

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Untuk bertahan hidup, manusia perlu melakukan berbagai kegiatan yang mampu menopang kehidupannya. Salah satu yang dapat dilakukan yaitu kegiatan ekonomi, merupakan aktivitas manusia yang berhubungan dengan produksi, distribusi maupun konsumsi terhadap barang dan jasa. Dalam Islam, kegiatan ekonomi harus sesuai dengan prinsip-prinsip ekonomi Islam yang telah ditetapkan, diilhami oleh nilai-nilai Islam dan juga berpedoman pada Al-quran dan Hadis.

Prinsip-prinsip ekonomi Islam memiliki sifat dasar sebagai ekonomi rabbani dan insani. Disebut sebagai ekonomi rabbani karena sesuai dengan arahan dan nilai-nilai Ilahiyah. Dikatakan ekonomi insani karena sistem ekonomi ini yang ditujukan untuk kemakmuran manusia. Dari sifat dasar inilah melahirkan nilai-nilai Islami yang universal, yakni *tauhid* (keesaan Tuhan), *adl* (keadilan), *nubuwwah* (Kenabian), *khilafah*, *ma'ad* (hasil). Kelima dasar ini menjadi inspirasi untuk menyusun proposisi dan teori ekonomi Islam. Adapun ketiga prinsip-prinsip ekonomi Islam yang menjadi ciri dan cikal bakal sistem ekonomi Islam adalah *multitype ownership* (lahir dari nilai *tauhid* dan *'adl*), *freedom to act* (nilai *kenabian*) dan *sosial justice* (nilai *khilafah* dan *ma'ad*).¹

Dasar yang melahirkan sebuah prinsip ekonomi Islam digunakan dalam berbagai kegiatan ekonomi yang Islami salah satunya yaitu KPR (Kredit Pemilikan

¹Veithzal Rivai dan Andi Buchari, *Islamic Economics: Ekonomi Syariah Bukan Opsi Tetapi Solusi* (Jakarta: Bumi Aksara, 2013), h. 180-184.

Rumah) subsidi syariah. Saat ini, KPR merupakan hal yang membantu masyarakat memperoleh rumah hunian. Melihat begitu banyaknya penduduk di Indonesia, muncullah berbagai fasilitas bangunan perumahan layak huni yang dapat dimiliki oleh masyarakat.

Namun pembangunan fasilitas perumahan tersebut tidak sepenuhnya dapat dinikmati oleh masyarakat, terutama yang berpenghasilan rendah. Banyak masyarakat golongan ekonomi menengah ke bawah yang mengalami kesulitan dalam mendapatkan akses terhadap tempat tinggal yang layak.²

Pemerintah hadir untuk mengatasi masalah tersebut dengan memberikan upaya dalam bentuk pendanaan kepada masyarakat dengan tujuan mensejahterakan. Melalui Kementerian Perumahan Rakyat (KEMENPERA) pemerintah melakukan intervensi dalam bentuk pemberian subsidi untuk pendanaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah.³

Bentuk subsidi yang diberikan oleh pemerintah dalam memudahkan kepemilikan rumah inilah yang disebut dengan KPR (kredit pemilikan rumah) bersubsidi. KPR subsidi syariah adalah pembiayaan yang ditujukan untuk program kesejahteraan masyarakat berpenghasilan rendah yang bekerjasama dengan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat dalam rangka kemudahan kepemilikan rumah, dengan akad “*Murabahah*” (jual beli) yang memberikan berbagai

²Tanti Inggit Anggraini Lubis, *Implementasi Akad Murabahah Pada Pembiayaan Kpr Bersubsidi Flpp (Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan) Pada Bank Sumut Syariah Kantor Cabang Syariah Medan 2 Ringroad* (Universitas Negeri Islam Sumatera Uatra, 2018).

³Anis Khaerunnisa, *Efektivitas Penyaluran Pembiayaan KPR Syariah Bersubsidi BTN Syariah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah*, 2016.

macam manfaat.⁴ KPR subsidi syariah yaitu pinjaman KPR yang diberikan sesuai dengan prinsip syariah, selain itu tidak menggunakan prinsip bunga tetapi jumlah cicilan yang tetap sampai akhir masa kredit, dan bentuk pembiayaan yang disediakan oleh Bank Syariah.

Bank Syariah yang memberikan pembiayaan KPR Syariah Bersubsidi salah satunya yaitu BTN Syariah KCPS Parepare. PT. Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk. Kantor Cabang Pembantu Syariah Parepare yang terletak di Jl. A. Makkasau No. 59D Kota Parepare, merupakan *Strategic Bussiness Unit* dari Bank Tabungan Negara (BTN) yang menjalankan bisnis dengan prinsip Syariah dan mulai beroperasi pada tanggal 26 Maret 2017 dan merupakan Kantor Cabang Pembantu di luar Makassar.⁵

Pada BTN Syariah KCPS Parepare, produk KPR Bersubsidi disebut KPR BTN Sejahtera iB. Pada pembiayaan ini salah satu kewajiban yang diberikan oleh pihak bank kepada nasabah KPR Syariah Bersubsidi yaitu membayar kredit kepemilikan rumah sebelum batas tanggal 20 di tiap bulan jadwal pembayaran. Dalam memberikan pembiayaan KPR Syariah Subsidi, BTN Syariah KCPS Parepare bekerjasama dengan perumahan bersubsidi yang ada di Kota Parepare.

PT. Pamulang Jaya Mandiri Parepare, merupakan salah satu perseroan terbatas yang dipimpin oleh Bapak Jusvari Genda, S. Pd dalam hal menyediakan perumahan bersubsidi. Terdapat 3 lokasi perumahan bersubsidi yang dinaungi oleh PT. Pamulang Jaya Mandiri Parepare, yakni Perumahan Pamulang Pratama di Jl. Bambu Runcing,

⁴BTN SYARIAH, “KPR BTN Bersubsidi iB” <https://www.btn.co.id/id/Syariah-Home/Syariah-Data-Sources/Product-Links-Syariah/Produk-BTN-Syariah/pembiayaan/Pembiayaan-Perumahan/KPR-BTN-Bersubsidi-iB> (8 Februari 2020).

⁵Ikbal, “*Strategi Pemasaran Pembiayaan KPR Syariah Bersubsidi Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (Studi di Bank BTN Syariah KCPS Parepare)*” (Skripsi Sarjana; Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam: Parepare, 2019), h. 3.

Perumahan Griya Pamulang Permai di Jl. Liu Buloe dan Perumahan Pamulang Garden yang terletak di Jl. Cendrawasih. Perumahan bersubsidi ini bersaing dengan perumahan bersubsidi lainnya dalam hal menawarkan rumah siap huni yang layak dengan harga terjangkau, penyediaan fasilitas seperti Izin Mendirikan Bangunan (IMB), air bersih dan fasilitas listrik PLN Daya 1300 Watt serta syarat-syarat kepemilikan rumah lainnya yang memudahkan calon pembeli rumah.

Dalam sistem penerapannya, PT. Pamulang Jaya Mandiri memiliki mekanisme, persyaratan dan bentuk kontrak untuk kepemilikan rumah bersubsidi. Mekanisme yang diterapkan oleh PT. Pamulang Jaya Mandiri yaitu calon pembeli rumah (nasabah) untuk memperoleh KPR subsidi memilih dari keempat Bank yang telah ditetapkan salah satunya yaitu BTN Syariah KCPS Parepare, selanjutnya akan dilakukan akad antara pihak bank sebagai pemberi kredit, pihak nasabah, dan pihak developer perumahan subsidi, lalu pembayaran akan dilakukan sesuai dengan akad yang telah disepakati sebagai bentuk akhir mekanisme kepemilikan rumah bersubsidi.

Adapun persyaratan yang diajukan oleh PT. Pamulang Jaya Mandiri terhadap calon pembeli rumah terdapat dua bentuk jenis persyaratan, yaitu persyaratan KPR subsidi yang ditujukan untuk Pengusaha/Wiraswasta dan persyaratan KPR subsidi yang ditujukan untuk Karyawan Swasta/PNS (Pegawai Negeri Sipil).

Untuk bentuk kontrak kepemilikan rumah subsidi, baik dari PT. Pamulang Jaya Mandiri maupun pihak bank yakni BTN Syariah KCPS Parepare, berisi biaya *booking fee* (tanda jadi) / *down payment* (uang muka), ketentuan pajak, jumlah bagi hasil yang ditentukan oleh pihak bank, jangka waktu pengambilan kredit, dan biaya-biaya lainnya.

Untuk itu, penulis tertarik mengetahui kepemilikan rumah subsidi di BTN Syariah KCPS Parepare, Studi Kasus PT. Pamulang Jaya Mandiri yang sesuai dengan prinsip-prinsip ekonomi Islam.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, maka rumusan pokok masalah yang diangkat yaitu sebagai berikut:

- 1.2.1 Bagaimana mekanisme kredit pemilikan rumah (KPR) bersubsidi PT. Pamulang Jaya Mandiri di BTN Syariah KCPS Parepare?
- 1.2.2 Faktor apa sajakah yang mempengaruhi proses kredit pemilikan rumah (KPR) bersubsidi PT. Pamulang Jaya Mandiri di BTN Syariah KCPS Parepare?
- 1.2.3 Bagaimana implementasi prinsip-prinsip Ekonomi Islam dalam kredit pemilikan rumah (KPR) bersubsidi PT. Pamulang Jaya Mandiri di BTN Syariah KCPS Parepare?

1.3 Tujuan Penelitian

Peneliti bertujuan untuk:

- 1.3.1 Untuk mengetahui mengenai mekanisme kredit pemilikan rumah (KPR) bersubsidi PT. Pamulang Jaya Mandiri Parepare di Bank BTN Syariah KCPS Parepare.
- 1.3.2 Untuk mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi kredit pemilikan rumah (KPR) bersubsidi PT. Pamulang Jaya Mandiri di BTN Syariah KCPS Parepare.
- 1.3.3 Untuk mengetahui implementasi prinsip-prinsip Ekonomi Islam dalam kredit pemilikan rumah (KPR) bersubsidi PT. Pamulang Jaya Mandiri di BTN Syariah KCPS Parepare.

1.4 Kegunaan Penelitian

Kegunaan yang diharapkan dalam penelitian ini adalah:

1.4.1 Kegunaan Praktis

Dengan adanya penelitian ini diharapkan dapat memberikan pemikiran bagi pengembangan ilmu ekonomi pada umumnya dan pengetahuan tentang mekanisme KPR (Kredit Pemilikan Rumah) bersubsidi PT.Pamulang Jaya Mandiri melalui pembiayaan di BTN Syariah KCPS Parepare yang sesuai dengan prinsip-prinsip Ekonomi Islam.

1.4.2 Kegunaan Teoritis

Manfaat dari penelitian ini diharapkan dapat dijadikan sebagai referensi bagi peneliti lain yang akan melakukan penelitian dengan tema yang sama sehingga mampu menghasilkan penelitian-penelitian yang lebih mendalam.

