan tidak melakukan *tadlis* (penipuan), tidak adanya bunga dan akadnya jelas.

Penelitian yang dilakukan oleh Rofi' Nesti Rahayu (2018) yang menjelaskan adanya perbedaan sistem pembiayaan yang digunakan oleh kedua perbankan (bank konvensional dan bank syariah), dalam hal ini studi kasus pada PT. Bank Tabungan Negara Konvensional dan PT. Bank Tabungan Negara berbasis syariah di Kantor cabang Malang. Perbedaan mendasar yang dapat terlihat dari sini adalah sistem suku bunga yang diterapkan oleh bank Konvensional dimana menggunakan dua perhitungan bunga, yakni bunga anuitas dan bunga flat. Sedangkan untuk sistem Bank Tabungan Negara syariah dalam memberikan pelayanan pembiayaan Kredit pemilikan Rumah menggunakan sistem akad, yaitu akad murabahah dan istishna. Dari hasil penelitian ini memberikan kesimpulan bahwa perbedaan diantara KPR Konvensional KPR Syariah berada pada bunga pinjaman, nilai angsuran, jenis akad atau perjanjian, biaya pinalti, tenor pinjaman, fasilitas bunga tetap, serta denda keterlambatan.

Estu Wulandari (2017) yang berjudul “Studi Perbandingan Model Pembiayaan Kepemilikan Rumah antara BMI dengan BTN Syariah dengan akad Murabahah pada Bank Syariah” menjelaskan bahwa walaupun keduanya sama-sama menggunakan akad murabahah, tetapi dalam segi nilai angsuran berbeda jumlahnya, dan jumlah itu ditentukan dari margin keuntungan yaitu berkisar 12,5% sampai 13% pertahun. Sedangkan BTN Syariah menggunakan margin keuntungan 9,5%. Dan juga dengan menggunakan akad murabahah membantu meringankan dan mempermudah masyarakat karena lebih jelas dan gampang dibandingkan akad lainnya.

Muhammad Rizki Hidayah (2018) yang berjudul “Analisis Implementasi akad *Istishna*’ Pembiayaan Rumah (Studi Kasus *Developer* Property Syariah Bogor) menggunakan pendekatan deskriptif kualitatif yang hasil penelitiannya menjelaskan bahwa developer ini tidak menerapkan suku bunga (riba), tidak ada denda, tidak ada sita, dan tidak menjamin barang yang bukan milik membeli. Adapun agunan (jaminan) berupa barang berharga atau surat berharga seperti surat tanah (bukan surat tanah dan rumah yang sedang diangsur pada developer yang bersangkutan) yang ditukar dengan surat berharga lain, jika tidak ada agunan maka surat tanah dan bangunan tersebut yang sedang diangsur dititipkan ke notaris sebagai antisipasi ketika nasabah melakukan pembayaran bermasalah atau gagal membayar. Selain itu, pembayaran harga pembiayaan yang ditentukan oleh developer berlaku tetap dan tidak berubah setelah akad dan pembayaran DP dengan

jangka waktu jelas atau sudah memenuhi syarat lunas dp tersebut, meskipun harga rumah dan nilai biaya pembiayaan mengalami peningkatan harga.

Adapun alasan penulis mengambil studi kasus di PT Bangun Tujuh Benua Property dikarenakan merupakan salah satu developer yang menerapkan system pembiayaan syariah yang melalui bank dan non-bank, memiliki 3 lokasi perumahan yaitu di Gong 96 unit, Bumi Sungai Duren 79 unit, Talang Duwur 48 unit. Penulis akan memfokuskan penelitian pada konsumen yang memilih pembiayaan KPR Syariah tanpa melalui lembaga keuangan perbankan. Penulis tertarik memilih penelitian ini dikarenakan jenis rumah KPR syariah ini merupakan salah satu inovasi yang bisa diterapkan oleh umat islam untuk beralih kepada gaya hidup yang lebih islami dengan kemudahan yang diberikan. Penulis juga ingin mengetahui secara pasti berdasarkan fakta yang ada, apakah yang menyebabkan konsumen tertarik dengan pembiayaan KPR Syariah yang ditawarkan oleh developer PT. Bangun Tujuh Benua, dan apakah hal-hal tersebut dapat memberikan pengaruh kepada para konsumen.

Maka, berdasarkan uraian diatas penulis mencoba menganalisa bagaimana sistem pembiayaan Kepemilikan Rumah Subsidi syariah pada PT. Bangun Tujuh Benua Property. Lebih lanjut dalam skripsi yang berjudul **“Analisis Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Syariah Pada PT. BANGUN TUJUH BENUA PROPERTY”**

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan judul diatas maka saya menitikberatkan pada masalah pokok yang di identifikasikan yakni:

1. Bagaimana pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Syariah di PT Bangun Tujuh Benua Property ?
2. Bagaimana tinjauan ekonomi Islam terhadap Kredit Pemilikan Rumah Syariah di PT Bangun Tujuh Benua Property ?
3. Persepsi konsumen terhadap system pembiayan syariah di PT Bangun Tujuh Benua Property?

1.3 Tujuan Penelitian

Sesuai latar belakang dan perumusan masalah yang telah dikemukakan di atas, penelitian ini bertujuan:

1. Untuk mengetahui dan menganalisa pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Syariah di PT. Bangun Tujuh Benua Property
2. Untuk mengetahui dan menganalisa tinjauan ekonomi Islam terhadap Kredit Pemilikan Rumah Syariah di PT. Bangun Tujuh Benua Property
3. Untuk mengetahui dan menganalisa persepsi konsumen terhadap system pembiayaan Syariah di PT. Bangun Tujuh Benua Property?

1.4 Manfaat Penelitian

1.4.1 Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini merupakan penerapan ilmu yang diperoleh selama kuliah secara teoritis dikaitkan dengan kondisi sebenarnya yang terjadi dilapangan. Selain itu juga dapat menambah pengalaman, pengetahuan serta wawasan khususnya yang berkaitan dengan proses pembangunan ekonomi syariah terutama dalam dunia pemasaran. Penelitian ini juga dapat dijadikan sebagai referensi untuk penelitian dibidang yang sama bagi peneliti selanjutnya.

1.4.2 Manfaat Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat berguna sebagai bahan masukan dan pertimbangan bagi PT. Bangun Tujuh Benua Property Jambi. Terkait dengan sistem pembiayaan KPR Syariah terhadap keputusan konsumen dalam memilih pembiayaan Kepemilikan Rumah Subsidi PT. Bangun Tujuh Benua Property Jambi.