BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Negara Indonesia adalah negara berkembang, dan salah satu ciri-ciri dari negara berkembang adalah berkenaan dengan kepadatan penduduk. Logikanya ketika semakin tinggi pertumbuhan penduduk maka semakin besar pula permintaan terhadap pemenuhan kebutuhan terutama kebutuhan primer yaitu berupa sandang, pangan dan papan. Perumahan dan permukiman adalah salah satunya. Perumahan dan pemukiman memiliki peranan dan fungsi yang sangat penting dalam hidup manusia. Permasalahan perumahan dan pemukiman merupakan sebuah isu utama yang selalu mendapat perhatian lebih dari pemerintah. Permasalahan perumahan dan permukiman merupakan sebuah permasalahan yang berlanjut dan bahkan terus meningkat, seirama dengan pertumbuhan penduduk, dinamika kependudukan dan tuntutan-tuntutan sosial-ekonomi yang semakin berkembang.[1]

Dalam hal ini pemerintah dituntut untuk dapat mengeluarkan suatu kebijakan yang akan mengatur permasalahan ini kedepannya. Dalam agama Islam, ada kaidah fiqih yang menjelaskan bagaimana seharusnya pemimpin dalam mengambil suatu keputusan atau kebijakan. Salah satu kaidah fiqih yang menjelaskan hal itu adalah seperti yang tertulis di bawah ini;

1 Ratnaningrum, *Penerapan Kredit Pemilikan Rumah Syariah di Indonesia*, Skripsi Sarjana pada UIN Sunan Kalijaga, Yogyakarta, 2009, h. 3.

تَصَرُّفُ الْإِمَامِ عَلَى الرَّاعِيَّةِ مَنُوْطٌ بِالْمَصْلَحَةِ

"*Kebijaksanaan Imam (pemimpin) terhadap rakyatnya itu harus ditentukan dengan berdasarkan kemaslahatan."*

Kaidah ini, menurut penjelasan Jalal al-Din 'Abd al-Rahman Ibn Abi Bakr al-Suyuthi dan Muhammad Shidqi Ibn Ahmad al-Burnu, berasal dari pendapat Imam al-Syafi'i yang mengatakan bahwa posisi imam atas rakyatnya laksana wali atas anak yatim.[2]

الْبَيِّمِ مِنَ الْوَلِيِّ مَنْزِلَةُ الرَّعِيَّةِ مِنَ الْإِمَامِ مَنْزِلَةُ

"Kedudukan imam terhadap rakyat adalah seperti kedudukan wali terhadap anak yatim."

Penjelasan kaidah tersebut adalah bahwa kebijakan dan keputusan pemimpin wajib dibangun berdasarkan dan untuk mencapai kemaslahatan umum. Kaidah ini memberikan pengertian, bahwa setiap tindakan atau kebijaksanaan para pemimpin yang menyangkut dan mengenai hak-hak rakyat dikaitkan dengan kemaslahatan rakyat banyak dan ditujukan untuk mendatangkan suatu kebaikan. Sebab pemimpin adalah pengemban amanat penderitaan rakyat (umat) dan untuk itulah ia sebagai petunjuk dalam kehidupan mereka serta harus memperhatikan kemaslahatannya.[3]

Di Indonesia, timbulnya masalah perumahan dan permukiman berasal dari berbagai faktor dan menjadi masalah besar terutama bagi daerah

2 Jaih Mubarok, *KAIDAH FIQH Sejarah dan Kaidah Asasi,* PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2002, h. 164.

3 Imam Musbikin, *QAWA'ID AL-FIQHIYAH,* PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2001, h. 124.

perkotaan. Di antara beberapa faktor penyebabnya yaitu tingginya biaya pembangunan sebuah rumah, dan sulitnya mencari lahan yang tepat di perkotaan, hal ini mendorong para pengembang dan pemerintah harus memutar otak. Sebagaimana yang dijelaskan dalam kaidah fiqh diatas mengenai dasar pengambilan keputusan atau kebijakan seorang pemimpin, maka pemimpin dalam hal ini pemerintah memberikan alternatif untuk mengatasi permasalahan perumahan dan pemukiman di Indonesia, berupa Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang diwujudkan ke dalam salah satu bentuk produk perbankan.

Dalam hal ini perbankan hadir sebagai solusi untuk menjawab permasalahan yang dialami masyarakat di Indonesia saat ini terutama di bidang pembiayaan pembuatan rumah atau yang lazim kita sebut dengan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dengan didukung dan diatur oleh beberapa regulasi pemerintah melalui kebijakan Bank Indonesia sebagai pengatur kebijakan moneter. Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Indonesia dalam hal penerapan dibagi atas dua, yaitu KPR secara konvensional yang berafiliasi pada sistem bunga dan KPR secara syariah dengan menggunakan akad *murabahah, istishna,* maupun *musyarakah mutanaqisah* dalam istilah fiqhnya. Dalam penelitian ini, Bank Syariah Bukopin cabang Bukittinggi tempat di mana penulis meneliti juga mengeluarkan produk pembiayaan pemilikan rumahnya yaitu iB Kepemilikan Rumah Bank Syariah Bukopin yang berdasarkan akad *murabahah.*

Ternyata kebijakan pemerintah menyediakan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah mendapat sambutan hangat dari masyarakat Indonesia sehingga peminat dari produk ini dari tahun ke tahun mengalami peningkatan secara signifikan. Pada sisi kredit properti, pertumbuhan kredit segmen flat dan apartemen terlihat sangat tinggi namun segmen perumahan (*landed house*) relative rendah. Pada Mei 2013, kredit kepemilikan flat & apartemen masih tumbuh 87,4% dibandingkan bulan yang sama pada tahun sebelumnya. Bahkan pada Januari 2011 kredit ke segmen tersebut sempat tumbuh sebesar 150%. Sementara itu, pertumbuhan kredit perumahan relative stabil. Pada Januari 2011 pertumbuhan kredit segmen perumahan mencapai 16,96% dan pada bulan Mei 2013 tumbuh 14,26%.[4]

Kondisi pertumbuhan kredit di atas perlu untuk diwaspadai. Menyimak pada pengalaman negara Amerika Serikat, sejak tahun 1998 sampai dengan 2006 pertumbuhan harga properti perumahan meningkat dengan tajam. Setelah tahun 2006, indeks harga properti perumahan jatuh pada tahun 2008 dan semakin jatuh terpuruk sehingga menimbulkan krisis *bubble property* di Amerika Serikat.[5]

Sedangkan apabila dilihat dari pergerakan harga saham perumahan dalam beberapa bulan terakhir di tahun 2013 juga mengalami penurunan. Saham–saham di bidang properti secara mayoritas turun tajam, nilai tukar

4 Anonim, *Perkembangan Properti Komersial*, Divisi Statistik Sektor Real, Bank Indonesia, 2013, h. 4.

5 Ragimun, *Overheating Sektor Properti di Indonesia*, Badan Kebijakan Fiskal, Kementerian Keuangan, 2012, h. 3.

rupiah yang semakin melemah, ditambah dengan kenaikan BI rate tentunya akan menambah besar resiko gagal bayar bagi kredit perumahan.

Untuk mengatasi beberapa permasalahan yang mungkin akan ditimbulkan dalam penyaluran kredit perumahan ini, maka pemerintahan dalam hal ini Bank Indonesia, membuat kebijakan untuk membatasi besaran *finance/loan to value* (FTV) yang pertama kali dikeluarkan melalui Surat Edaran Bank Indonesia No. 14/10/DPNP pada tanggal 15 Maret 2012 perihal penerapan manajemen risiko untuk semua Bank Umum yang memerikan kredit rumah dan kredit kendaraan bermotor di Indonesia, serta Surat Edaran Bank Indonesia No. 14/33/DPbS perihal penerapan kebijakan produk pembiayaan kepemilikan rumah dan kendaraan bermotor bagi Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah. Surat Edaran Bank Indonesia ini dimaksudkan untuk membatasi jumlah minimal dana yang dapat diberikan bank penyedia jasa pembiayaan, pada bagian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) jumlah pemberian pinjaman maksimal adalah 70% dari nilai agunan. Dengan kata lain, penerima KPR wajib membayarkan setidaknya 30% dari nilai KPR.

Kemudian pada akhir tahun 2013, BI memperbarui serta menyempurnakan kebijakannya mengenai besaran *finance/loan to value* (FTV) tersebut. Penyempurnaan kebijakan tersebut dituangkan dalam Surat Edaran Bank Indonesia No. 15/40/DKMP perihal Penerapan Manajemen Risiko pada Bank yang Melakukan Pemberian Kredit atau Pembiayaan Pemilikan Properti, Kredit atau Pembiayaan Konsumsi Beragun Properti,

dan Kredit atau Pembiayaan Kendaraan Bermotor yang dikeluarkan tanggal 24 September 2013 mengganti Surat Edaran Bank Indonesia No. 14/10/DPNP. Surat Edaran Bank Indonesia No. 15/40/DKMP ini juga dimaksudkan untuk membatasi jumlah minimal dana yang dapat diberikan bank penyedia jasa pembiayaan untuk kepemilikan rumah dan kendaraan bermotor, yaitu pembatasan pada pembiayaan ke-2, ke-3, dan seterusnya.

Alasan pemerintah yang mendasari terbitnya aturan-aturan tersebut antara lain, adanya peningkatan permintaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dan Kredit Kendaraan Bermotor (KKB) sehingga bank perlu kehati-hatian dalam penyaluran kredit. Kedua, pertumbuhan Kredit Pemilikan Rumah yang terlalu tinggi dapat menyebabkan *bubble* atau peningkatan harga aset properti yang tidak mencerminkan harga yang sebenarnya. Ketiga, aturan ini timbul dimaksudkan untuk tetap menjaga perekonomian yang produktif dan mampu menghadapi tantangan sektor keuangan di masa yang akan datang. Perlu adanya kebijakan yang dapat memperkuat ketahanan di sektor keuangan untuk meminimalisir sumber-sumber kerawanan yang dapat timbul, termasuk pertumbuhan KPR dan KKB yang berlebihan.

Namun pada Juni 2015 Bank Indonesia melonggarkan kembali ketentuan dari uang muka untuk kredit pemilikan rumah (KPR) dan kendaraan bermotor, aturan ini pun sudah mulai berlaku dari tanggal 18 Juni 2015 lalu. Kebijakan tersebut tertuang dalam payung hukum yakni Peraturan

Bank Indonesia (PBI) yang baru Nomor 17/10/2015, mengenai rasio *loan to value* atau rasio *financing to value* untuk kredit atau pembiayaan rumah dan uang muka kredit atau pembiayaan kendaraan bermotor. Dijelaskan bahwa, sekarang BI melalui aturan baru, memberikan kelonggaran dengan menaikan besaran rasio LTV/FTV yang boleh dikucurkan bank untuk nasabah yaitu sebanyak 10% khusus fasilitas kredit pembiayaan rumah. Ketentuan ini berlaku hanya pada bank konvensional dan syariah yang menganut sistem Akad *Murabahah* dan *Istishna* saja.

Dengan adanya kebijakan BI untuk membatasi besaran *financing to value* untuk produk Pemilikan Rumah melalui perbankan ini, produk Pembiayaan Kepemilikan Rumah Bank Syariah Bukopin juga tidak luput dari kebijakan tersebut yang mana pada awalnya besaran *financing to value* yang dapat dikucurkan yaitu sebesar 80%, sekarang dilakukan pembatasan besaran pembiayaan sesuai kebijakan BI. Tentunya hal ini dapat memberikan dampak terhadap perkembangan pembiayaan kepemilikan rumah pada Bank Syariah Bukopin cabang Bukittinggi, maka dari itu penulis tertarik untuk membahas tentang permasalahan ini. Pada penelitian ini penulis akan melihat dan menganalisis bagaimana dampak kebijakan Bank Indonesia (BI) tentang besaran *financing to value* terhadap produk pembiayaan pemilikan rumah pada Bank Syariah, khususnya pada Bank Syariah Bukopin Cabang Bukittinggi, yang kemudian penulis mengangkat permasalahan ini untuk penelitian skripsi dengan judul, **"Dampak Kebijakan Pembatasan**

Financing To Value **Terhadap Pembiayaan Kepemilikan Rumah pada Bank Syariah Bukopin Cabang Bukittinggi".**

B. Identifikasi Masalah

Dari latar belakang masalah di atas, beberapa masalah dapat diidentifikasi sebagai berikut:

1. Banyaknya kendala yang dialami masyarakat dalam rangka pemenuhan kebutuhan khususnya kebutuhan untuk memiliki sebuah hunian atau tempat tinggal.
2. Peningkatan permintaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dan Kredit Kendaraan Bermotor (KKB) dapat menyebabkan *bubble* atau peningkatan harga aset properti yang tidak mencerminkan harga yang sebenarnya.
3. Kebijakan yang dikeluarkan oleh pemerintah tentang besaran *financing to value* berpengaruh pada jumlah pemberian pinjaman yang boleh diberikan sehingga mempengaruhi produk pembiayaan kepemilikan rumah yang diterapkan di suatu bank.

C. Rumusan dan Batasan Masalah

1. Rumusan Masalah

Berdasarkan pada latar belakang di atas, maka dapat dikemukakan masalah yaitu; Bagaimana dampak kebijakan pembatasan *financing to value* terhadap Pembiayaan Kepemilikan Rumah pada Bank Syariah Bukopin cabang Bukittinggi?

2. **Batasan Masalah**

Agar lebih terarahnya penulis dalam melakukan penelitian, maka penulis perlu membatasi penelitian ini pada penerapan pembiayaan kepemilikan rumah dan dampak yang ditimbulkan oleh kebijakan penurunan besaran *financing to value* yang dikeluarkan oleh BI terhadap Pembiayaan Kepemilikan Rumah Bank Syariah Bukopin cabang Bukittinggi.

D. **Tujuan dan Manfaat Penelitian**

1. **Tujuan penelitian**

Berdasarkan perumusan masalah di atas, maka dapat dikemukakan tujuan penelitian yaitu; untuk mengetahui dampak kebijakan pembatasan *financing to value* terhadap Pembiayaan Kepemilikan Rumah Bank Syariah Bukopin cabang Bukittinggi.

2. **Manfaat penelitian**

Adapun manfaat penelitian, dapat dikemukakan sebagai berikut :

1) Manfaat prasyarat, untuk memenuhi salah satu persyaratan guna mencapai gelar Strata satu (S1) pada Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, Jurusan Ekonomi Islam IAIN Bukittinggi.
2) Manfaat teoritis, penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi pengetahuan tentang pengaruh kebijakan *FTV* terhadap penerapan Pembiayaan Kepemilikan Rumah Bank Syariah Bukopin cabang Bukittinggi.

3) Manfaat praktis, diharapkan penelitian ini bisa menjadi referensi dan sumber pengetahuan bagi akademisi, mahasiswa dan pengusaha dalam rangka mengetahui pengaruh kebijakan *FTV* terhadap penerapan Pembiayaan Kepemilikan Rumah Bank Syariah Bukopin cabang Bukittinggi.

E. Penjelasan Judul

Untuk menghindari terjadinya kesalahpahaman terhadap penulisan skripsi ini, maka penulis perlu menjelaskan beberapa kata yang terdapat dalam judul yaitu:

Dampak : Pengaruh kuat yang mendatangkan akibat (baik negative maupun positif)[6]

Kebijakan : Rangkaian konsep dan asas yang menjadi garis besar dan dasar rencana dalam pelaksanaan suatu pekerjaan, kepemimpinan, dan cara bertindak (tentang pemerintahan, organisasi, dan sebagainya); pernyataan cita-cita, tujuan, prinsip, atau maksud sebagai garis pedoman untuk manajemen dalam usaha mencapai sasaran.[7]

6 Tim Penyusun Kamus Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa, *Kamus Besar Bahasa Indonesia.* Jakarta, 1990, h. 207.

7 Tim Penyusun Kamus Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa, *Kamus Besar Bahasa Indonesia.* Jakarta, 1990, h. 131.

Financing to Value (FTV) : Rasio *Financing to Value,* yang selanjutnya disebut FTV, adalah angka rasio antara nilai kredit atau pembiayaan yang dapat diberikan oleh bank terhadap nilai agunan berupa properti pada saat pembelian kredit atau pembiayaan berdasarkan harga penilaian terakhir.[8]

Pembiayaan Kepemilikan Rumah : Produk pembiayaan yang diberikan bank untuk pembelian atau renovasi rumah tinggal, pembelian rumah susun/apartemen, rumah toko dan/atau rumah kantor dengan menggunakan akad murabahah.[9]

Penjelasan judul secara keseluruhan dalam tulisan ini adalah untuk mengungkap dan mengetahui bagaimana dampak kebijakan *finance to value* terhadap Pembiayaan Kepemilikan Rumah Bank Syariah Bukopin cabang Bukittinggi.

F. Kajian Terdahulu

Sebelumnya sudah ada penelitian mengenai KPR dilihat dari penerapannya pada Lembaga Keuangan Bank yaitu penelitian oleh Ratna Ningrum pada tahun 2008 tentang Penerapan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah di Indonesia. Penelitian yang dilakukan oleh Ratna Ningrum ini

8 Surat Edaran Bank Indonesia No. 15/40/DKMP, h. 4.

9 Surat Edaran Bank Indonesia No. 0031/SE-DIR/KP-JKT/X/2013.

merupakan penelitian kepustakaan yaitu pencarian data-data yang berasal dari buku-buku serta artikel dengan menggunakan metode *deskriptif analisis* melalui pendekatan normatif. Dengan kajian hukum Islam mencoba menggambarkan, menganalisis, dan menjawab masalah yang berkaitan dengan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank Konvensional dan Bank Syariah. KPR pada perbankan syariah saat ini telah menerapkan prinsip pembiayaan sesuai syariah di setiap transakasi kreditnya dengan memperhatikan akad, harga jual beli, persyaratan peminjaman (kredit), waktu pembayaran, cara pembayaran cicilan, dan memperhatikan prinsip kehati-hatian yaitu 5C. Dengan menggunakan konsep akad *Murabahah*, akad yang lazim digunakan oleh beberapa bank syariah selain akad *Ijarah Munthaia Bi Tamlik* (IMB) dan *Bai' Bithaman Ajil* (BBA), KPR Syariah mencoba membantu masyarakat menengah ke bawah untuk memperoleh hunian yang layak melalui pembayaran kredit yang jangka waktunya semakin relatif panjang kepada para nasabah pada saat pembelian barang.[10]

Kemudian penelitian yang dilakukan Rahmi Yulita dengan judul Kepemilikan Rumah Dengan Cara *Property Developer* Ditinjau Dari Perspektif Ekonomi Islam. Dalam penelitian ini saudari Rahmi ingin melihat bagaimana pandangan Islam terhadap kerjasama kepemilikan rumah antara developer dan pemilik lahan. Dari hasil penelitian, jika dilihat dari segi ekonomi Islam, sistem kerjasama tersebut adalah *syirkah abdan* yaitu kerjasama dalam bidang usaha. Namun kerjasama tersebut belum sesuai

10 Ratnaningrum, *Penerapan Kredit Pemilikan Rumah Syariah di Indonesia*, Skripsi Sarjana pada UIN Sunan Kalijaga, Yogyakarta, tidak diterbitkan, 2009, h. 21.

dengan syariat Islam ditandai dengan belum memenuhinya rukun dan syarat *syirkah* yang mengakibatkan tidak adanya kejelasan dari developer akan harga tanah di awal perjanjian.[11]

Selanjutnya skripsi dari Vicky Kustrihariyanto yang berjudul Pemanfaatan Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Dalam skripsinya ini dijelaskan Pertama maksud dan tujuan kredit pemilikan rumah. Yaitu agar dapat membantu memenuhi kebutuhan dasar dalam hal ini kebutuhan primer yaitu papan, membantu para nasabah yang ingin memiliki rumah akan tetapi tidak mempunyai uang secara cash dalam jumlah banyak. Kedua pembayaran dan bunga kredit pemilikan rumah. Nasabah kredit pemilikan rumah pada proses pembayaran dan bunga merasakan tidak berat jika setiap bulannya harus adanya pemotongan gaji untuk mengangsur KPR. Ketiga proses pengajuan kredit pemilikan rumah. Pola perilaku secara rasional nasabah yang masih lajang mengajukan kredit pemilikan rumah untuk mempersiapkan nantinya setelah menikah dapat memiliki rumah sendiri. Tindakan ini dijalani melalui kredit pemilikan rumah agar mendapatkan hasil yang terbaik dalam memenuhi kebutuhan primer. Keempat perilaku pemanfaatan kredit pemilikan rumah disini bagaimana tindakan rasional atau perilaku nasabah dalam memanfaatkan rumah tersebut mendorong indikasi cepat dapat selesai. Nasabah yang awalnya memilki rumah hanya untuk kebutuhan primer saja memiliki pikiran untuk kredit pemilikan rumah juga sebagai investasi. Hal ini

11 Rahmi Yulita, *Kepemilikan Rumah Dengan Cara Property Developer Ditinjau Dari Perspektif Ekonomi Islam,* Skripsi Sarjana pada IAIN, Bukittinggi, tidak diterbitkan 2015, h. vii.

juga muncul keinginan tersebut dipengaruhi karena investasi tersebut nantinya dapat digunakan oleh putra–putrinya setelah dewasa.[12]

Sedangkan penelitian yang dilakukan oleh penulis adalah tentang Dampak Kebijakan Pembatasan *FTV* Terhadap Pembiayaan Kepemilikan Rumah Bank Syariah Bukopin cabang Bukittinggi. Dalam rencana penelitian ini penulis ingin melihat bagaimana dampak peraturan BI tentang *FTV* terhadap produk Pembiayaan Kepemilikan Rumah Bank Syariah Bukopin cabang Bukittinggi. Apakah berdampak positif atau berdampak negatif. Dengan menggunakan metodologi penelitian lapangan (*field research*) dengan cara memperoleh data melalui observasi dan wawancara lansung bersama praktisi perbankan yang dimaksud serta mengambil informasi-informasi dari bank terkait.

G. Sistematika Penulisan

Agar penulisan dalam penelitian ini tersusun secara sistematis dan terarah, maka sistematika penulisan yang akan penulis buat adalah sabagai berikut:

Bab I pendahuluan yang terdiri dari latar belakang masalah, rumusan dan batasan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, penjelasan judul, kajian terdahulu dan sistematika penulisan.

12 Vicky Kustrihariyanto, *Pemanfaatan Kredit Pemilikan Rumah (KPR)*, Skripsi Sarjana pada Universitas Sebelas Maret, Surakarta, tidak diterbitkan, 2008, h. vi.

Bab II landasan teori yang memuat uraian mengenai pengertian pembiayaan, penjelasan tentang konsep murabahah, penjelasan tentang produk griya pada Bank Syariah Bukopin, dan kebijakan *FTV*.

Bab III metodologi penelitian yang memuat jenis penelitian, sifat penelitian, lokasi penelitian, jenis dan sumber data, unit analisis, populasi dan sample, teknik pengumpulan data, dan teknik analisis data.

Bab IV yang memaparkan hasil penelitian tentang bagaimana dampak kebijakan pembatasan *FTV* terhadap Pembiayaan Pemilikan Rumah Bank Syariah Bukopin cabang Bukittinggi.

Bab V penutup, memberikan kesimpulan terhadap pembahasan atas bab-bab sebelumnya yang telah diteliti dan dianalisa, maka bab ini terdiri dari kesimpulan dan saran.

BAB II

LANDASAN TEORI

A. Pembiayaan Bank Syariah

1. Pengertian Pembiayaan

Menurut M. Syafii Antonio pembiayaan adalah pemberian fasilitas penyediaan dana untuk memenuhi kebutuhan pihak-pihak yang merupakan defisit unit.[13]

Menurut Muhammad pembiayaan dalam secara luas diartikan sebagai pendanaan yang dikeluarkan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun dijalankan oleh orang lain.[14]

Menurut Undang-undang No. 21 Tahun 2008 Pasal 1 ayat (25) tentang perbankan syariah, pengertian pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa transaksi bagi hasil dalam bentuk mudharabah dan musyarakah, transaksi sewa-menyewa dalam bentuk *ijarah* atau sewa beli dalam bentuk *ijarah muntahiya bittamlik*, transaksi jual beli dalam bentuk piutang *murabahah, salam,* dan *istishna,* transaksi pinjam meminjam dalam bentuk piutang *qardh*, dan transaksi sewa-menyewa jasa dalam bentuk *ijarah* untuk transaksi multijasa berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara Bank Syariah dan/atau UUS dan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai dan/atau

13 Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktek*, Gema Insani Press, Jakarta, 2001, h. 160.

14 Muhammad, *Manajemen Bank Syariah,* PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2002, h. 260.

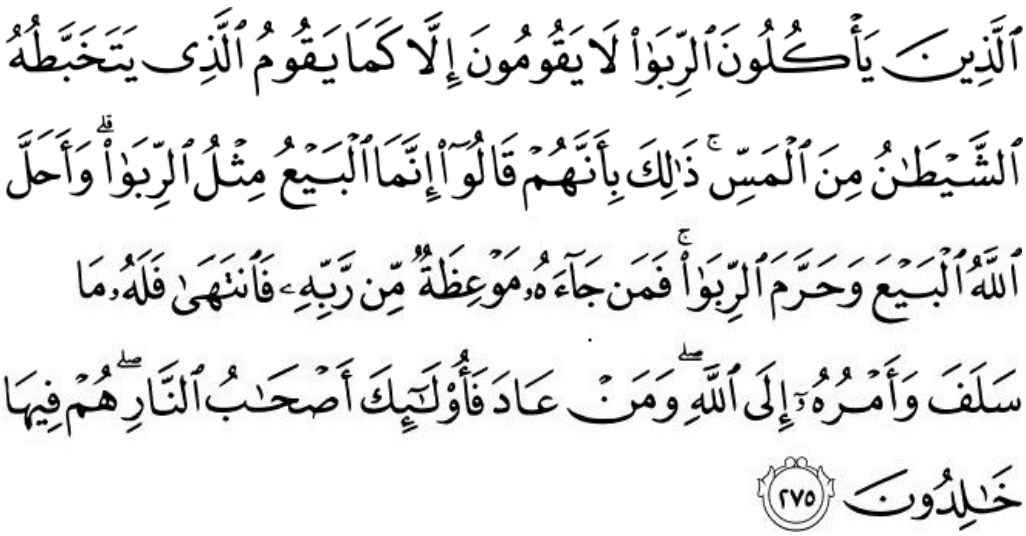
diberi fasilitas dana untuk mengembalikan dana tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan ujrah, tanpa imbalan, atau bagi hasil.

Berdasarkan beberapa pengertian di atas, dapat penulis tarik kesimpulan bahwa pembiayaan adalah pemberian fasilitas penyediaan dana untuk mendukung investasi yang telah direncanakan berdasarkan kesepakatan 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.

2. **Landasan Syariah Pembiayaan**

Adapun landasan syariah dari pembiayaan adalah: [15]

Al-Qur'an Surat al-Baqarah ayat (275):



Artinya: *"Orang-orang yang makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan setan lantaran (tekanan) penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat), sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan*

15 Rachmat Syafe'I, *Fiqh Muamalah,* Pustaka Setia, Bandung, 2001, h. 225.

mengharamkan riba. Orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. Orang yang mengulangi (mengambil riba), maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya."

Allah menceritakan bahwa seorang pemakan riba akan dibangkitkan pada hari kiamat layaknya orang gila yang mengamuk seperti kesurupan setan. Allah menegaskan bahwa telah dihalalkan jual-beli dan diharamkan riba. Orang-orang yang membolehkan riba dapat ditafsirkan sebagai pembantah hukum-hukum yang telah ditetapkan oleh Allah Yang Maha Mengetahui lagi Maha Bijaksana. Riba yang dahulu telah dimakan sebelum turunya firman Allah ini, apabila pelakunya bertobat, tidak ada kewajiban untuk mengembalikannya dan dimaafkan oleh Allah. Sedangkan bagi siapa saja yang kembali lagi kepada riba setelah menerima larangan dari Allah, maka mereka adalah penghuni neraka dan mereka kekal di dalamnya.

3. Jenis-jenis Pembiayaan

Menurut Muhammad penyaluran dana bank syariah kepada nasabahnya, secara garis besar terbagi dalam empat kategori yang dibedakan berdasarkan tujuan penggunaanya yaitu:[16]

16 Muhammad, *Manajemen Bank Syariah,* PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2002, h. 91.

a. Pembiayaan dengan prinsip Jual Beli (Ba'i)

Prinsip jual beli dilaksanakan sehubungan dengan adanya perpindahan kepemilikan barang atau benda (*Transfer Of Property*). Tingkat keuntungan ditentukan didepan dan menjadi bagian harga atas barang yang dijual.

Transaksi jual beli dapat dibedakan berdasarkan bentuk pembayaran dan waktu penyerahan yakni sebagai berikut:

1.1. Pembiayaan *Murabahah*

1.2. Pembiayaan *Salam*

1.3. Pembiayaan *Istisnah*

b. Pembiayaan dengan Prinsip Sewa (*Ijarah*)

Transaksi *Ijarah* dilandasi oleh adanya perpindahan manfaat. Jadi pada dasarnya prinsip *Ijarah* sama saja dengan prinsip jual beli, tapi perbedaannya terletak pada objek transaksinya. Bila pada jual beli objek transaksinya adalah barang, pada *ijarah* objek transaksi adalah jasa. Pada akhir masa sewa, bank dapat saja menjual barang yang disewakan kepada nasabah.

c. Pembiayaan dengan Prinsip Bagi Hasil

Produk pembiayaan syariah yang didasarkan atas prinsip bagi hasil adalah sebagai berikut :

1) Pembiayaan *Musyarakah*

2) Pembiayaan *Mudharabah*

d. Pembiayaan Dengan Akad Pelengkap

Untuk mempermudah pelaksanaan pembiayaan, biasanya diperlukan akad pelengkap. Akad pelengkap ini tidak ditujukan untuk mencari keuntungan, tetapi di tujukan untuk mempermudah pelaksanaan pembiayaan, meskipun tidak ditujukan untuk mencari keuntungan, dalam akad pelengkap ini dibolehkan untuk meminta pengganti biaya-biaya yang dikeluarkan untuk melaksanakan akad ini.

Adapun jenis-jenis akad pelengkap ini adalah sebagai berikut:

1) Hiwalah (Alih Hutang-Piutang)
2) Rahn (Gadai)
3) Qardh
4) Wakalah (Perwakilan)
5) Kafalah (Garansi Bank)

Sedangkan menurut sifat penggunaannya, pembiayaan dapat dibagi menjadi dua hal, yaitu:

a. Pembiayaan Produktif, yaitu pembiayaan yang ditujukan untuk memenuhi kebutuhan produksi dalam arti luas, yaitu untuk peningkatan usaha baik usaha produksi, perdagangan, maupun investasi.
b. Pembiayaan Konsumtif, yaitu pembiayaan yang dipergunakan untuk memenuhi konsumsi, yang akan habis digunakan untuk memenuhi kebutuhan.

B. Murabahah

1. Pengertian Murabahah

Kata *Murabahah* diambil dari bahasa Arab dari kata *ar-ribhu* (الرِبْحُ) yang berarti kelebihan dan tambahan (keuntungan).[17] Sedangkan menurut istilah *Murabahah* adalah salah satu bentuk jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati.[18]

Menurut Karim, *murabahah* yang berasal dari kata *Ribhu* (keuntungan), adalah transaksi jual beli di mana bank menyebut jumlah keuntungannya. Bank bertindak sebagai penjual, sementara nasabah bertindak sebagai pembeli. Harga jual adalah harga beli bank dari pemasok ditambah keuntungan (*Margin*).[19]

Menurut Zulkifli, transaksi *Murabahah* adalah skim dimana bank bertindak selaku penjual disatu sisi, dan disisi lain bertindak selaku pembeli. Kemudian bank akan menjualnya kembali kepada pembeli dengan harga beli ditambah margin (*Ribhun*) yang disepakati.[20]

Menurut Habib Nazir dan Hassanuddin, *Murabahah* adalah akad jual beli antara bank selaku penyedia barang dengan nasabah yang memesan

---

17 *al-Qaamus al-Muhith*, h. 279.

18 Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktek*, Gema Insani Press, Jakarta, 2001, h. 101.

19 Karim, *Bank Islam*, PT Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2004, h. 88.

20 Zulkifli, *Perbankan Syariah Panduan Praktis*, Gema Insani Press, Jakarta, 2003, h. 90.

untuk membeli barang. Dari transaksi tersebut bank mendapatkan keuntungan jual beli yang disepakati bersama.[21]

Dari pengertian di atas dapat disimpulkan pembiayaan murabahah adalah transaksi jual beli dimana bank bertindak sebagai penjual dan nasabah sebagai pembeli, dengan penentuan harga jual yaitu harga beli bank dari pemasok ditambah keuntungan (Margin), sesuai dengan kesepakatan antara pihak bank dengan nasabah. Pembayaran atas akad jual beli *Murabahah* dapat dilakukan secara tunai maupun kredit. Hal yang membedakan *Murabahah* dengan jual beli lainnya adalah penjual harus memberitahukan kepada pembeli harga barang pokok yang dijualnya serta jumlah keuntungan yang diperoleh.

2. **Dasar Hukum Murabahah**

1.a. Al-Qur'an

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ

Terjemahnya:
"Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu."(QS. *An-Nissa'* : 29)

Ayat ini menerangkan hukum transaksi secara umum, lebih khusus kepada transaksi perdagangan, bisnis jual beli. Sebelumnya telah diterangkan transaksi muamalah yang berhubungan dengan harta, seperti harta anak yatim, mahar, dan sebagainya. Dalam ayat ini Allah mengharamkan orang

21 Habib Nazir dan Hassanuddin, *Ensiklopedi Ekonomi dan Perbankan Syariah*, Beta Pustaka, Jakarta, 2004, h. 403.

beriman untuk memakan, memanfaatkan, menggunakan, (dan segala bentuk transaksi lainnya) harta orang lain dengan jalan yang batil, yaitu yang tidak dibenarkan oleh syari'at. Kita boleh melakukan transaksi terhadap harta orang lain dengan jalan perdagangan dengan asas saling ridha, saling ikhlas.

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا

Terjemahnya:
".....Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba." (QS. *Al-Baqarah* : 275)

Dalam ayat ini Allah menegaskan bahwa telah dihalalkan jual-beli dan diharamkan riba.

1.b. Al-Hadits

Hadits Nabi dari Said al-Khudri :

عَنْ أَبِيْ سَعِيْدِ الْخُدْرِيِّ رَضِيَ اللهُ عَنْهُ أَنَّ رَسُوْلَاللهِ صَلَّي اللهُ عَلَيْهِ وَأَلِهِ وَسَلَّمَ (قَالَ: إِنَّمَاالْبَيْعُ عَنْ تَرَاضٍ, (رواه البيهقي وابن ماجه وصححه ابن حبان

Dari *Abu Sa'ad Al-Khudri bahwa Rasulullah saw bersadda, " sesungguhnya jual beli itu harus dilakukan suka sama suka." (HR Al-Baihaqi dan Ibnu Majah, dan dinilai shahih oleh Ibnu Hibban)*

Dalam sabda Rasulullah SAW ini dijelaskan bahwa jual beli itu boleh dilakukan atas dasar suka sama suka, artinya masing-masing pihak dalam akad jual-beli haruslah saling rela.

Hadits Nabi riwayat Ibnu Majah Shuhaib :

أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّي اللهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ : ثَلاَ ثٌ فِيْهِنَّ اَلْبَرَكَةُ: اَلْبَيْعُ إِلَى أَجَلٍ, وَالْمُقَرَضَةُ, وَخَلْطُ الْبُرِّ بِالشَّعِيْرِ لِلْبَيْتِ لاَ لِلْبَيْعِ (رواه ابن ماجه عن صهيب)

"*Nabi bersabda, ada tiga hal yang mengandung berkah : jual beli secara tunai, muqaradhah (mudharabah), dan mencampur gandum dengan jewawut untuk keperluan rumah tangga, bukan untuk dijual. " (HR. Ibnu Majah dari Shuhaib)*

Melalui sabda Rasulullah SAW ini dijelaskan pula bahwa jual-beli merupakan salah satu dari tiga hal yang di berkahi oleh Allah SWT. Dalam hadis ini disebutkan bahwa jual beli secara tunailah yang diberkahi Allah SWT, ini berarti juga bahwa jual beli yang dilakukan haruslah jelas dan pasti bentuk akadnya dan ada perasaan saling rela sehingga jual beli yang dilakukan mengandung berkah.

1.c. Ijma'

Para ulama berpendapat dengan ijma' atas diperolehnya murabahah karena dalam bentuk akad jual beli secara tangguh sesuai dengan hadits Nabi SAW, jual beli secara tangguh merupakan salah satu dari tiga hal yang didalamnya terdapat keberkahan.

3. **Rukun dan Syarat Murabahah :**[22]

1.c.a. Rukun Murabahah

1.c.a.1) Akad (ijab dan qabul)

1.c.a.2) Orang yang berakad (penjual dan Pembeli)

1.c.a.3) Objek akad

22 Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah,* PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2008, h. 70.

1.c.b. Syarat Murabahah

1.c.b.1) Penjual memberitahukan biaya barang kepada nasabah

1.c.b.2) Kontrak pertama harus sah sesuai dengan rukun yang telah ditetapkan

1.c.b.3) Kontrak harus bebas riba

1.c.b.4) Penjual harus menjelaskan kepada pembeli bila terjadi cacat atas barang sesudah pembelian

1.c.b.5) Penjual harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian

1.c.b.6) Penjual harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang.

4. **Manfaat dan Kegunaan Akad Murabahah**

Setelah memahami apa yang dimaksud dengan akad *murabahah* di atas, kita dapat membayangkan betapa bermanfaatnya akad *murabahah* tersebut yang membantu kegiatan umat dalam bersosialisasi di bidang ekonomi khususnya di dunia perbankan syariah. Perbankan syariah menggunakan akad *murabahah* ini pada berbagai macam produknya. Adapun kegunaan akad *murabahah* dalam praktek perbankan syariah adalah sebagai berikut:

a.a. Pengadaan Barang

Transaksi ini dilakukan oleh bank syariah dengan prinsip jual beli *murabahah*, seperti pengadaan sepeda motor, kulkas, kebutuhan barang untuk investasi untuk pabrik dan sejenisnya.

a.b. Modal Kerja (Modal Kerja Barang)

Penyediaan barang persediaan untuk modal kerja dapat dilakukan dengan prinsip jual beli *murabahah*. Akan tetapi, transaksi ini hanya berlaku sekali saja, bukan satu akad dengan pembelian barang berulang-ulang

a.c. Renovasi Rumah (Pengadaan Material Renovasi Rumah)

Pengadaan material renovasi rumah dapat menggunakan mekanisme jual beli *murabahah*. Barang-barang yang diperjualbelikan adalah segala bentuk barang yang dibutuhkan untuk renovasi rumah, seperti bata merah, genteng, cat, kayu dan lainlain. Transaksi dalam pembiayaan ini hanya berlaku sekali saja, tidak satu akad dilakukan berulang-ulang.

Pembiayaan murabahah juga telah diatur dalam fatwa DSN No. 04/DSN-MUI/IV/2000. Dalam fatwa tersebut disebutkan ketentuan umum mengenai murabahah, yaitu sebagai berikut:

Pertama : Ketentuan Umum Murabahah dalam Bank Syari'ah

1. Bank dan nasabah harus melakukan akad murabahah yang bebas riba.
2. Barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh syari'ah Islam.
3. Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.
4. Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba.
5. Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara hutang.
6. Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan)

dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungannya. Dalam kaitan ini Bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan.

7. Nasabah membayar harga barang yang telah disepakatitersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati.
8. Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah.
9. Jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli murabahah harus dilakukan setelah barang,secara prinsip, menjadi milik bank.

Kedua : Ketentuan Murabahah kepada Nasabah

1. Nasabah mengajukan permohonan dan perjanjian pembelian suatu barang atau aset kepada bank.
2. Jika bank menerima permohonan tersebut, ia harus membeli terlebih dahulu aset yang dipesannya secara sah dengan pedagang.
3. Bank kemudian menawarkan aset tersebut kepada nasabah dan nasabah harus menerima (membeli)nya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakatinya, karena secara hukum perjanjian tersebut mengikat; kemudian kedua belah pihak harus membuat kontrak jual beli.
4. Dalam jual beli ini bank dibolehkan meminta nasabahuntuk membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan.
5. Jika nasabah kemudian menolak membeli barang tersebut, biaya riil bank

harus dibayar dari uang muka tersebut.

6. Jika nilai uang muka kurang dari kerugian yang harus ditanggung oleh bank, bank dapat meminta kembali sisa kerugiannya kepada nasabah.
7. Jika uang muka memakai kontrak ‘urbun sebagai alternatif dari uang muka, maka:
   a. jika nasabah memutuskan untuk membeli barang tersebut, ia tinggal membayar sisa harga.
   b. jika nasabah batal membeli, uang muka menjadi milik bank maksimal sebesar kerugian yang ditanggung oleh bank akibat pembatalan tersebut; dan jika uang muka tidak mencukupi, nasabah wajib melunasi kekurangannya.

Ketiga : Jaminan dalam Murabahah

1. Jaminan dalam murabahah dibolehkan, agar nasabah serius dengan pesanannya.
2. Bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang.

Keempat : Hutang dalam Murabahah

1. Secara prinsip, penyelesaian hutang nasabah dalam transaksi murabahah tidak ada kaitannya dengan transaksi lain yang dilakukan nasabah denganpihak ketiga atas barang tersebut. Jika nasabah menjual kembali barang tersebut dengan keuntungan atau kerugian, ia tetap berkewajiban untuk menyelesaikan hutangnya kepada bank.
2. Jika nasabah menjual barang tersebut sebelum masa angsuran berakhir, ia

tidak wajib segera melunasi seluruh angsurannya.

3. Jika penjualan barang tersebut menyebabkan kerugian, nasabah tetap harus menyelesaikan hutangnya sesuai kesepakatan awal. Ia tidak boleh memperlambat pembayaran angsuran atau meminta kerugian itu diperhitungkan.

Kelima : Penundaan Pembayaran dalam Murabahah

1. Nasabah yang memiliki kemampuan tidak dibenarkan menunda penyelesaian hutangnya.
2. Jika nasabah menunda-nunda pembayaran dengan sengaja, atau jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrasi Syari'ah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

Keenam : Bangkrut dalam Murabahah

Jika nasabah telah dinyatakan pailit dan gagal menyelesaikan hutangnya, bank harus menunda tagihan hutang sampai ia menjadi sanggup kembali, atau berdasarkan kesepakatan.

C. Pembiayaan Griya / Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

1. Pengertian Pembiayaan Griya / KPR

KPR atau Kredit Pemilikan Rumah adalah fasilitas yang diberikan pihak bank dengan system perbankan konvensional yang berdasarkan bunga, sedangkan Pembiayaan Griya adalah pembiayaan pemilikan rumah yang diberikan oleh pihak Bank Syariah yang berdasarkan akad *murabahah, istishna,* maupun *musyarakah mutanaqisah* dalam istilah fiqhnya.

Pembiayaan ini diberikan agar seseorang bisa memiliki rumah ataupun kebutuhan konsumtif lainnya dengan jaminan berupa rumah. Dengan adanya produk pemilikan rumah ini, kita mendapat keringanan pembayaran untuk rumah dengan cara mencicil. Kita akan diberikan pinjaman dana untuk pembayaran rumah ataupun biaya untuk membangun rumah. Kemudian, untuk dapat mengembalikan pinjaman tersebut dilakukan dengan cara mencicilnya. Dalam proses pemilikan rumah lewat produk perbankan ini, kita melakukan kerjasama dengan pihak bank untuk melakukan pembiayaan pemilikan rumah. Pembiayaan awal akan ditanggung oleh pihak bank. Selanjutnya, nasabah harus membayar sejumlah dana yang dikeluarkan bank untuk rumah yang dibeli dengan cara mencicil.[23] Kelebihan pemilikan rumah dengan produk perbankan ini adalah kita tidak memerlukan dana yang begitu besar, hanya disesuaikan dengan uang muka yang biasanya diambil 10% hingga 40% dari dana keseluruhan pinjaman.

Secara umum yang dapat dibiayai oleh produk ini adalah pembelian rumah *ready stock* (sudah jadi) atau *indent* (memesan terlebih dahulu untuk dibangun sesuai peta kaveling yang ditawarkan oleh pengembang). Sedangkan beberapa jenis keperluan yang dapat dibiayai oleh produk pemilikan rumah ini, antara lain:

a. Pembelian melalui pengembang.

b. Pembelian rumah bekas pakai.

23 Ady Imam Taufik, *AGAR KPR LANSUNG DISETUJUI BANK: Bagaimana Caranya?*, Media Pressindo, Yogyakarta, 2011, h. 27.

c. Pembangunan rumah sendiri.

d. Renovasi rumah.

e. Pembelian apartemen/rumah susun.

Sebagaimana yang kita ketahui bahwa di Indonesia menganut dual sistim perbankan, yaitu konvensional dan syariah. Produk KPR pada bank konvesional akan memberlakukan sistim bunga, dengan arti akan terjadi pembengkakan pembayaran selama periode pembayaran. Pada sistim syariah, tidak diadakannya penyesuaian dengan bunga. Untuk itu pembayaran akan berlansung sama sampai pada akhir cicilan serta tidak dikenakan denda yang ditentukan dengan suku bunga. Untuk sistim syariah seperti ini, pada permulaan akad dilakukan perjanjian yang mengikat.

Perbedaan yang paling terlihat dari sistim konvensional dan syariah, diantaranya seagai berikut;[24]

Konvensional

1) Cicilan berdasarkan bunga.

2) Pada saat memulai cicilan disesuaikan dengan bunga kredit sampai akhir masa kredit.

Syariah

1) Cicilan berdasarkan sistim bagi hasil.

24 Ady Imam Taufik, *AGAR KPR LANSUNG DISETUJUI BANK: Bagaimana Caranya?*, Media Pressindo, Yogyakarta, 2011, h. 41.

2) Tidak adanya penyesuaian dengan bunga kredit sampai akhir masa kredit.

2. Persyaratan KPR

Pada dasarnya siapa saja dapat mengajukan KPR asal jelas penghasilannya baik itu pegawai, pengusaha, professional, petani, dan lain-lain.[25] Namun demikian, masih terdapat beberapa syarat yang akan ditentukan oleh pihak bank yang harus dipenuhi oleh para calon nasabah KPR. Persayaratan KPR dapat dibagi ke dalam dua jenis, yaitu syarat umum dan syarat khusus. Syarat umum berlaku terhadap semua calon debitur baik itu pegawai, pengusaha atau profesional. Sedangkan syarat khusus berlaku bagi masing-masing calon debitur yang berbeda antara pegawai, pengusaha atau profesional.

a. Syarat Umum

1) Tidak masuk daftar kredit macet/daftar hitam Bank Indonesia.

25 Slamet Ristanto, *MUDAH MERAIH DANA KPR dari Memilih Bank hingga Cara Mengangsur,* Pustaka Grhatama, Yogyakarta, 2008, h. 43.

2) Cakap hukum dengan usia minimal 21 tahun atau sudah menikah (mengacu ketentuan KUHP). Namun ada bank yang sudah membolehkan usia 18 tahun karena definisi dewasa menurut umur sesuai aturan kenotariatan minimal 18 tahun. Lebih baik menanyakan ketentuan ini kepada bank yang bersangkutan jika usia belum mencapai 21 tahun dan belum menikah.

3) Maksimal berusia 55 tahun pada saat KPR-nya jatuh tempo untuk calon debitur berpenghasilan tetap/pegawai.

4) Maksimal berusia 60 tahun pada saat KPR-nya jatuh tempo untuk guru/guru besar/professor/hakim/jaksa.

5) Maksimal 65 tahun pada saat KPR-nya jatuh tempo untuk profesional/wiraswasta.

6) Menyerahkan surat permohonan yang dilampiri dengan:

   a) Fotokopi KTP suami/istri.

   b) Fotokopi kartu keluarga (KK).

   c) Fotokopi NPWP (pinjaman minimal Rp 100 juta).

   d) Fotokopi rekening Koran/tabungan/giro 3 bulan terakhir.

   e) Pas foto ukuran 4x6 suami dan istri masing-masing sebanyak 2 lembar.

7) Dilengkapi surat-surat penawaran sesuai jenis KPR yang akan dibiayai:

a) Developer

Surat penawaran dari *developer* berisi tentang luas tanah dan bangunan, spesifikasi bangunan serta harga dan uang muka harus dibayar.

b) Kontraktor/pemborong

Ini berupa rencana pembangunan atau surat penawaran dari kontraktor/pemborong bagi pembangunan rumah atau renovasi.

c) Surat penawaran penjual

Ini berupa surat penawaran dari penjual mengenai harga jual rumah bagi pembelian rumah bukan baru/bekas dari penjual non *developer*.

b. Syarat Khusus

1) Pegawai

Pengajuan perorangan:

a) Fotokopi SK (Surat Keputusan) pegawai tetap dan dilegalisasi oleh perusahaan.

b) Surat keterangan gaji/slip gaji per bulan.

c) Surat keterangan atau rekomendasi dari perusahaan.

d) Tempat tinggal atau lokasi bekerja di satu kota dengan bank.

e) Membuka rekening tabungan di bank, karena lebih mudah disetujui apabila gaji dibayarkan melalui rekening di bank yang bersangkutan.

Pengajuan kolektif:

a) Fotokopi SK (Surat Keputusan) pegawai tetap dan dilegalisasi oleh perusahaan.

b) Secara kolektif minimal berjumlah 5 (lima) orang.

c) PKS (Perjanjian Kerja Sama) antara perusahaan tempat bekerja dengan bank. PKS ditandatangani oleh Pejabat yang berwenang sesuai Anggaran Dasar Perusahaan atau dasar kewenangan lain.

d) Surat kuasa memotong gaji bermaterai cukup, dari pegawai yang bersangkutan kepada bendahara/bagian pemotongan gaji untuk pembayaran angsuran kredit yang bersangkutan.

e) Surat pernyataan kesanggupan bendaharawan/bagian pemotongan gaji untuk melakukan pemotongan gaji pegawai dan membayarkannya kepada bank, termasuk jika pensiun pegawai

tersebut dipercepat, diberhentikan (PHK), atau berhenti atas permintaan sendiri.

f) Dalam PKS ini pihak bank akan menganalisis perusahaan/instansi atas kelayakannya.

2) Pengusaha/wiraswasta/berpenghasilan tidak tetap:

a) Domisili usaha satu kota dengan bank yang bersangkutan.

b) Izin-izin usaha (SIUP, TDP, NPWP) yang masih berlaku.

c) Akta pendirian perusahaan.

d) Menyerahkan laporan keuangan 2 tahun terakhir.

e) Mutasi rekening di bank.

f) Khusus untuk pengusaha yang tidak memiliki legalitas usaha (misalnya petani) harus dilengkapi dengan surat keterangan dari kepala desa/lurah setempat.

3) Professional

Selain pegawai dan pengusaha, kalangan professional seperti dokter, mantra, bidan, pengacara, notaris, juga dapat diberikan KPR dengan disertai kelengkapan lampiran sebagai berikut:

a) Fotokopi legalitas praktek/surat izin praktek yang masih berlaku.

b) Menyerahkan perincian pendapatan praktek per bulannya.

c) Mutasi rekening di bank.

d) Memiliki reputasi baik.

3. **Pembiayaan Kepemilikan Rumah Bank Syariah Bukopin**

Pembiayaan Kepemilikan Rumah Bukopin Syariah adalah pembiayaan yang diberikan untuk pembelian atau renovasi rumah tinggal, pembelian rumah susun/apartemen, rumah toko dan/atau rumah kantor. Akad yang digunakan adalah *Murabahah*, yaitu jual beli dengan harga pokok dan margin keuntungan yang telah disepakati.

Alur pembiayaan Kepemilikan Rumah Bank Syariah Bukopin yaitu, berawal dari nasabah yang mengajukan pembiayaan kepada bank. Kemudian melalui memo (surat perintah) dari pimpinan bank kepada tim investigasi jaminan, maka dilakukanlah penilaian terhadap pembiayaan yang diajukan nasabah tersebut. Adapun yang menjadi kriteria penilaian sebuah rumah yang layak untuk diberikan pembiayaan pada Bank Syariah Bukopin adalah sebagai berikut:

1. Rumah Baru ataupun Rumah Bekas(umur ekonomis 40 tahun).
2. Terhindar dari risiko-risiko, seperti:
    a. Tanah milik pemerintah (tanah sengketa)

b. Jalur SUTET
c. Rawan bencana (banjir, tanah longsor)
d. Termasuk zona merah di tepi pantai (zona tsunami)
e. Fisik bangunan dan surat izinnya
f. Kepemilikan
g. Akses jalan

3. Penentuan harga rumah dilakukan melalui pertimbangan-pertimbangan berikut:
    a. Mencari harga pembanding setara, dengan melihat harga jual rumah di sekitar daerah tersebut yang sama secara detail dengan rumah yang diajukan
    b. Likuidasi, harga jual cepat suatu bangunan yang berada tak jauh dari daerah rumah tersebut.

4. Penentuan pembiayaan rumah "ke- berapa" akan dilakukan melalui BI Checking, yaitu pengecekan pada system BI mengenai riwayat pembiayaan nasabah, apakah sudah pernah melakukan pembiayaan sebelumnya atau belum.

Setelah didapat data-data dari observasi ke lapangan, maka diadakanlah rapat komite, yaitu antara pimpinan dan 2 orang anggota lainnya. Dalam rapat komite tersebut hasil survei akan dipresentasikan oleh bagian marketing. Jika semua syarat-syarat terpenuhi, maka rumah tersebut layak

diberikan pembiayaan dari bank, dan melalui memo komite dana akan segera cair ke nasabah.

Manfaat yang diberikan oleh produk Pembiayaan Kepemilikan Rumah Bukopin Syariah ini kepada para nasabahnya, yaitu:

1) Membantu masyarakat untuk memiliki properti dan membangun / merenovasi properti yang dimiliki.
2) Persyaratan mudah dan proses cepat.
3) Angsuran tetap selama jangka waktu pembiayaan.
4) Uang muka relatif ringan.
5) Bebas menentukan pilihan lokasi.
6) Angsuran dapat disesuaikan dengan pendapatan.
7) Margin kompetitif.

Fasilitas yang diberikan oleh Bank Syariah Bukopin dalam produknya ini kepada para nasabah, dapat dilihat pada tabel 2.1 di bawah ini:

Tabel 2.1
Fasilitas pembiayaan KPR iB maksimal
di Bank Syariah Bukopin

Rumah / Apartemen Ruko/ Rukan	**Rumah/Apartemen/Ruko/Rukan**		
	Ke-1	**Ke-2**	**Ke-3 dst**
Rumah Type > 70	80%	70%	60%
Apartemen Type > 70	80%	70%	60%
Rumah Type 22 – 70	-	80%	70%

Apartemen Type 22 – 70	90%	80%	70%
Apartemen Type s.d. 21	-	80%	70%
Ruko / Rukan	-	80%	70%

Sumber: Bank Syariah Bukopin cabang Bukittinggi, tahun 2016.

Adapun klasifikasi jenis pembiayaannya adalah sebagai berikut :

Pembelian Rumah

Plafon : 100 Juta s.d 3 Milyar
Jangka waktu : 1 s.d 15 Tahun
Asuransi : Asuransi jiwa dan kerugian

Renovasi Rumah

Plafon : 50 Juta s.d 1 Milyar
Jangka waktu : 1 s.d 5 Tahun
Asuransi : Asuransi jiwa dan kerugian

Pembelian Rumah Kolektif

Plafon : 100 Juta s.d 1 Milyar per nasabah
Jangka waktu : 1 s.d 20 Tahun
Asuransi : Asuransi jiwa dan kerugian

Pembelian Apartemen / Rumah Susun

Plafon : 100 Juta s.d 3 Milyar
Jangka waktu : 1 s.d 10 Tahun
Asuransi : Asuransi jiwa dan kerugian

Pembelian Ruko / Rukan

Plafon : 100 Juta s.d 3 Milyar
Jangka waktu : 1 s.d 15 Tahun
Asuransi : Asuransi jiwa dan kerugian

D. Kebijakan *Finance to Value*

Meningkatnya kondisi pertumbuhan kredit di Indonesia perlu untuk diwaspadai. Menyimak pada pengalaman negara Amerika Serikat yang juga

mengalami pertumbuhan kredit secara tajam yang semakin tahun semakin tinggi hingga menimbulkan krisis *bubble property*, yaitu meningkatnya harga property tanpa adanya kejelasan.

Untuk mengatasi beberapa permasalahan yang mungkin akan ditimbulkan dalam penyaluran kredit perumahan ini, maka pemerintahan dalam hal ini Bank Indonesia, membuat kebijakan untuk membatasi besaran *finance/loan to value* (FTV) yang pertama kali dikeluarkan melalui Surat Edaran Bank Indonesia No. 14/10/DPNP pada tanggal 15 Maret 2012 perihal penerapan manajemen risiko untuk semua Bank Umum yang memerikan kredit rumah dan kredit kendaraan bermotor di Indonesia, serta Surat Edaran Bank Indonesia No. 14/33/DPbS perihal penerapan kebijakan produk pembiayaan kepemilikan rumah dan kendaraan bermotor bagi Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah. Surat Edaran Bank Indonesia ini dimaksudkan untuk membatasi jumlah minimal dana yang dapat diberikan bank penyedia jasa pembiayaan, pada bagian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) jumlah pemberian pinjaman maksimal adalah 70% dari nilai agunan. Dengan kata lain, penerima KPR wajib membayarkan setidaknya 30% dari nilai KPR.

Kemudian pada akhir tahun 2013, BI memperbarui serta menyempurnakan kebijakannya mengenai besaran *finance/loan to value* (FTV) tersebut. Penyempurnaan kebijakan tersebut dituangkan dalam Surat Edaran Bank Indonesia No. 15/40/DKMP perihal Penerapan Manajemen Risiko pada Bank yang Melakukan Pemberian Kredit atau Pembiayaan

Pemilikan Properti, Kredit atau Pembiayaan Konsumsi Beragun Properti, dan Kredit atau Pembiayaan Kendaraan Bermotor yang dikeluarkan tanggal 24 September 2013 mengganti Surat Edaran Bank Indonesia No. 14/10/DPNP. Surat Edaran Bank Indonesia No. 15/40/DKMP ini juga dimaksudkan untuk membatasi jumlah minimal dana yang dapat diberikan bank penyedia jasa pembiayaan untuk kepemilikan rumah dan kendaraan bermotor, yaitu pembatasan pada pembiayaan ke-2, ke-3, dan seterusnya.

Alasan pemerintah yang mendasari terbitnya aturan-aturan tersebut antara lain, adanya peningkatan permintaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dan Kredit Kendaraan Bermotor (KKB) sehingga bank perlu kehati-hatian dalam penyaluran kredit. Kedua, pertumbuhan Kredit Pemilikan Rumah yang terlalu tinggi dapat menyebabkan *bubble* atau peningkatan harga aset properti yang tidak mencerminkan harga yang sebenarnya. Ketiga, aturan ini timbul dimaksudkan untuk tetap menjaga perekonomian yang produktif dan mampu menghadapi tantangan sektor keuangan di masa yang akan datang. Perlu adanya kebijakan yang dapat memperkuat ketahanan di sektor keuangan untuk meminimalisir sumber-sumber kerawanan yang dapat timbul, termasuk pertumbuhan KPR dan KKB yang berlebihan.

BAB III

METODOLOGI PENELITIAN

A. Jenis Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian lapangan (*Field Research*), penelitian lapangan (*field research*) adalah sebuah penelitian yang data dan informasi kegiatannya diperoleh dari lapangan kerja penelitian.[26]

B. Sifat Penelitian

Sifat penelitian adalah penelitian deskriptif kualitatif, yaitu penelitian yang dilakukan dengan menggambarkan objek penelitian berdasarkan fakta yang ada di lapangan (*field research*).[27] Penelitian dengan desain deskriptif mengutamakan beberapa metode riset yang salah satunya adalah metode studi kasus yaitu riset yang menghendaki suatu kajian yang rinci, mendalam, menyeluruh atas objek tertentu yang biasanya relatif kecil selama kurun waktu tertentu termasuk lingkungannya.[28]

C. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan di Kantor Cabang Bank Syariah Bukopin cabang Kota Bukittinggi. Pemilihan lokasi ini didasarkan pada keinginan peneliti untuk melihat seberapa besar dampak kebijakan *Financing To Value*

26 Supardi, *Metodologi Penelitian Ekonomi Bisnis,* UII Press, Yogyakarta, 2005, h. 34.

27 Lexy J. Maleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Remaja Rosdakarya, Bandung, 1995, h. 3.

28 Husein umar, *Metode Riset Bisnis*, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2003, h. 42.

terhadap produk pembiayaan pemilikan rumah pada Bank Syariah Bukopin Cabang Kota Bukittinggi.

D. Jenis dan Sumber Data

Untuk melihat dampak kebijakan *Financing To Value* terhadap produk Pembiaayaan pemilikan rumah pada Bank Syariah Bukopin Cabang Kota Bukittinggi maka yang menjadi sumber data adalah:

1. Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh secara langsung dari sumber pertama.[29] Pengumpulan data ini diperoleh melalui metode observasi dan wawancara. Dalam penelitian yang dilakukan oleh penulis ini, sumber data primer yang di butuhkan adalah hasil observasi lansung ke lapangan dan juga hasil wawancara lansung dengan narasumber-narasumber terkait.

2. Data Sekunder

Dalam penelitian yang penulis lakukan ini, sumber data sekunder yang dibutuhkan yaitu jenis data dalam bentuk yang sudah jadi melalui publikasi dan informasi yang dikeluarkan oleh Bank Syariah Bukopin, seperti majalah, jurnal, dan hal lainnya yang berkaitan dengan masalah yang penulis teliti. Data sekunder ini diperoleh dari sumber internal dan eksternal bank, berbentuk dokumen-dokumen, arsip-arsip bank seperti gambaran umum Bank Syariah Bukopin, dan juga data jumlah nasabah pembiayaan pemilikan rumah pada Bank Syariah Bukopin.

---

29 Joko Subagyo, *Metodologi Penelitian dan Teori Praktek,* Rineka Cipta, Jakarta, 1997, h. 87.

E. Unit Analisis

Unit analisis adalah sesuatu yang berkaitan dengan fokus / komponen yang diteliti.[30] Unit analisis suatu penelitian dapat berupa individu, kelompok, organisasi, benda, wilayah dan waktu tertentu sesuai dengan fokus permasalahannya. Dalam penyusunan penelitian ini, penulis menggunakan unit analisis Organisasi dalam hal ini yang menjadi unit analisis penulis adalah Kantor Cabang Bank Syariah Bukopin Cabang Kota Bukittinggi. Sedangkan yang menjadi objek penelitian adalah karyawan dari Bank Syariah Bukopin Cabang Kota Bukittinggi yang masih aktif bekerja dan bekerja pada bidang yang penulis teliti.

F. Populasi dan Sample

Populasi adalah gabungan dari seluruh elemen yang berbentuk peristiwa, hal atau orang yang memiliki karakteristik yang serupa yang menjadi pusat perhatian seorang peneliti. Populasi dalam penelitian ini adalah keseluruhan praktisi perbankan dari Bank Syariah Bukopin Cabang Kota Bukittinggi yang masih aktif bekerja.

Sampel adalah subset dari populasi, terdiri dari beberapa anggota populasi. Dalam penelitian ini, peneliti memilih sampel dari populasi secara sengaja dengan kriteria sampel yang telah lama dan intensif menyatu dengan

30 Imam Suprayogo, *Metode Penelitian Sosial Agama*, Remaja Rosdakarya, Bandung, 2001, hal. 49.

aktivitas atau kegiatan-kegiatan yang menjadi sasaran penelitian, sehingga mereka tidak hanya tahu dan dapat memberikan keterangan atau informasi, tetapi juga telah menghayati dan menyatu sebagai akibat dari keterlibatannya yang cukup lama dengan lingkungan yang bersangkutan dengan penelitian, yaitu mengenai produk griya dalam perbankan syariah.

Dalam hal ini, peneliti mengambil sampel sesuai dengan kriteria di atas yang telah dibagi dan disesuaikan berdasarkan bidang dan keahliannya, yaitu praktisi dari Bank Syariah Bukopin Cabang Kota Bukittinggi yang terdiri dari :

1. *Business Manager* Bank Syariah Bukopin Cabang Kota Bukittinggi,
2. *Account Officer* Bank Syariah Bukopin Cabang Kota Bukittinggi,
3. *Collateral Investigator* Bank Syariah Bukopin Cabang Kota Bukittinggi.

G. Teknik Pengumpulan Data

Dalam pengumpulan data yang dibutuhkan maka penulis menggunakan teknik pengumpulan data sebagai berikut:

1. Observasi

Observasi merupakan metode pengumpulan data yang digunakan untuk menghimpun data penelitian yang didapat dari hasil pengamatan peneliti.[31] Jenis-jenis informasi tertentu dapat diperoleh melalui pengamatan langsung oleh peneliti. Pengamatan lansung yang peneliti lakukan adalah dengan mengamati proses dan cara kerja serta bagaimana berlansungnya

31 Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian*, h. 18.

produk Pembiayaan Kepemilikan Rumah Bank Syariah Bukopin cabang Bukittinggi.

2. Wawancara

Interview/wawancara adalah proses memperoleh keterangan untuk tujuan penelitian dengan cara tanya jawab sambil bertatap muka antara pewawancara dengan responden atau orang yang diwawancarai, dengan atau tanpa pedoman (*guide*) wawancara.[32] Dengan metode wawancara ini peneliti mendapatkan informasi-informasi yang lebih mendetail mengenai penerapan kebijakan serta perkembangan produk Pembiayaan Kepemilikan Rumah Bank Syariah Bukopin lansung melalui keterangan lisan responden terkait yaitu, *business manager, account officer* dan *collateral investigator.*

3. Dokumentasi

Dokumentasi adalah teknik pengumpulan data yang bersumber dari data-data tertulis dan catatan-catatan yang mempunyai keterkaitan dengan permasalahan yang penulis teliti. Adapun dokumentasi dari penelitian ini tentang profil lembaga Bank Syariah Bukopin Cabang Kota Bukittinggi, struktur organisasi dan manajemen lembaga, laporan-laporan keuangan Bank Syariah Bukopin, data perkembangan produk Pembiayaan Kepemilikan Rumah Bank Syariah Bukopin dan data-data terkait lainnya.

H. Teknik Analisis Data

32 Burhan Bungin, *Metodologi Penelitian Sosial & Ekonomi,* Prenada Media Group, Jakarta, 2013, h. 133.

Dalam menganalisis data penulis menggunakan metode deskriptif analisis yaitu menggambarkan informasi yang diperoleh melalui Observasi dan Wawancara secara sistematis, faktual dan akurat mengenai data-data yang diteliti, kemudian dilakukan penganalisaan terhadap fenomena tersebut.[33] Data yang didapat berupa data-data tertulis atau lisan dari orang atau perilaku yang diamati yang diproses melalui catatan, kemudian disusun dalam teks diperluas. Data-data yang diperoleh akan dianalisis dengan beraturan dan instruksional yang terdiri dari :

1. Pengumpulan data sekaligus reduksi data.
2. Penyajian data, setelah data direduksi kemudian disajikan dalam bentuk narasi.
3. Penarikan kesimpulan atau verifikasi.

Metode ini diambil karena sesuai dengan tujuan penelitian yang dilakukan, yaitu ingin mengetahui Dampak Kebijakan Pembatasan *Financing To Value* Terhadap Pembiayaan Kepemilikan Rumah pada Bank Syariah Bukopin Cabang Bukittinggi.

Dengan metode deskriptif analisis dapat diperoleh deskripsi mengenai Dampak Kebijakan Pembatasan *Financing To Value* Terhadap Pembiayaan Kepemilikan Rumah pada Bank Syariah Bukopin. Tujuan dari metode deskriptif analisis adalah agar peneliti mendapatkan hubungan antar

33 Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, PT Rineka Cipta, 1998, h. 244.

kejadian yang terjadi sehingga dapat digunakan untuk menjawab masalah yang dirumuskan dalam penelitian.

BAB IV
HASIL PENELITIAN

A. Gambaran Umum PT Bank Syariah Bukopin

a.i.1. Sejarah PT Bank Syariah Bukopin

Perjalanan PT Bank Syariah Bukopin dimulai dari sebuah bank umum, PT Bank Persyarikatan Indonesia yang diakuisisi oleh PT Bank Bukopin Tbk untuk dikembangkan menjadi bank Syariah. Bank Syariah Bukopin mulai beroperasi dengan melaksanakan kegiatan usaha berdasarkan prinsip Syariah setelah memperoleh izin operasi Syariah dari Bank Indonesia pada tanggal 27 Oktober 2008 dan pada tanggal 11 Desember 2008 telah diresmikan oleh Wakil Presiden Republik Indonesia.

Komitmen penuh dari PT Bank Bukopin Tbk sebagai pemegang saham mayoritas diwujudkan dengan menambah setoran modal dalam rangka untuk menjadikan PT Bank Syariah Bukopin sebagai bank syariah dengan pelayanan terbaik.

Pada tanggal 10 Juli 2009 melalui Surat Persetujuan Bank Indonesia, PT Bank Bukopin Tbk telah mengalihkan Hak dan Kewajiban Usaha Syariah-nya kedalam PT Bank Syariah Bukopin.

Potensi perbankan syariah sangat baik dan masyarakat menerimanya dengan positif. PT Bank Syariah Bukopin telah tersebar luas di kawasan Negara Indonesia, yang mempunyai kantor pusat di Jakarta yang berlokasi di Jalan Salemba Raya No. 55 Jakarta Pusat. Perkembangan PT Bank Syariah Bukopin mengalami peningkatan sehingga pada tahun 2009 PT Bank Syariah Bukopin sudah memiliki beberapa kantor cabang di beberapa kota di Indonesia. PT Bank Syariah Bukopin membuka kantor cabang pertama kali di Jakarta yang berada di kawasan Melawai. Selain itu, PT Bank Syariah Bukopin juga telah memiliki kantor cabang lainnya, yaitu di Bandung Jalan RE Martadinata No. 142, di Surabaya Jalan Raya Darmo No. 136, di Sidoarjo Jalan Raya Waru Sidoarjo, di Medan Jalan S. Parman No. 77, di Samarinda Jalan Diponegoro No. 40, di Bukittinggi Jalan Perintis Kemerdekaan No 16, di Solo Jalan Brigjen Slamet Riyadi No.271 dan di Makasar Jalan Sam Ratulangi No.98 AB. Dan juga memiliki kantor cabang pembantu, yaitu di Jakarta – Kramat Jati Jalan Raya Bogor, di Tenggareng Jalan Maduningrat, di Padang – UPI YPTK Jalan Raya Lubung Begalung, di Payakumbuh Jalan Soekarno Hatta No.136, dan di Surabaya Jalan HR Muhammad No.179. khusus pada PT. Bank Syariah Bukopin Kota Bukitinggi memiliki kantor cabang pembantu di Payakumbuh dan di kota Padang.[34]

a.i.2. Produk Dana dan Jasa Bank Syariah Bukopin Cabang Bukitingggi

34 www.bukopinsyariah.co.id, diakses 18/02/2016, 09:25

a. **Produk Penghimpunan Dana (*Funding*) Bank Syariah Bukopin**

Produk penghimpunan dana (*funding*) pada Bank Syariah Bukopin dijelaskan sebagai berikut :[35]

1) Tabungan IB Siaga

IB Siaga adalah Simpanan dalam mata uang Rupiah untuk perorangan yang penyetorannya dan penarikannya dapat dilakukan sewaktu-waktu.

Akad yang digunakan adalah akad *wadiah yad dhamanah*, yang berarti bank dapat memanfaatkan dana yang disimpan serta menjamin bahwa dana tersebut dapat ditarik setiap saat oleh nasabah.

2) Tabunganku IB

Tabunganku adalah tabungan untuk perorangan dengan persyaratan mudah dan ringan, yang diterbitkan secara bersama oleh bank-bank di indonesia guna menumbuhkan menabung serta meningkatkan kesejahteraan masyarakat.

35 *Laporan Keuangan Tahunan*, Bank Syariah Bukopin, 2014, h. 190.

Akad yang digunakan adalah akad *wadiah yad dhamanah*, yang berarti bank dapat memanfaatkan dana dan menyalurkan dana yang disimpan serta menjamin bahwa dana tersebut dapat ditarik setiap saat oleh nasabah.

3) Tabungan IB Siaga Bisnis

Siaga bisnis adalah simpanan yang diperuntukan bagi perorangan dan badan usaha, yang penarikannya dapat dilakukan sesuai dengan syarat dan ketentuan tertentu yang telah disepakati.

Akadnya adalah *mudharabah mutlagah*, dimana bank (*mudharib*) diberikan kuasa penuh oleh penabung *(shahibul maal*) untuk menggunakan dana tersebut tanpa larangan/ batasan dan bank *(mudharib*) wajib memberitahukan kepada penabung (*shahibul maal)* mengenai nisbah *(bagi hasil*) keuntungan yang diperoleh dan risiko yang timbul serta ketentuan penarikan dana sesuai dengan akadnya.

4) Tabungan iB Rencana

Adalah jenis tabungan berjangka dengan potensi bagi hasil yang kompetitif guna memenuhi kebutuhan dimasa yang akan datang, sekaligus memberikan manfaat proteksi asuransi jiwa gratis.

Akadnya ialah *mudharabah mutlaqah,* dimana bank *(Mudharib*) diberikan kuasa penuh oleh penabung *(Shohibul mall)*

untuk menggunakan dana tersebut tanpa larangan atau batasan dan Bank *(Mudharib*) wajib memberitahukan pada penabung (*Shahibul mal)* mengenai nisbah (bagi hasil) keuntungan yang diperoleh dan resiko yang timbul serta ketentuan penarikan dana sesuai dengan akadnya.

5) Tabungan iB Haji

Adalah simpanan dalam bentuk mata uang rupiah untuk perorangan yang mempunyai rencana menunaikan ibadah haji.

Akad yang *digunakan* ialah akad *wadiah yad damanah,* yang berarti Bank dapat memanfaatkan dana dan menyalurkan dana yang disimpan serta menjamin bahwa dana tersebut dapat ditarik setiap saat oleh nasabah.

6) Deposito iB

Adalah Jenis simpanan dalam bentuk mata uang rupiah yang penarikannya hanya dapat dilakukan pada waktu tertentu menurut perjanjian antara deposan dengan pihak Bank.

Akadnya ialah mudharabah Mutlaqah dimana Bank *(mudharib)* diberikan kuasa penuh oleh penabung *(shohibul mall*) untuk menggunakan dana tersebut tanpa larangan/batasan dan Bank *(mudhorib*) wajib memberitahukan bagi penabung *(shohibul mal)*

mengenai nisbah (*bagi hasil)* keuntungan yang diperoleh dan resiko yang timbul serta ketentuan penarikan dana sesuai dengan akadnya.

7) Giro iB

Simpanan yang dapat digunakan sebagai alat pembayaran dan penarikannya dapat dilakukan setiap saat dengan menggunakan cek atau sarana perintah pembayaran lainnya atau melalui pemindahbukuan lainnya.

Akadnya adalah akad wadiah yad-dhamanah, yang berarti Bank dapat memanfaatkan dana dan menyalurkan dana yang disimpan serta menjamin bahwa dana tersebut dapat ditarik setiap saat oleh nasabah.

b. **Produk Pembiayaan (*Financing*) Bank Syariah Bukopin**

Produk pembiayaan (*financing*) pada Bank Syariah Bukopin dijelaskan sebagai berikut :[36]

a.1) Pembiayaan iB Jual Beli (*Murabahah)*

36 *Laporan Keuangan Tahunan*, Bank Syariah Bukopin, 2014, h. 192.

Adalah Jual beli barang pada harga adal dengan tambahan keuntungan yang disepakati.

Akad yang digunakan adalah *murabahah,* yaitu akad jual beli antara Bank dan nasabah. Bank akan melakukan pembelian atau pemesanan barang sesuai permintaan nasabah kemudian menjualnya kepada nasabah sebesar harga beli ditambah keuntungan yang disepakati.

a.2) Pembiayaan iB Kepemilikan Mobil

Adalah fasilitas pembiayaan kepemilikan mobil yang menggunakan akad *Murabahah*, yaitu jual beli barang sebesar harga perolehan ditambah dengan margin yang disepakati oleh penjual dan pembeli.

Akadnya yaitu *Murabahah*. Yaitu jual beli dengan harga pokok dengan margin keuntungan yang disepakati.

a.3) Pembiayaan iB Kepemilikan Rumah/Apartemen (KPR/KPA iB)

Adalah pembiayaan yang diberikan bank untuk pembelian atau renovasi rumah tinggal, pembelian rumah susun/apartemen, rumah toko dan/atau rumah kantor.

Akad yang digunakan adalah *Murabahah*, yaitu jual beli dengan harga pokok dengan margin keuntungan yang disepakati.

a.4) Pembiayaan iB Bagi Hasil (*Mudharabah*)

Adalah kerjasama antara pemilik modal dan pengelola untuk menjalankan suatu usaha tertentu dengan kesepakatan bagi hasil.

Akad yang digunakan adalah *Mudharabah*, yaitu kerjasama antara Bank dengan Nasabah, dimana pihak bank menyediakan seluruh modal dan nasabah sebagai pengelola dengan pembagian keuntungan berdasarkan nisbah (*porsi)* bagi hasil yang telah disepakati.

a.5) Pembiayaan iB Bagi Hasil *(Musyarakah)*

Adalah kerjasama 2 pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu, masing-masing pihak memberikan kontribusi dana dan atau karya/keahlian dengan kesepakatan keuntungan dan resiko menjadi tanggungan bersama sesuai kesepakatan.

Akad yang digunakan adalah *Musyarakah*, yaitu kerjasama antara Bank dengan Nasabah untuk mencampurkan dana/modal mereka pada suatu usaha tertentu, dengan pembagian keuntungan berdasarkan nisbah bagi hasil yang telah disepakati.

a.6) Pembiayaan iB K3A

Pembiayaan yang diberikan oleh Bank Bukopin Syariah (Bank) kepada Koperasi Karyawan (kopkar), Koperasi Pegawai, Koperasi Pegawai Negeri (KPN) atau koperasi sejenis lainnya yang diteruskan kepada anggotanya untuk memenuhi berbagai kebutuhan

Akad yang digunakan adalah *Murabahah*, yaitu jual beli dengan harga pokok dan margin keuntungan yang disepakati.

c. **Produk Jasa Bank Syariah Bukopin**

Selain memiliki produk penghimpunan dana dan produk penyaluran dana, PT Bank Syariah Bukopin Cabang Bukitinggi juga mempunyai produk jasa-jasa lainnya. Tujuan pemberian jasa-jasa bank ini adalah untuk mendukung dan memperlancar kegiatan penghimpunan dana dan penyaluran dana.

Berbagai macam jasa yang di tawarkan oleh PT Bank Syariah Bukopin Cabang Bukitinggi yaitu: [37]

1) Cash Management

Layanan perbankan elektronik yang memudahkan nasabah dalam melakukan akses *inquiry* saldo dan transaksi secara Real Time On-Line melalui terminal komputer dari lokasi usaha masingmasing sehingga pengelolaan keuangan menjadi lebih efektif, efisien dan tersentralisasi.

2) Wakaf Uang

Layanan jasa ini merupakan layanan perbankan dimana Perseroan menerima wakaf yang dilakukan seseorang, kelompok orang, lembaga atau badan hukum dalam bentuk uang yang dapat dikelola secara produktif dan hasilnya dimanfaatkan untuk kesejahteraan ekonomi umat.

3) Save Deposit Box

37 *Laporan Keuangan Tahunan*, Bank Syariah Bukopin, 2014, h. 193.

Layanan jasa bagi nasabah untuk menyimpan barang-barang berharga dan dokumen pribadi yang rahasia dengan sistem pengamanan berteknologi modern.

4) ATM iB SiAga

Layanan jasa kepada nasabah untuk melakukan transaksi perbankan dengan perangkat mesin ATM (Automated Teller Machine) yang dimiliki atau ditunjuk oleh Perseroan.

Produk jasa lainnya:

1) Kliring

Layanan jasa yang disediakan untuk menjembatani tukar-menukar surat berharga (cek, bilyet giro, warkat) yang diterbitkan perbankan antara bank-bank yang menjadi anggota kliring yang ditentukan oleh BI.

2) Transfer

Layanan jasa yang disediakan Perseroan untuk memindahkan sejumlah dana atas perintah si pemberi amanat dari Kantor Cabang Perseroan kepada penerima transfer pada bank lain atau pemindahan dana dari bank lain untuk nasabah Perseroan sebagai penerima.

3) BI-RTGS

Layanan jasa dengan sistem transfer dana dalam mata uang rupiah yang penyelesaiannya dilakukan secara *online* antarpeserta per transaksi secara individual. Sistem BI-RTGS diselenggarakan BI.

4) Payment Point

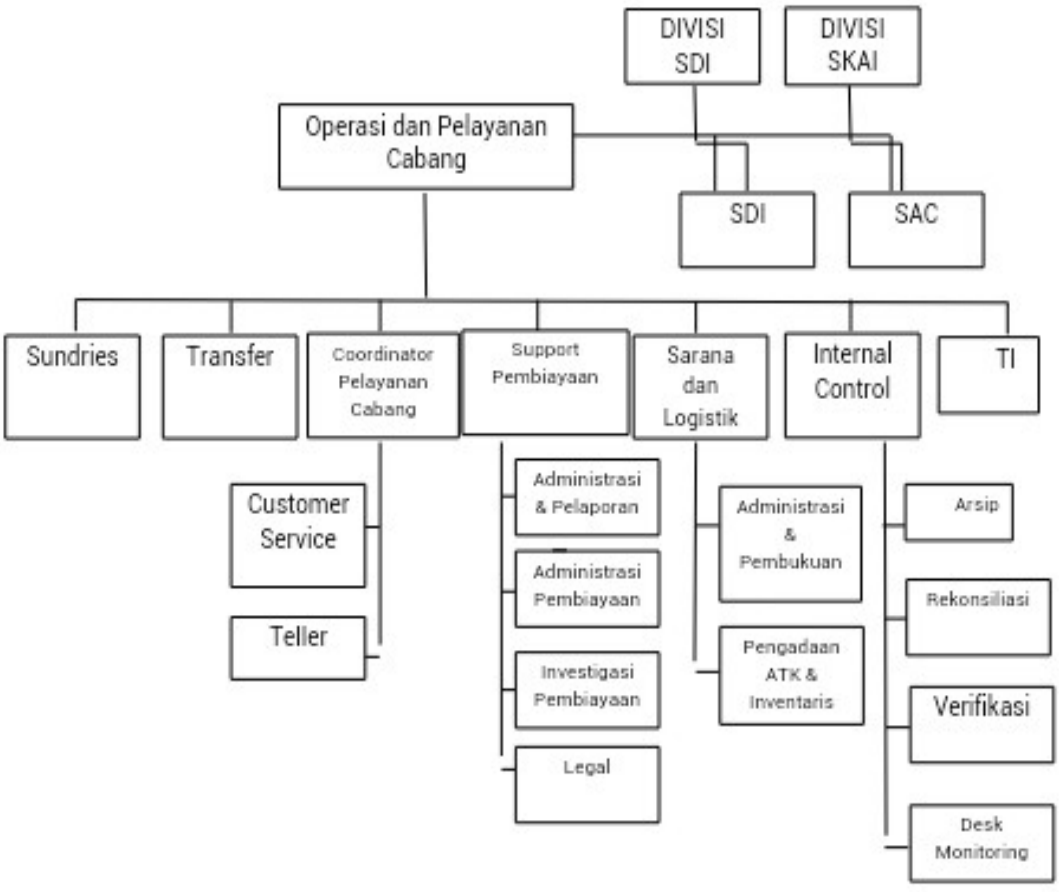
Layanan jasa perbankan bagi nasabah fasilitas jasa perbankan bagi nasabah untuk melakukan pembayaran (melalui teller counter & ATM) atas tagihan-tagihan yang bersifat rutin.

a.i.3. Struktur Organisasi Bank Syariah Bukopin Cabang Bukittinggi

a. Struktur Organisasi Operasi dan Pelayanan Cabang

Struktur Organisasi Operasi dan Pelayanan Cabang dapat dilihat dari gambar 4.1 di bawah ini.

Gambar 4.1
Struktur Organisasi Operasi dan Pelayanan Cabang
Bank Syariah Bukopin Bukittinggi



Sumber: Bank Syariah Bukopin cabang Bukittinggi, tahun 2016.

Keterangan:

1. Manajer Operasi dan Pelayanan Cabang : Irwan
    a. Coordinator Pelayanan Cabang : Novi Aryanti
    b. Customer Service : Imran
    c. Teller : Mustika Rilla
       Rika Novita Sari
       Alfian
    d. Sundries : Silfia Sukma
    e. Transfer : Sri Yumelda
2. Support Pembiayaan
    a. Administrasi dan Pelaporan : Hidayatul Arief
    b. Administrasi Pembiayaan : Slamet Budiman
    c. Investigasi Pembiayaan : Dody Martadinata
    d. Legal : Aulia Ade Putra
3. Sarana dan Logistik : Dody Wahyudi
4. Internal Control : Loveani Sisca

5. SDI : Firdaus Indra

6. SAC (Satuan Audit Cabang) : Siti Khadijah

b. Struktur Organisasi Bisnis

Struktur Organisasi Bisnis dapat dilihat dari gambar 4.2 di bawah ini.

Gambar 4.2
Struktur Organisasi Bisnis Bank Syariah Bukopin Bukittinggi

Sumber: Bank Syariah Bukopin cabang Bukittinggi, tahun 2016.

Keterangan :

1. Bisnis Cabang : Imdibkri
2. Manajer Bisnis : Desi Widia Sari
3. Pembiayaan : Ondrey Kurnia Pratama
   Yoga Phareska
   Fadhila Husna
   Maria Fitri
4. Pendanaan : Alfianti
   M. Ridwan
   Aries Nelda Syafitri Dwi
5. RPP : Defrianta Sukirman

a.i.4. Visi Dan Misi Bank Syariah Bukopin Cabang Bukitinggi

4.1. Visi Bank Syariah Bukopin :

"Menjadi Bank Syariah Pilihan dengan Pelayanan Terbaik."

4.2. Misi Bank Syariah Bukopin:

1) Memberikan pelayanan terbaik pada nasabah
2) Membentuk sumber daya insani yang profesional dan amanah
3) Memfokuskan pengembangan usaha pada sektor UMKM (Usaha Mikro Kecil & Menengah)

4) Meningkatkan nilai tambah kepada stakeholder

B. Gambaran Umum Produk KPR pada PT Bank Syariah Bukopin

Pembiayaan Kepemilikan Rumah Bukopin Syariah adalah pembiayaan yang diberikan untuk pembelian atau renovasi rumah tinggal, pembelian rumah susun/apartemen, rumah toko dan/atau rumah kantor. Akad yang digunakan adalah *Murabahah*, yaitu jual beli dengan harga pokok dan margin keuntungan yang telah disepakati.

Alur pembiayaan Kepemilikan Rumah Bank Syariah Bukopin yaitu, berawal dari nasabah yang mengajukan pembiayaan kepada bank. Kemudian melalui memo (surat perintah) dari pimpinan bank kepada tim investigasi jaminan, maka dilakukanlah survei / penilaian terhadap pembiayaan yang diajukan nasabah tersebut. Hal ini dikemukakan oleh Bapak Dody Martadinata pada bidang Investigasi Pembiayaan di Bank Syariah Bukopin, dalam wawancara yang dilakukan peneliti di lapangan, yang mengatakan:

> *"Awalnya pasti ada surat perintah dulu dari pimpinan berupa memo, yang alurnya yaitu dari nasabah ke bagian marketing, dari bagian marketing kepada pimpinan, memo tersebut berupa surat perintah untuk melakukan survey"*[38]

Adapun yang menjadi kriteria penilaian sebuah rumah yang layak untuk diberikan pembiayaan pada Bank Syariah Bukopin adalah sebagai berikut:

38 Hasil wawancara dengan Bapak Dodi Martadinata, Investigator Pembiayaan Bank Syariah Bukopin cabang Bukittinggi, jam 08.33.41, tanggal 07 Maret 2016.

1. Rumah Baru ataupun Rumah Bekas (umur ekonomis 40 tahun).
2. Terhindar dari risiko-risiko, seperti:

   Risiko konflik:

   1) Tanah milik pemerintah (tanah sengketa)
   2) Kejelasan kepemilikan
   3) Akses jalan
   4) Tanah pekuburan
   5) Fisik bangunan dan surat izinnya

   Risiko bencana:

   1) Jalur SUTET
   2) Rawan bencana (banjir, tanah longsor)
   3) Termasuk zona merah di tepi pantai (zona tsunami)
3. Penentuan harga rumah dilakukan melalui pertimbangan-pertimbangan berikut:

   1) Mencari harga pembanding setara, dengan melihat harga jual rumah di sekitar daerah tersebut yang sama secara detail dengan rumah yang diajukan
   2) Likuidasi, harga jual cepat suatu bangunan yang berada tak jauh dari daerah rumah tersebut.
4. Penentuan pembiayaan rumah "ke- berapa" akan dilakukan melalui BI Checking, yaitu pengecekan pada system BI mengenai riwayat

pembiayaan nasabah, apakah sudah pernah melakukan pembiayaan sebelumnya atau belum.

Setelah didapat data-data dari observasi ke lapangan, maka diadakanlah rapat komite, yaitu antara pimpinan dan 2 orang anggota lainnya. Dalam rapat komite tersebut hasil survei akan dipresentasikan oleh bagian marketing. Jika semua syarat-syarat terpenuhi, maka rumah tersebut layak diberikan pembiayaan dari bank, dan melalui memo komite dana akan segera cair ke nasabah.

Manfaat yang diberikan oleh produk Pembiayaan Kepemilikan Rumah Bukopin Syariah ini kepada para nasabahnya, yaitu:

1) Membantu masyarakat untuk memiliki properti dan membangun / merenovasi properti yang dimiliki.
2) Persyaratan mudah dan proses cepat.
3) Angsuran tetap selama jangka waktu pembiayaan.
4) Uang muka relatif ringan.
5) Bebas menentukan pilihan lokasi.
6) Angsuran dapat disesuaikan dengan pendapatan.
7) Margin kompetitif.

Fasilitas yang diberikan oleh Bank Syariah Bukopin dalam produknya ini kepada para nasabah, dapat dilihat pada tabel 4.1 di bawah ini:

Tabel 4.1
Fasilitas Pembiayaan Rumah / Apartemen / Ruko / Rukan di Bank Syariah Bukopin

Rumah / Apartemen Ruko / Rukan	LTV/FTV Maksimum		
	Ke-1	Ke-2	Ke-3 dst
Rumah Type > 70	80%	70%	60%
Apartemen Type > 70	80%	70%	60%
Rumah Type 22 – 70	-	80%	70%
Apartemen Type 22 – 70	90%	80%	70%
Apartemen Type s.d. 21	-	80%	70%
Ruko / Rukan	-	80%	70%

Sumber: Bank Syariah Bukopin cabang Bukittinggi, tahun 2016.

Adapun klasifikasi jenis pembiayaannya adalah sebagai berikut :

Pembelian Rumah

Plafon : 100 Juta s.d 3 Milyar
Jangka waktu : 1 s.d 15 Tahun
Asuransi : Asuransi jiwa dan kerugian

Renovasi Rumah

Plafon : 50 Juta s.d 1 Milyar
Jangka waktu : 1 s.d 5 Tahun
Asuransi : Asuransi jiwa dan kerugian

Pembelian Rumah Kolektif

Plafon : 100 Juta s.d 1 Milyar per nasabah
Jangka waktu : 1 s.d 20 Tahun
Asuransi : Asuransi jiwa dan kerugian

Pembelian Apartemen / Rumah Susun

Plafon : 100 Juta s.d 3 Milyar
Jangka waktu : 1 s.d 10 Tahun
Asuransi : Asuransi jiwa dan kerugian

Pembelian Ruko / Rukan

Plafon : 100 Juta s.d 3 Milyar

Jangka waktu : 1 s.d 15 Tahun

Asuransi : Asuransi jiwa dan kerugian

C. Dampak Kebijakan Pembatasan *Financing To Value* Terhadap Pembiayaan Kepemilikan Rumah pada Bank Syariah Bukopin Cabang Bukittinggi

Bank Syariah Bukopin (BSB) Cabang Bukittinggi merupakan bank syariah yang bergerak di dalam penyaluran kredit konsumsi (properti). Dalam penelitian ini kredit properti yang dimaksudkan adalah Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Dalam penyaluran kredit konsumsi Bank Syariah Bukopin harus mentaati aturan-aturan yang diberlakukan oleh Bank Indonesia (BI). BI melihat adanya risiko pada tingginya pertumbuhan penyaluran kredit pemilikan properti dan kredit konsumsi beragun properti. Pertumbuhan yang tinggi tersebut mendorong kenaikan harga asset properti namun tidak mencerminkan harga sebenarnya yang dapat mempengaruhi eksposur kredit properti yang besar bagi bank. Melihat dari hal tersebut, maka Bank Syariah Bukopin perlu meningkatkan prinsip kehati-hatian melalui kebijakan BI tentang aturan pembatasan FTV. Untuk melihat dampak yang ditimbulkan sebelum dan setelah diberlakukannya kebijakan pembatasan besaran *financing to value* ini, akan dijelaskan dalam poin-poin berikut :

1. Sebelum Kebijakan Pembatasan *Financing To Value* Terhadap Pembiayaan Kepemilikan Rumah

a. Penentuan besaran dan urutan fasilitas pembiayaan

Bank Syariah Bukopin cabang Bukittinggi dalam menentukan besaran dan urutan fasilitas dari pembiayaannya merujuk kepada aturan-aturan yang dikeluarkan Bank Indonesia. Sebelum diberlakukannya kebijakan pembatasan *financing to value* terhadap produk pembiayaan oleh BI kepada Bank Syariah, kebijakan terakhir yang digunakan Bank Syariah Bukopin dalam melakukan pembiayaan pemilikan propertinya adalah merujuk pada Surat Edaran Bank Indonesia No. 13/6/DPNP yang dikeluarkan tanggal 18 Februari 2011. Pada bagian Bobot Risiko poin ke 5 yaitu tentang kredit beragun rumah tinggal, Bank Indonesia memberikan rasio nilai pembiayaan terhadap nilai agunan (*financing to value*) yaitu paling tinggi sebesar 80%. Pada kebijakan ini Bank Indonesia memberlakukan besaran *financing to value* tersebut untuk semua fasilitas pembiayaan pemilikan properti perorangan yang diajukan, yang berarti belum adanya pembagian urutan fasilitas pembiayaan dalam surat edarannya ini.

b. Peraturan KPR iB

Sebelum adanya kebijakan pembatasan besaran *financing to value*, Bank Syariah Bukopin menerapkan beberapa peraturan tersendiri yang sejalan dengan kebijakan yang berlaku saat itu. Peraturan-peraturan tersebut diantaranya mengenai besaran *financing to value* yang maksimal boleh diberikan yaitu sebesar 80% yang hanya diberikan kepada perorangan. Kemudian untuk agunannya sendiri Bank Syariah Bukopin memberikan peraturan bahwa agunan diikat dengan hak tanggungan atau *fiducia* sehingga

memberikan kedudukan yang diutamakan (hak preferensi) kepada Bank Syariah Bukopin. Peraturan-peraturan yang dibuat Bank Syariah Bukopin tersebut sesuai dengan kebijakan Bank Indonesia yang berlaku, ini berarti belum adanya peraturan Bank Syariah Bukopin mengenai pembatasan-pembatasan dalam pemberian pembiayaan propertinya.

c. Perjanjian KPR iB

Beberapa poin-poin perjanjian yang diberikan Bank Syariah Bukopin dalam hal pembiayaan propertinya sebelum adanya kebijakan pembatasan besaran *financing to value* untuk produk pembiayaan Bank Syariah, dapat dikemukakan sebagai berikut :

1) Tidak ada pengkhususan besaran *financing to value* untuk tipe bangunan tertentu.

2) Besaran *financing to value* yang dapat diberikan kepada debitur maksimal 80%.

3) Tidak ada penentuan urutan pembiayaan "ke-berapa".

4) Besaran *financing to value* untuk pembiayaan properti program pemerintah adalah sebesar 95%.

d. Penerapan prinsip kehati-hatian

Sebelum Bank Indonesia memberikan batasan terhadap besaran *financing to value* untuk produk pembiayaan Bank Umum dan Bank Syariah,

besaran *financing to value* yang diberikan maksimal yaitu 80% sebagaimana yang juga diberlakukan pada Bank Syariah Bukopin. Besaran *financing to value* tersebut lumayan tinggi sehingga banyak para nasabah tertarik untuk melakukan pembiayaan melalui bank. Hanya dengan uang muka sebesar 20% mereka sudah bisa mendapatkan atau mulai mendirikan rumah mereka. Hal ini juga didukung dengan belum adanya system pembagian besaran *financing to value* sesuai urutan pembiayaan yang pernah dilakukan. Dengan meningkatnya jumlah nasabah yang melakukan pembiayaan properti tersebut, maka kecendrungan terjadinya kredit macet akan meningkat pula. Keadaan seperti ini dapat mengancam pertumbuhan pembiayaan pada suatu bank termasuk Bank Syariah Bukopin.

e. Produktifitas KPR iB

Sebelum adanya kebijakan pembatasan besaran *financing to value*, Bank Syariah Bukopin menggunakan rasio nilai pembiayaan terhadap nilai agunan (*financing to value*) yaitu paling tinggi sebesar 80%. Hal ini memberikan nasabah kesempatan untuk memiliki atau membangun rumahnya sendiri dengan uang hanya 20% dari total pembiayaan sebagai DP (*Down Payment*). Nominal 80% sebagai jumlah pembiayaan yang dapat diberikan Bank Syariah Bukopin kepada nasabahnya dirasa cukup besar untuk biaya pembelian maupun pendirian sebuah hunian yang layak. Hal tersebut yang membuat produktifitas KPR iB Bank Syariah Bukopin terus membaik dari tahun ke tahun, selain itu juga pelayanan Bank Syariah Bukopin kepada para

nasabahnya turut dipertimbangkan oleh para debitur dan calon debitur KPR iB Bank Syariah Bukopin.

2. Setelah Kebijakan Pembatasan *Financing To Value* Terhadap Pembiayaan Kepemilikan Rumah

a. Penentuan besaran dan urutan fasilitas pembiayaan

Bank Indonesia sejak tahun 2012 mulai mengeluarkan kebijakan pembatasan besaran FTV, hingga saat sekarang BI sudah 2 kali menyempurnakan kebijakannya pembatasan FTV tersebut, terakhir yaitu dikeluarkan melalui Surat Edaran Bank Indonesia pada Juni 2015 lalu.

Bank Syariah Bukopin cabang Bukittinggi dalam melakukan kegiatan usahanya selama ini selalu mengikuti aturan-aturan yang dikeluarkan oleh Bank Indonesia. Hal ini terbukti melalui hasil wawancara yang peneliti lakukan lansung ke lapangan, yaitu pernyataan dari Buk Dila selaku AO di Bank Syariah Bukopin, yang menyatakan:

> *"Bank dalam melakukan kegiatan usahanya harus merujuk kepada peraturan yang diberlakukan BI, begitu juga Kami Bank Syariah Bukopin. Kami tidak bisa memberikan pembiayaan apabila tidak mengikuti peraturan yang berlaku."*[39]

39 Hasil wawancara dengan Ibuk Fadhila Husna, *Acount Officer* Bank Syariah Bukopin cabang Bukittinggi, jam 08.53.13, tanggal 07 Maret 2016.

Di dalam kebijakan pembatasan besaran FTV yang pertama, yang dikeluarkan melalui Surat Edaran BI No. 14/33/DPbS pada tanggal 27 November 2012 perihal Penerapan Kebijakan Produk Pembiayaan Kepemilikan Rumah dan Pembiayaan Kendaraan Bermotor bagi Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah. Dalam surat edarannya ini BI membatasi pembiayaan yang boleh diberikan kepada nasabah yaitu hanya sebesar 70%. Kemudian pada tanggal 24 september 2013, BI menyempurnakan kebijakannya melalui Surat Edaran BI No. 15/40/DKMP perihal Penerapan Manajemen Risiko pada Bank yang Melakukan Pemberian Pembiayaan Properti. Dalam surat edarannya ini, BI memperketat kebijakannya dengan membagi besar pembiayaan yang boleh diberikan sesuai pembiayaan "ke-berapa" yang akan dilakukan si nasabah. Pengaturan pembatasan besaran FTV tersebut mengacu pada tabel 4.2 berikut;

Tabel 4.2
Pengaturan Pembatasan Besaran FTV tahun 2013

Kredit/Pembiayaan & Tipe Agunan	LTV/FTV Maksimum		
	FK/FP 1	FK/FP 2	FK/FP 3 dst
KPR Tipe > 70	70%	60%	50%
KPRS Tipe > 70	70%	60%	50%
KPR Tipe 22- 70	-	70%	60%
KPRS Tipe 22 – 70	80%	70%	60%
KPRS Tipe sd 21	-	70%	60%
KP Ruko/Rukan	-	70%	60%

Sumber: Bank Syariah Bukopin cabang Bukittinggi, tahun 2016.

Setelah itu pada Juni 2015, BI melalui Surat Edarannya No. 17/10/PBI kembali melonggarkan kebijakannya dengan menaikkan besaran pembiayaan yang boleh diberikan kepada nasabah yakni sebesar 10%. Hal tersebut tergambar pada tabel 4.3 berikut;

Tabel 4.3
Pengaturan Pembatasan Besaran FTV tahun 2015

TIPE PROPERTI (m^2)	KP & KP SYARIAH		
	I	II	III
RUMAH TAPAK			
Tipe > 70	80%	70%	60%
Tipe 22 – 70	-	80%	70%
Tipe ≤ 21	-	-	-
RUMAH SUSUN			
Tipe > 70	80%	70%	60%
Tipe 22 – 70	90%	80%	70%
Tipe ≤ 21	-	80%	70%
RUKO/RUKAN	-	80%	70%

Sumber: Bank Syariah Bukopin cabang Bukittinggi, tahun 2016.

Buk Dila juga menekankan bahwasanya besar pembiayaan yang diberikan kepada debitur sesuai dengan yang diatur dalam Surat Edaran BI tersebut, beliau mengatakan:

> *"Bahkan dalam promosi produk pembiayan properti kita sendiri, kita menggunakan tabel-tabel besaran pembiayaan yang disertakan BI pada setiap kebijakan besaran FTV tersebut."*[40]

40 Hasil wawancara dengan Ibuk Fadhila Husna, *Acount Officer* Bank Syariah Bukopin cabang Bukittinggi, jam 08.53.13, tanggal 07 Maret 2016.

b. Peraturan KPR iB

Semenjak dikeluarkannya kebijakan pembatasan *financing to* value oleh Bank Indonesia, Bank Syariah Bukopin juga harus membuat beberapa peraturan baru untuk mendukung berjalannya kegiatan usaha bank khususnya dalam pembiayaan pemilikan properti agar berjalan sesuai dengan yang diharapkan. Berdasarkan kebijakan pembatasan *financing to value* tersebut, Bank Syariah Bukopin mengeluarkan beberapa aturan tersendiri, yang dikemukakan sebagai berikut;

1) Penenteuan urutan fasilitas pembiayaan dalam perhitungan FTV harus memperhitungkan seluruh fasilitas KPR iB yang telah diterima debitur/nasabah di bank yang sama maupun bank lainnya.

2) Dalam hal perjanjian KPR iB antara bank dan debitur/nasabah mengikat lebih dari 1 (satu) unit properti pada saat bersamaan dan/atau beberapa perjanjian KPR iB terhadap beberapa properti yang dilakukan pada tanggal yang sama, bank wajib menetapkan urutan fasilitas pembiayaan berdasarkan urutan nilai agunan dimulai dari nilai agunan yang paling murah.

3) Peraturan atas hal-hal yang harus dipenuhi bank dalam rangka melaksanakan pengaturan FTV, antara lain persyaratan dokumen, perlakuan debitur suami dan istri, dan penerapan prinsip kehati-hatian berupa pengaturan *top up* pembiayaan baru berdasarkan properti yang masih menjadi agunan dari fasilitas KPR iB sebelumnya.

4) Penerapan prinsip kehati-hatian dalam pemberian fasilitas KPR iB jika properti yang dijadikan agunan belum tersedia secara utuh dimana fasilitas tersebut hanya dapat diberikan untuk fasilitas KPR iB pertama dan harus memenuhi persyaratanlainnya dalam rangka prinsip kehati-hatian.

Dari beberapa peraturan di atas dapat dilihat bahwa peraturan-peraturan tersendiri yang dibuat oleh Bank Syariah Bukopin juga berubah seiring dengan perubahan-perubahan kebijakan Bank Indonesia yang tercantum dalam Surat Edarannya.

c. Perjanjian KPR iB

Setelah Bank Indonesia mengeluarkan kebijakan pembatasan besaran *financing to value* yang pertama melalui surat edarannya pada akhir tahun 2012, beberapa perubahan terjadi pada produk pembiayaan khususnya pembiayaan pemilikan properti Bank Syariah Bukopin. Beberapa poin perjanjian antara bank dengan nasabah dalam memberikan pembiayaannya berubah sesuai kebijakan Bank Indonesia tesebut. Perubahan-perubahan ini dapat dikemukakan sebagai berikut :

1) Besaran *financing to value* awalnya dirubah menjadi 70%. Kemudian pada akhir tahun 2013 mulai diberlakukan besaran *financing to value* sesuai urutan pembiayaan yang dilakukan yaitu 70% untuk pembiayaan rumah pertama, 60% untuk pembiayaan rumah kedua, dan 50% untuk pembiayaan rumah ketiga dan seterusnya. Kemudian

pada pertengahan tahun 2015 besaran *financing to value* dianaikkan 10% dengan rasio pembagian urutan pembiayaan yang sama.

2) Khusus bangunan dengan tipe di atas 70 m^2 dikenakan pembatasan besaran *financing to value* sesuai kebijakan Bank Indonesia.

3) Besaran *financing to value* untuk pembiayaan properti program pemerintah adalah sebesar 95%.

d. Penerapan prinsip kehati-hatian

Setelah diberlakukannya kebijakan pembatasan besaran *financing to value* oleh Bank Indonesia, kecendrungan kredit macet berkurang secara bertahap. Hal ini karena adanya prinsip kehati-hatian yang diterapkan oleh bank sesuai kebijakan yang dikeluarkan oleh Bank Indonesia.

Kebijakan pembatasan besaran *financing to value* yang pertama, besaran *financing to value* dibatasi menjadi 70% atau turun sebanyak 10% dari besaran sebelumnya, ini berarti nasabah harus mengeluarkan uang lebih banyak untuk membayar uang muka yang naik menjadi 30%. Kebijakan pembatasan besaran *financing to value* kedua, bank menentukan besaran *financing to value* sesuai urutan pembiayaan yang dilakukan nasabah. Nasabah yang baru pertama kali melakukan pembiayaan diberikan *financing to value* sebesar 70%, nasabah yang melakukan pembiayaan properti kedua diberikan *financing to value* sebesar 60%, sedangkan untuk pembiayaan properti ketiga dan seterusnya diberikan *financing to value* sebesar 50%.

Sedangkan pada kebijakan pembatasan besaran *financing to value* ketiga, Bank Indonesia memberikan keringanan terhadap besaran *financing to value* sebesar 10% dengan rasio pembagian urutan fasilitas pembiayaan sama dengan kebijakan sebelumnya.

Dengan semakin diperketatnya peraturan demi peraturan dalam pembiayaan pemilikan properti, maka kemungkinan kredit macet akan tersaring dengan sendirinya. Dengan demikian kecendrungan meningkatnya jumlah kredit macet akan berkurang, dan produktifitas bank akan semakin meningkat.

e. Produktifitas KPR iB

Semenjak dikeluarkannya kebijakan pembatasan besaran FTV oleh BI melalui Surat Edaran Bank Indonesia, hal itu tidak memberikan dampak yang begitu berarti bagi pembiayaan properti di Bank Syariah Bukopin. Sebagaimana yang dikatakan oleh Buk Dila selaku AO di Bank Syariah Bukopin:

> *"Kebijakan BI mengenai pembatasan besaran FTV itu gak terlalu memberikan dampak yang begitu berarti, karena semua bank juga menerapkan kebijakan tersebut dan nasabah juga memahami serta memaklumi."*[41]

Jadi, dengan diberlakukannya kebijakan tersebut secara merata ke seluruh bank yang menyediakan produk pembiayaan properti, para nasabah tidak terlalu terpengaruh untuk mengambil ataupun menolak pengajuan

41 Hasil wawancara dengan Ibuk Fadhila Husna, *Acount Officer* Bank Syariah Bukopin cabang Bukittinggi, jam 08.53.13, tanggal 07 Maret 2016.

pembiayaan propertinya di Bank Syariah Bukopin ini. Ditambahkan oleh Buk Desi pada bagian Manajer Bisnis di Bank Syariah Bukopin ini, beliau mengatakan:

> *"Kita pihak bank selalu berusaha meningkatkan pelayanan kepada debitur dan calon debitur agar kepuasan mereka terpenuhi dan pembiayaan properti kita semakin meningkat."*[42]

Dapat disimpulkan bahwa nasabah pembiayaan properti Bank Syariah Bukopin tidak terlalu terpengaruh oleh besaran FTV yang dibatasi BI, akan tetapi lebih terpengaruh oleh kualitas pelayanan Bank Syariah Bukopin dalam memasarkan dan menawarkan produk pembiayaan propertinya kepada debitur, sehingga tidak ada dampak yang begitu berarti dari kebijakan pembatasan besaran *financing to value* yang dikeluarkan oleh Bank Indonesia terhadap produk pembiayaan properti di Bank Syariah Bukopin.

3. Analisis Penulis

Setelah penelitian yang dilakukan oleh penulis, ditemukan beberapa data dari hasil wawancara dan observasi di lapangan. Dari hasil observasi dan wawancara dapat penulis uraikan bahwasanya Bank Syariah Bukopin cabang Bukittinggi dalam melakukan kegiatan usahanya selama ini mengikuti peraturan-peraturan yang dikeluarkan oleh Bank Indonesia, termasuk kebijakan BI mengenai besaran FTV untuk produk pembiayaan pada Bank

42 Hasil wawancara dengan Ibuk Desi Widia Sari, Manajer Bisnis Bank Syariah Bukopin cabang Bukittinggi, tanggal 07 Maret 2016.

Syariah ini. Besar pembiayaan yang diberikan Bank Syariah Bukopin kepada debitur juga sesuai dengan yang diatur dalam Surat Edaran BI tersebut.

Kemudian gambaran lainnya mengenai dampak kebijakan BI terhadap produk KPR iB di Bank Syariah Bukopin. Setelah diterapkannya kebijakan BI tersebut, dari segi kehati-hatian dalam memberikan pembiayaan Bank Syariah Bukopin menjadi lebih teliti dan detail dalam menganalisa calon nasabah untuk menghindari kemungkinan kredit macet terjadi. Namun dari segi pertumbuhan produknya dari tahun ke tahun tidak ada dampak yang begitu berarti terhadap pertumbuhan produk KPR iB di Bank Syariah Bukopin. Hal ini terlihat dari hasil analisa penulis terhadap laporan keuangan Bank Syariah Bukopin dari tahun 2011 sampai tahun 2015, laju pertumbuhan pendapatan dari produk dengan akad murabahah yang termasuk ke dalamnya produk Pembiayaan Kepemilikan Rumah yaitu, laju pertumbuhan pada tahun 2011 meningkat 3,69%, pada tahun 2012 meningkat 23,05%, kemudian pada tahun 2013 meningkat 19,88%, pada tahun 2014 juga meningkat sebesar 12,94%, sedangkan pada tahun 2015 menurun 0,05%. Dari hasil wawancara di lapangan, hal ini karena diberlakukannya kebijakan tersebut secara merata ke seluruh bank yang menyediakan produk pembiayaan properti, para nasabah tidak terlalu terpengaruh untuk mengambil ataupun menolak pengajuan pembiayaan propertinya di Bank Syariah Bukopin ini. Upaya yang dilakukan oleh Bank Syariah Bukopin untuk tetap menstabilkan pertumbuhan produk KPR iBnya adalah dengan meningkatkan kualitas pelayanan kepada nasabah dan calon nasabahnya. Hal ini bukan berarti tak beralasan, karna dari

hasil wawancara dilapangan terbukti bahwa nasabah pembiayaan properti Bank Syariah Bukopin tidak terlalu terpengaruh oleh besaran FTV yang dibatasi BI, akan tetapi lebih terpengaruh oleh kualitas pelayanan Bank Syariah Bukopin dalam memasarkan dan menawarkan produk pembiayaan propertinya kepada nasabah.

Hal diatas membuktikan bahwasanya tidak semua bank syariah yang memberlakukan kebijakan BI ini mengalami penurunan jumlah produk pembiayaannya. Dari hasil penelitian, terbukti bahwa Bank Syariah Bukopin adalah salah satu bank syariah yang tetap dapat mempertahankan produktifitas pembiayaan KPR iBnya dengan meningkatkan kualitas pelayanannya.

BAB V

KESIMPULAN

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian yang penulis lakukan pada Bank Syariah Bukopin cabang Bukitinggi maka dapat dikemukakan kesimpulan bahwa dampak kebijakan pembatasan *financing to value* terhadap pembiayaan kepemilikan rumah sebagai berikut:

1. Bank Syariah Bukopin dalam memberikan pembiayaannya menjadi lebih teliti dan detail dalam menganalisa calon nasabah, sehingga kemungkinan kredit macet mulai berkurang.
2. Baik peningkatan maupun penurunan permintaan terhadap produk pembiayaan pemilikan properti Bank Syariah Bukopin tidak terlalu signifikan terpengaruh oleh kebijakan tersebut.

B. Saran

Berdasarkan kesimpulan di atas, maka dapat dikemukakan beberapa saran sebagai berikut :

1. PT Bank Syariah Bukopin cabang Bukittinggi dalam menyusun, memilih dan mengevaluasi strategi usahanya, disarankan harus mempertimbangkan pengaruh dari kebijakan yang dikeluarkan oleh Bank Indonesia (BI) untuk kelansungan usaha jangka pendek dan jangka panjang.

2. Bagi peneliti yang akan datang yang melakukan penelitian yang sama diharapkan mampu membahas lebih dalam tentang perubahan-perubahan yang dikeluarkan oleh Bank Indonesia (BI) dalam kebijakan penyaluran kredit beragun properti bagi lembaga perbankan ataupun non perbankan.