

BAB 1

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Perumahan merupakan salah satu kebutuhan pokok manusia, pemenuhan atas kebutuhan rumah merupakan penjabaran dari amanat terkandung di dalam UUD 1945, upaya ini juga mencerminkan penghargaan terhadap hak asasi manusia sebagaimana dijamin oleh UU No. 39 tahun 1999 tentang hak asasi manusia (HAM). Pasal 40 undang-undang ini menyatakan bahwa “setiap orang berhak untuk bertempat tinggal serta berkehidupan yang layak.”¹ Tidak hanya itu, terpenuhinya kebutuhan perumahan akan memberikan rasa aman bagi setiap orang dan percaya diri atas kemampuan ekonomi untuk membina keluarga dan menyiapkan generasi dimasa mendatang. Sayangnya bagi sebagian besar masyarakat, kebutuhan rumah baru merupakan wacana yang jauh dari kenyataan dalam kehidupan sehari-hari.

Dari tahun ke tahun kesenjangan antara kebutuhan dan penyediaan rumah masih terjadi. Dari berbagai kendala yang dihadapi, khususnya bagi masyarakat yang berpenghasilan menengah dan rendah, sebab karena masih rendahnya daya beli dan terbatasnya akses mereka ke sistem pembiayaan perumahan. Istilah perumahan dan pemukiman sering kali di identikan

¹ Dewi Restu Mangeswuri. 2016. “Kebijakan Pembiayaan Perumahan Melalui Fasilitas Likuiditas Pembiayaanperumahan (FLPP)”.*Jurnal Ekonomi & Kebijakan Publik*: Vol.7 No.1, h. 83-84. (Diunduh pada tanggal 10 november 2021)

meskipun sebenarnya tidak sama. Perumahan (*housing*) merupakan kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan sarana dan prasarana lingkungan. Sedangkan pemukiman adalah kawasan yang didominasi oleh lingkungan hunian yang fungsi utamanya sebagai tempat tinggal yang dilengkapi oleh prasarana, sarana lingkungan dan tempat kerja (terbatas) untuk mendukung kehidupan sehingga fungsi pemukiman tersebut dapat menjadi berguna bagi masyarakat sekitar.

Seiring dengan perkembangan zaman perbankan merupakan lembaga keuangan yang memiliki peranan penting bagi keberlangsungan perekonomian di suatu negara. Lembaga keuangan mempertemukan pihak yang mempunyai kelebihan dana (*surplus of fund*) dengan pihak yang mengalami kekurangan dana (*lock of fund*).

Bank Syariah ialah bank yang melaksanakan kegiatan usahanya sesuai dengan prinsip syariah. Berdasarkan jenisnya bank syariah terdiri dari Bank Umum Syariah (BUS), Unit Usaha Syariah (UUS) serta Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS).² Bank syariah adalah suatu lembaga intermediasi antara pihak yang menginvestasikan dananya di bank (investor). Selanjutnya nasabah menyalurkan dananya ke bank syariah kemudian memperoleh imbalan dari bank yang berbentuk bagi hasil yang diperbolehkan menurut syariah Islam. Bank syariah menyalurkan dana ke pihak yang membutuhkan dana (nasabah) dengan

² Andri Soemitra, "*Bank dan Lembaga Keuangan Syariah*", (Jakarta: Kencana 2009), h.61

menggunakan akad jual beli yang sesuai dengan kesepakatan antara kedua belah pihak. Imbalan didapatkan dalam bentuk bagi hasil, margin keuntungan, dan/atau bentuk lainnya sesuai ketentuan Islam³

Fungsi utama dari bank syariah yakni sebagai penghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk investasi dan titipan, kemudian dana tersebut disalurkan kepada masyarakat dalam bentuk investasi dan titipan. Penyaluran dana kepada masyarakat membutuhkan dana dari bank, serta pihak perbankan memberikan pelayanannya dalam bentuk jasa perbankan syariah. Berdasarkan Undang-Undang Perbankan Syariah No. 21 Tahun 2008 menyebutkan bahwa bank syariah merupakan sesuatu yang menyangkut mengenai perbankan syariah dan unit usaha syariah yang mencakup kegiatan usahanya dan kelembagaan.

Pembiayaan berdasarkan prinsip syariah menurut undang-undang nomor 10 tahun 1998 tentang perbankan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan ini berdasarkan persetujuan dan kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang membiayai untuk mengembalikan uang dalam jangka tertentu dengan imbalan *mudharabah* (bagi hasil).⁴ Dalam hal ini kontribusi bisnis pembiayaan rumah FLPP terhadap total pembiayaan konsumen 28,4% di tahun 2016, BTN syariah menargetkan pembiayaan

³ Ismail, *Perbankan Syari'ah*, (Jakarta: Kencana, 2011) h. 32

⁴ Betri Sirajjudin. 2019. "Analisis Evaluatif Terhadap Pembiayaan Dalam Meminimalisir Resiko Pembiayaan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) Pada PT. Bank Rakyat Indonesia Syariah". *Technobiz*, Vol. 2 No. 1, h.7. (Diunduh pada tanggal 9 november 2021)

rumah tapak FLPP senilai 1,94 triliun atau sekitar 17.993 unit rumah.

KPR merupakan suatu jenis layanan yang diberikan oleh bank kepada nasabah yang berharap mendapatkan pelayanan berupa pinjaman dalam pemberian kredit perubahan subsidi kepada nasabahnya. KPR muncul akibat adanya kebutuhan yang cukup tinggi dikalangan masyarakat untuk dapat memiliki rumah tanpa di imbangi dengan peningkatan daya beli pada masyarakat. Produk KPR yang ada di perbankan syariah pada dasarnya berbeda dengan KPR di perbankan konvensional. Dalam konsep perbankan syariah KPR berbasis dengan sistem bagi hasil (*mudharabah*) dan juga perdagangan, sedangkan dalam perbankan konvensional, dikenal dengan sistem yang berbasis bunga.⁵

Berdasarkan data dari kementerian pekerja umum dan perumahan rakyat (kementerian PUPR, 2015), didapat bahwa kebutuhan akan perumahan baru sekitar 800 ribu unit per tahunnya. Angka ini tidak meliputi rumah tangga yang belum memiliki rumah sejumlah 13,5 juta unit rumah serta masih ada sekitar 7,6 juta unit rumah yang membutuhkan peningkatan mutu, karena tidak memenuhi syarat untuk layak huni. Pemerintah sampai saat ini terus memfasilitasi pembangunan perumahan, baik yang dilakukan secara formal atau swadaya.

Salah satu upaya untuk mengurangi *backlog*, yaitu dengan

⁵ Mohamad Heykal. 2014. "Analisis Tingkat Pemahaman KPR Syariah Pada Bank Syariah Di Indonesia". *Binus Bussiness Review*: Vol. 5 No. 2, hal 520. (Diunduh pada tanggal 10 november 2021)

diterbitkannya undang-undang No. 1 tahun 2011 tentang perumahan dan kawasan pemukiman. Peraturan ini membawa harapan baru, khususnya bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) sekurang-kurangnya terdapat tiga hal penting dalam undang-undang ini.⁶ *Pertama*, ada pernyataan eksplisit akan hak setiap warga negara akan perumahan (pasal 19). Semangat peraturan ini adalah adanya kemauan kuat pembuat undang-undang atas upaya pemenuhan kebutuhan bagi masyarakat bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Lebih dari itu, bahkan dalam salah satu pasalnya mengatur tentang kewajiban pemerintah provinsi untuk mencadangkan dan menyediakan tanah bagi perumahan MBR (pasal 17 dan pasal 126). Dalam undang-undang ini menempatkan bahwa perumahan dan pemukiman kumuh sebagai bagian dari sistem yang terdiri dari pembinaan, penyelenggaraan perumahan, dan penyelenggaraan pemukiman.

Kedua, terdapat pengakuan bahwa penyelenggaraan perumahan adalah tanggung jawab negara yang pembinaannya dilaksanakan oleh pemerintah dan pemerintah daerah. Ketentuan ini semakin menekankan bahwa pembangunan perumahan dan pemukiman tidak terlepas dari pembangunan daerah, perkotaan, dan pedesaan. Adapun pembinaan tugas dan wewenang pemerintah dalam melaksanakan pembinaan penyelenggaraan perumahan dan kawasan pemukiman mengacu kepada otonomi daerah dan kemandirian desa.

Ketiga, sistem pembiayaan akan menjadi bagian penting dari

⁶ Mohamad Heykal, 2014. "Analisis Tingkat Pemahaman KPR Syariah Pada Bank Syariah Di Indonesia",... , h.84

pembangunan perumahan dan kawasan pemukiman. Dalam undang-undang No.4 tahun 1992 tentang perumahan dan kawasan pemukiman, hanya ada satu ketentuan pemerintah untuk memberi kemudahan atas kredit pemilik rumah (KPR) dalam pasal 33. Sementara itu, dalam undang-undang No.1 tahun 2011 tentang perumahan dan kawasan pemukiman terdapat beberapa pasal dan bahkan bab khusus tentang pendanaan dan sistem pembiayaan, yaitu pada bab 10, yang mencantumkan berbagai sistem pembiayaan sekunder untuk perumahan (pasal 128) dalam bab inilah asal mula program pembiayaan FLPP yang telah berlangsung sejak tahun 2010.

Dalam produk KPR yang ada diperbankan konvensional maupun syariah terdapat beberapa karakteristik yang sangat berbeda diantaranya, dalam perbankan konvensional konsep dalam KPR dengan sistem kredit sedangkan di perbankan syariah produk KPR syariah menggunakan berbagai jenis akad seperti akad murabahah, ijarah muntahiyah bitamlik, dan musyarakah bitanaqisah.

Berdasarkan uraian diatas produk pembiayaan KPR syariah dimaknai sebagai pembiayaan perumahan yang mekanismenya didasarkan pada akad jual beli (*Tabadduli*), Bank Syariah sebagai (*Al-Ba'iu*) atau jual beli sedangkan nasabah sebagai pembeli (*Musytari*). Jadi produk pembiayaan KPR syariah adalah produk yang ditawarkan oleh Bank Syariah kepada nasabah untuk memenuhi kebutuhan masyarakat akan produk konsumtif, khususnya perumahan. Dimana sistem pembiayaannya menggunakan akad jual beli yang di ajarkan

dalam islam yaitu Akad Murabahah, ijarah muntahiyah, dan musyarakah bitanaqisah. Murabahah adalah suatu bentuk akad jual beli yang pada dasarnya merupakan penjualan dengan keuntungan (*Margin*) tertentu yang ditambahkan diatas biaya perolehan barang tersebut, sedangkan ijarah muntahiyah bitammlik adalah akad transaksi sewa menyewa rumah antara bank dengan nasabah, dengan biaya sewa (ujrah) yang telah disepakati oleh kedua belah pihak dan akhir periode sewa bank menghibahkan rumah tersebut menjadi milik nasabah. Dengan demikian berdasarkan uraian diatas mengkaji tentang kebijakan FLPP yang telah berjalan ini, selain itu juga kajian ini mengarahkan apakah kebijakan tersebut mampu membantu untuk mengurangi permasalahan pembiayaan perumahan bagi MBR dan solusi alternatif kebijakan yang bisa ditawarkan untuk memperbaiki kualitas program FLPP.

Peraturan tentang subsidi MBR ini dituangkan dalam Peraturan Menteri PUPR No. 42/PRT/M/2015 mengenai bantuan uang muka untuk MBR guna peningkatan aksesibilitas pembiayaan KPR bersubsidi. KPR tidak hanya dimonopoli oleh perbankan konvensional saja, tetapi saat ini sudah dijalankan oleh perbankan syariah. Bank BTN Syariah merupakan salah satu bank pelaksana yang mendukung program FLPP yang diterbitkan oleh Kementerian PUPR. Keputusan Surat Direksi Nomor: 373/Dir/UUS-PiB/SK/2017 tanggal 14 September tahun 2017 mengenai pembiayaan yang dikenal sebagai KPR Sejahtera Syariah Tapak Melalui FLPP.

Pembiayaan biasanya disebut juga Fasilitas Likuiditas

Pembiayaan Perumahan (FLPP) yakni dukungan likuiditas ke Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) yang dikelola oleh Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) diperuntukkan bagi Pegawai/karyawan yakni Pegawai Tetap, Pegawai Negeri Sipil, *Outsourcing* dari Lembaga Instansi, Honor, Perusahaan Swasta, BUMD, BUMN, serta TNI dan Polri. KPR FLPP merupakan sebuah program subsidi dari pemerintah guna menyediakan tempat tinggal untuk seluruh masyarakat dengan angsuran ringan, serta merupakan salah satu dukungan pembiayaan perumahan untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Pembiayaan subsidi yang diatur oleh pemerintah, sehingga tidak semua masyarakat dapat diberikan fasilitas tersebut.

Fitur pembiayaan Kepemilikan Perumahan (KPR) Fasilitas Likuiditas Pembiayaan perumahan (FLPP) bersubsidi adalah salah satu produk yang ditawarkan Bank BTN syariah ke nasabah agar dapat memenuhi kebutuhan masyarakat dalam hal tempat tinggal. Dimana menggunakan akad jual beli dalam sistem pembiayaannya yang di halalkan menurut syariah Islam yaitu Akad Murabahah. Murabahah ialah salah satu bentuk akad jual beli yang merupakan penjualan dengan memperoleh keuntungan (*Margin*) tertentu yang telah ditambahkan pada biaya perolehan barang sesuai dengan kesepakatan. Pembiayaan akad murabahah dapat dilakukan secara tunai maupun ataupun dicicil. Dibawah ini merupakan data pembiayaan Kepemilikan Perumahan (KPR) Fasilitas Likuiditas Pembiayaan perumahan (FLPP) Bank Btn Syariah dari tahun 2018 sampai dengan tahun

2020:

Tabel 1. 1 Kinerja penyaluran dana FLPP tahun 2010-2015

No	Bank	Unit	Nilai (Rp.Miliar)
1.	BTN	327.769	14.908.000
2.	BTN SYARIAH	21.851	1.061.000
3.	BRI SYARIAH	5.403	324.506
4.	BNI	3.109	146.954
5.	MANDIRI	2.631	145.749
6.	BANK BUKOPIN	1.906	96.028
7.	15 BPD	1.561	82.081
8.	BANK BRI	758	40.932
9.	MANDIRI SYARIAH	367	21.054
TOTAL		365.355	16.826.404

Sumber: Direktorat Pola Pembiayaan Perumahan PUPR (2015)

**Tabel 1. 2 Batasan Harga Jual Rumah Subsidi (KPR Syariah)
Tahun 2020**

No	Wilayah	Harga jual paling banyak (Rp)
1.	Jawa (Kecuali Jakarta, Bogor, Depok, Tangerang, Bekasi) Dan Sumatera (Kecuali Kep. Riau, Bangka Belitung, Kepulauan Mentawai)	Rp. 150.500.000
2.	Kalimantan (Kecuali Kabupaten Murung Raya Dan Kabupaten Mahakam Ulu)	Rp. 164.500.000
3.	Sulawesi, Bangka Belitung, Kepulauan Mentawai Dan Kabupaten Riau (Kecuali Kepulauan Anambus)	Rp.156.500.000

4.	Maluku, Maluku Utara, Bali Dan Nusa Tenggara, Jabodetabek(Jakarta, Bogor, Depok, Tangerang, Bekasi), Kepulauan Anambus, Kabupaten Murung Raya Mahakam Ulu	Rp.168.000.000
5.	Papua dan Papua Barat	Rp. 219.000.000

Sumber : Keputusan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat No. 242/KPTS/M2020

Tabel 1. 3 Data pembiayaan KPR FLPP

Tahun	KPR FLPP	LIKUIDITAS
2017	Rp. 9.141.400.000	Rp.8.227.260.000
2018	Rp. 12.907.200.000	Rp.9.790.311.542
2019	Rp.13.420.200.000	Rp.10.171.442.643

Sumber: PT. Bank BTN Sumut Syariah KCP Multatuli Medan

Berdasarkan tabel 1.3 dapat dilihat bahwa dari tahun 2017 diketahui bahwa baik BTN KCP sumut syariah melakukan pembiayaan KPR FLPP sebanyak RP. 9.141.400.000 dan likuiditasnya Rp. 8.227.260.000. kemudian ditahun berikutnya 2018 terjadi peningkatan sebanyak Rp. 12.907.200.000 dan likuiditasnya sebanyak Rp. 9.790.311.542. sementara itu ditahun 2019 juga mengalami kenaikan yang cukup signifikan KPR FLPP menjadi Rp. 13.420.200.000 dan likuiditasnya sebanyak Rp. 10.171.442.643. sementara ditahun 2020 belum ada realisasi pembiayaan KPR FLPP dikarenakan adanya wabah pandemi covid-19. Berdasarkan data diatas dapat dilihat bahwa setiap

tahunnya KPR FLPP dan likuiditasnya terus meningkat pembiayaannya, dan likuiditasnya juga meningkat. Adanya penurunan ditahun 2020 ini disebabkan oleh menurunnya pendapatan masyarakat sehingga permintaan akan pembiayaan akan KPR FLPP menjadi melambat. Hal ini sesuai dengan data yang dikelarkan oleh bank BI bahwa nilai pembiayaan komsumsi yang disalurkan oleh perbankan pada tahun 2020 melambat karena realisasi pendapatan masyarakat yang rendah. Kemudian hal lainnya karena kondisi pertumbuhan ekonomi yang lambat.⁷

Oleh karena itu, berdasarkan latar belakang masalah diatas penulis ingin melakukan penelitian yang berjudul **“Analisis Pembiayaan Program Kredit Pemilik Rumah Subsidi (KPR Syariah) Dalam Meningkatkan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) Di Bank BTN Syariah (Studi kasus Serang-Banten)”**

B. Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah, maka dapat diidentifikasi masalah dalam penelitian ini adalah:

1. Adanya peningkatan jumlah pembiayaan kepemilikan perumahan (KPR) yang diikuti oleh meningkatnya likuiditas pembiayaan 2017 sampai dengan 2019.
2. Belum adanya realisasi jumlah pembiayaan dan likuiditas FLPP tahun 2020 sehingga menyebabkan belum terpenuhinya

⁷ Anita veronika. 2020. “Analisis Pembiayaan Program Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Dalam Meningkatkan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) Pemerintah pada PT. Bank sumut syariah kcp multatuli medan” (*skripsi fakultas agama islam universitas muhamadiyah sumatra utara*).

pelaksanaan pembiayaan kredit perumahan (KPR) dalam meningkatkan fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan (FLPP)

C. Batasan Masalah

Berdasarkan identifikasi masalah yang telah dikemukakan sebelumnya maka ruang lingkup kajian penelitian ini dibatasi dan memfokuskan pada upaya meningkatkan pembiayaan kepemilikan perumahan (KPR Syariah) yang diikuti oleh meningkatkan likuiditas pembiayaan dengan menggunakan metode analisis data dengan membandingkan jenis data yang diperoleh dari beberapa sampel dan sumber referensi sebagai usaha untuk memperoleh kesimpulan yang dicoba untuk dikembangkan dan validitas datanya dengan melihat kesamaanya.

D. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang diuraikan diatas, maka dapat disimpulkan bahwa rumusan masalah dalam penelitian ini adalah:

1. Seberapa besar pengaruh pembiayaan program kredit pemilik rumah subsidi (KPR Syariah) di bank BTN syariah dalam meningkatkan fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan (FLPP) di pulau jawa?
2. Bagaimana pelaksanaan program pembiayaan kredit perumahan (KPR Syariah) di bank BTN syariah dalam meningkatkan fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan (FLPP)?

E. Tujuan Penelitian

Berdasarkan latar rumusan masalah yang diuraikan diatas, maka dapat disimpulkan bahwa tujuan penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui seberapa besar pengaruh pembiayaan program kredit pemilik rumah subsidi (KPR Syariah) di bank BTN syariah dalam meningkatkan fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan (FLPP) di serang-banten
2. Untuk mengetahui pelaksanaan program pembiayaan kredit pemilik rumah subsidi (KPR Syariah) di bank BTN syariah dalam meningkatkan fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan (FLPP).

F. Manfaat Penelitian

Diharapkan penelitian ini dapat memberikan manfaat bagi:

1. Bagi Penulis

Penelitian ini diharapkan dapat menambah ilmu pengetahuan serta wawasan penulis mengenai pembiayaan kepemilikan perumahan (KPR) fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan (FLPP) pemerintah.

2. Bagi Bank BTN Syariah

Hasil penelitian ini dapat dijadikan pertimbangan dan evaluasi bagi bank BTN syariah.

3. Bagi Peneliti Lain

Hasil penelitian ini dapat dijadikan bahan masukan dan wawasan bagi para pembaca dalam hal memahami pembiayaan kepemilikan perumahan (KPR) fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan (FLPP) pemerintah.

G. Sistematika Penulisan

Guna mendapatkan pembahasan secara bersusun, maka penulis menyusun sistematika dengan sedemikian rupa sehingga dapat menunjukkan hasil yang sudah dipahami. Adapun sistematika tersebut adalah sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini meliputi latar belakang, identifikasi masalah, latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka pemikiran dan sistematika penulisan.

BAB II KAJIAN TEORITIS

Bab ini berisi tentang landasan teori-teori sebagai hasil studi Pustaka. Teori yang didapat akan menjadi landasan pendukung mengenai masalah yang diteliti oleh penulis, penelitian terdahulu, dan hipotesis.

BAB III METODOLOGI PENELITIAN

Bab ini menguraikan tentang metode analisis yang digunakan dalam penelitian dan data-data yang digunakan beserta sumber data.

BAB IV PEMBAHASAN HASIL PENELITIAN

Bab ini menjelaskan tentang gambaran umum subjek penelitian, pengujian hipotesis, analisis data dan hasil pembahasan penelitian.

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

Bab ini terdiri dari kesimpulan dan saran-saran dari hasil penelitian yang diperoleh.