

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Pembiayaan Pemilikan Rumah Syariah adalah sebuah sistem pembiayaan yang berdasarkan prinsip-prinsip ekonomi syariah (Islam) yang bertujuan memfasilitasi pembelian rumah atau properti. Sistem ini didasarkan pada prinsip-prinsip seperti keadilan dan transparansi. Perbedaan utama dengan pembiayaan konvensional adalah bahwa sistem ini tidak menggunakan bunga (riba), yang diharamkan dalam ajaran Islam.

Pembiayaan pemilikan rumah di bank syariah Indonesia didasarkan pada prinsip-prinsip syariah, yang mencakup konsep-konsep seperti mudharabah, musyarakah, ijarah, murabahah, dan istisna. Perkembangan dalam pembiayaan pemilikan rumah melibatkan berbagai aspek, termasuk tingginya permintaan di pasar, dinamika ekonomi yang berubah, regulasi pemerintah, dan faktor-faktor sosial. Di bawah ini adalah beberapa perkembangan terkini yang terjadi dalam pembiayaan pemilikan rumah pada bank syariah di Indonesia:

#### **1. Meningkatnya Permintaan Properti**

Permintaan akan properti terus meningkat di Indonesia, terutama di daerah perkotaan yang mengalami pertumbuhan pesat. Hal ini disebabkan oleh pertumbuhan populasi, urbanisasi, dan stabilitas ekonomi. Bank syariah berupaya untuk memenuhi permintaan ini dengan menawarkan

berbagai produk pembiayaan rumah yang sesuai dengan prinsip-prinsip syariah.

## 2. Inovasi Produk Pembiayaan Syariah

Bank syariah terus berupaya mengembangkan produk pembiayaan pemilikan rumah yang inovatif, seperti pembiayaan dengan skema ijarah, murabahah, atau musyarakah-mudharabah. Mereka juga menyediakan opsi pembiayaan yang sesuai untuk berbagai segmen pasar, termasuk pembiayaan rumah bagi kelompok masyarakat berpenghasilan rendah.

## 3. Peran Lembaga Pembiayaan Syariah

Perusahaan pembiayaan syariah (PPS) dan bank syariah memiliki peran penting dalam menyediakan pembiayaan pemilikan rumah. Mereka bekerja sama dengan pengembang properti untuk memberikan pembiayaan kepada calon pemilik rumah.

Fenomena-fenomena di atas mencerminkan perkembangan dalam pembiayaan pemilikan rumah oleh Bank Syariah di Indonesia. Bank-bank syariah terus berupaya untuk memenuhi permintaan pasar sambil tetap berpegang teguh pada prinsip-prinsip keuangan syariah dalam semua aspek operasional mereka.

BSI Griya SiMuda adalah opsi yang cocok bagi generasi milenial untuk memiliki hunian syariah pada usia muda. Fitur-fitur kemudahan disediakan, termasuk plafon pembiayaan hingga 120% dari nilai rumah, angsuran yang fleksibel, tenor hingga 30 tahun, dan nol persen uang muka.

Berdasarkan konteks di atas, muncul motivasi untuk meneliti pembiayaan di Bank Syariah Indonesia KCP Gateway Sidoarjo, yang dijabarkan dalam laporan tugas akhir dengan judul "**Prosedur Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) Griya SiMuda di PT. Bank Syariah Indonesia, Tbk KCP Gateway Sidoarjo.**"

### **1.2 Perumusan Masalah**

1. Bagaimana prosedur yang diterapkan dalam memberikan pembiayaan pemilikan rumah (PPR) melalui BSI Griya Simuda di Bank BSI KCP Gateway Sidoarjo?
2. Apa saja persyaratan yang harus dipenuhi untuk mengajukan pembiayaan melalui BSI Griya Simuda di Bank BSI KCP Gateway Sidoarjo?
3. Apa kendala utama yang dihadapi dalam pemberian pembiayaan melalui BSI Griya Simuda di Bank BSI KCP Gateway Sidoarjo?

### **1.3 Tujuan Penelitian**

1. Menganalisis prosedur yang digunakan dalam memberikan pembiayaan melalui BSI Griya Simuda di Bank BSI KCP Gateway Sidoarjo.
2. Mengidentifikasi persyaratan yang harus dipenuhi oleh calon peminjam untuk mengajukan pembiayaan melalui BSI Griya Simuda di Bank BSI KCP Gateway Sidoarjo.
3. Menganalisis kendala yang mungkin terjadi dalam pemberian pembiayaan melalui BSI Griya Simuda di Bank BSI KCP Gateway Sidoarjo.

#### **1.4 Manfaat Penelitian**

1. Bagi Bank Syariah Indonesia KCP Gateway Sidoarjo, hasil penelitian ini dapat digunakan sebagai masukan untuk mengevaluasi dan memperbaiki prosedur pemberian pembiayaan BSI Griya SiMuda.
2. Bagi Universitas Hayam Wuruk Perbanas Surabaya, hasil penelitian ini dapat menjadi referensi bagi akademisi yang ingin melakukan penelitian lebih lanjut tentang penerapan prosedur pembiayaan pada lembaga keuangan syariah.
3. Bagi peneliti, penelitian ini berfungsi sebagai alat untuk menambah pengetahuan dan referensi yang didapatkan di BSI KCP Gateway Sidoarjo.

#### **1.5 Sistematika Penulisan**

1. Bab 1: Pendahuluan

Pada bab ini, akan dijelaskan mengenai Pembiayaan Pemilikan Rumah Syariah adalah sebuah sistem pembiayaan yang berdasarkan prinsip-prinsip ekonomi syariah (Islam) yang bertujuan memfasilitasi pembelian rumah atau properti.

2. Bab 2: Tinjauan Pustaka

Bab ini akan membahas teori dan konsep yang mendukung penelitian, termasuk definisi bank, tujuan bank, bank syariah, pembiayaan, prinsip-prinsip pembiayaan, perbedaan antara pembiayaan syariah dan kredit konvensional, serta prosedur pembiayaan.

### 3. Bab 3: Metode Penelitian

Pada bab ini, akan dijelaskan metode yang digunakan adalah penelitian deskriptif, metode penelitian deskriptif digunakan untuk menggambarkan karakteristik dari populasi atau fenomena yang sedang diteliti.

### 4. Bab 4: Hasil Dan Pembahasan

Bab ini akan memaparkan bagian yang menguraikan objek penelitian ini, akan dijabarkan tentang sejarah perusahaan dalam singkat, visi serta misi perusahaan, struktur organisasi yang membentuk kerangka perusahaan, deskripsi pekerjaan yang mencakup peran-posisi perusahaan.

### 5. Bab 5: Penutup

Bab ini berisi simpulan dari hasil penelitian, saran untuk penelitian selanjutnya, dan implikasi penelitian. Saran akan ditujukan kepada peneliti lain yang ingin mengkaji topik serupa. Implikasi berupa rekomendasi yang dapat membantu perusahaan dalam melakukan perubahan positif.