

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Perkembangan dunia perbankan terlihat sangat kompleks, dengan berbagai macam jenis produk dan sistem usaha perbankan dalam berbagai keunggulan kompetitif. Dari perkembangan dunia perbankan yang sangat kompleks ini telah tercipta suatu sistem dan persaingan baru dalam dunia perbankan, bukan hanya persaingan antar bank melainkan juga antar bank dan lembaga keuangan. Apalagi dengan meningkatnya pembangunan nasional pada bidang ekonomi Indonesia, untuk mengupayakan pembangunan yang berkesinambungan dalam rangka mewujudkan masyarakat adil dan makmur, maka pemerintah dalam pembangunan ekonomi nasional memposisikan bank sebagai lembaga intermediasi dan penunjang pembayaran. Dilihat dari peran perbankan dalam hal pembiayaan akan semakin besar, hal tersebut disebabkan dana yang diperlukan dalam pembangunan berasal atau dihimpun dari masyarakat melalui perbankan, yang kemudian disalurkan kembali kepada masyarakat. Salah satu alternatif dalam pendanaan yang dapat digunakan adalah melalui bank.

Dunia perbankan bank dibagi menjadi dua macam, yaitu bank konvensional dan bank syariah. Bank konvensional adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran (Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998). Bank Syariah adalah

bank yang dalam aktifitasnya, baik menghimpun dana maupun dalam rangka penyaluran dananya, memberikan dan mengenakan imbalan atas dasar prinsip Syari'ah yaitu jual beli dan bagi hasil.(Adhipradigdo) Beberapa tahun yang lalu, pertumbuhan lembaga keuangan dan bank dengan sistem syariah mulai bermunculan. Salah satu bank syariah yaitu bank muamalat. Bank Muamalat yaitu merupakan Lembaga keuangan yang sudah sejak lama berkembang di negara Arab Saudi, Kuwait, Turki, Iran dan beberapa negara Timur Tengah lainnya. Perkembangan selanjutnya merebak ke wilayah negara Eropa, seperti Swiss dan London, serta wilayah Asia, seperti Malaysia dan Indonesia. Dunia perbankan ternyata bukan berasal hanya dari dunia Barat sebagaimana selama ini kita kenal dan pelajari, akan tetapi dunia perbankan juga berasal dari dunia Timur. (Frenky May Kristiando, 2010)

Satu hal yang sangat menarik, yang membedakan antara Bank Muamalat dengan bank umum (konvensional) adalah terletak pada pembiayaan dan pemberian balas jasa, baik yang diterima oleh bank maupun investor. Jika dilihat pada bank umum, pembiayaan disebut loan, sementara di Bank Syariah disebut *financing*. Adapun balas jasa yang diberikan atau diterima pada bank umum berupa bunga (*interest loan atau deposit*) dalam presentase pasti. Sementara pada bank muamalat dengan sistem syariah, hanya memberi dan menerima balas jasa berdasarkan perjanjian (akad) bagi hasil. Selanjutnya dalam perbankan syariah dikenal istilah mudharabah, murabahah dan musyarakah untuk program pembiayaan. Bank syari'ah akan memperoleh keuntungan berupa bagi hasil, dari proyek yang dibiayai oleh bank tersebut. Apabila proyeknya berhenti, maka akan dicarikan solusi penyelesaian. Bagi

peminjam dana (*borrowers*), hal ini merupakan kesempatan emas dimana peminjam tidak terlalu terbebani atas bunga pinjaman tersebut. (Frenky May Kristiando, 2010)

Berdasarkan penjelasan diatas, bahwa adanya perbedaan antara bank konvensional dan bank syariah dalam proses pemberian kredit pemilikan rumah. Dengan adanya perbedaan tersebut, membuat tertarik karena perkembangan bank syariah yang semakin meningkat namun masih kurang dilirik dan diminati oleh masyarakat karena sudah tertanamnya fikiran mengenai bank secara konvensional sejak dahulu dan produk – produk yang ditawarkannya meskipun cukup memberatkan masyarakat apabila mereka menggunakan jasa perbankan tersebut.

Di dunia perbankan dalam kegiatannya adanya kegiatan menghimpun dana, penanaman dana dan jasa – jasa lainnya. Pada Bank Muamalat Indonesia yang berbasis syariah pun juga adanya kegiatan – kegiatan penghimpun dana, penanaman dana dan jasa – jasa lainnya. Salah satu produk bank syariah yang membedakan dengan perbankan lainnya yaitu di Bank Muamalat Indonesia adalah produk pemberian kredit yang disebut Kredit Pemilikan Rumah Muamalat Bi.

Ketertarikan mengenai kredit pemilikan rumah terutama produk Kredit Pemilikan Rumah Muamalat Bi yang berbasis syariah yang didalamnya ada dua pembeda untuk penyaluran kredit yaitu untuk kredit rumah baru dan untuk rumah lama. kredit pemilikan rumah baru syarat, ketentuan dan prosedurnya berbeda dengan kredit pemilikan rumah untuk rumah lama.

Untuk itu dalam Tugas Akhir ini, dipilihlah judul “PEMBERIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH BANK MUAMALAT INDONESIA CABANG SURABAYA”.

1.2 Penjelasan Judul

Penjelasan judul dilakukan untuk menghindari adanya perbedaan pendapat dalam mengartikan judul dan salah penafsiran, maka berikut ini akan dijelaskan arti tiap kata dari judul tersebut. Adapun penjelasannya sebagai berikut :

Pemberian :

1. Pemberian adalah sesuatu yang diberikan, sesuatu yang didapat dari orang lain (karena diberi), proses, cara, perbuatan memberi atau memberikan. (Kamus arti kata : 1)
2. Pemberian adalah sesuatu yang didapatkan orang lain (karena diberi). (Kamus besar bahasa indonesia)

Jadi Pemberian adalah sesuatu yang diberikan, yang didapat dari orang lain yang merupakan proses, cara untuk memberi atau memberikan.

KPR (Kredit Pemilikan Rumah) :

1. KPR adalah kredit yang digunakan untuk membeli rumah atau untuk kebutuhan konsumtif lainnya dengan jaminan/agunan berupa Rumah. Walaupun penggunaannya mirip, KPR berbeda dengan kredit konstruksi dan renovasi. (Wikipedia bahasa Indonesia)
2. Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah suatu fasilitas kredit yang diberikan oleh perbankan kepada para nasabah perorangan yang akan membeli atau memperbaiki rumah. (Alafghan6 : 2014)
3. KPR adalah fasilitas untuk membeli rumah dengan kredit pada bank. (Endah)

Jadi yang di maksud dengan KPR (Kredit Kepemilikan Rumah) adalah fasilitas kredit yang di berikan oleh perbankan kepada nasabah untuk memenuhi kebutuhan konsumtif, misalnya untuk membeli rumah dengan jaminan / agunan berupa rumah tersebut.

Bank Muamalat Indonesia Cabang Surabaya

Bank Muamalat Indonesia adalah bank umum pertama di Indonesia yang menerapkan prinsip Syariah Islam dalam menjalankan operasionalnya. Didirikan pada tahun 1991, yang diprakarsai oleh Majelis Ulama Indonesia (MUI) dan Pemerintah Indonesia. Mulai beroperasi pada tahun 1992. (Wikipedia bahasa Indonesia). Sistem pembiayaan yang dilakukan oleh bank muamalat yaitu sistem pembiayaan mudharabah (bagi hasil). Ada tiga bentuk pembiayaan mudharabah. Pertama, pembiayaan modal kerja, kedua, pembiayaan investasi, dan yang ketiga pembiayaan gabungan antara modal kerja dan investasi.

Jadi Pemberian KPR Bank Muamalat Indonesia Cabang Surabaya adalah merupakan proses, cara untuk fasilitas kredit yang di berikan oleh perbankan kepada nasabah untuk memenuhi kebutuhan konsumtif, misalnya untuk membeli rumah dengan jaminan / agunan berupa rumah tersebut dengan sistem pembiayaan mudharabah (bagi hasil) yang dilaksanakan oleh Bank Muamalat Indonesia Cabang Surabaya.

1.3 Rumusan Masalah

Dari latar belakang diatas, maka permasalahan yang akan dibahas dalam tugas akhir sebagai berikut :

1. Bagaimana ketentuan dan syarat dalam pelaksanaan pemberian kredit pemilikan rumah pada Bank Muamalat Indonesia cabang Surabaya ?
2. Bagaimana prosedur – prosedur dan pihak – pihak yang terkait dalam pemberian kredit pemilikan rumah pada Bank Muamalat Indonesia cabang Surabaya ?
3. Bagaimana metode perhitungan angsuran dalam pelaksanaan pemberian kredit pemilikan rumah yang dilakukan Bank Muamalat Indonesia cabang Surabaya ?
4. Bagaimana prosedur penyerahan jaminan dan pengembalian jaminan dalam pelaksanaan pemberian kredit pemilikan rumah pada Bank Muamalat Indonesia cabang Surabaya ?
5. Apa saja kendala yang dialami oleh Bank Muamalat dan cara Bank Muamalat mengatasi kendala dalam proses pemberian kredit pemilikan rumah ?

1.4 Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Memahami mengenai ketentuan dan syarat dalam pelaksanaan pemberian kredit pemilikan rumah pada Bank Muamalat Indonesia cabang Surabaya

2. Mengetahui tentang apa saja prosedur – prosedur serta pihak – pihak yang terkait dalam pemberian kredit pemilikan rumah pada Bank Muamalat Indonesia cabang Surabaya
3. Memahami mengenai metode perhitungan angsuran dalam pelaksanaan pemberian kredit pemilikan rumah yang dilakukan Bank Muamalat Indonesia cabang Surabaya
4. Mengetahui mengenai penyerahan jaminan dan pengembalian jaminan saat pelunasan dalam pelaksanaan pemberian kredit pemilikan rumah pada Bank Muamalat Indonesia cabang Surabaya
5. Mencari tahu tentang apa saja kendala yang dialami oleh Bank Muamalat dan cara untuk mengatasinya dalam proses pemberian kredit pemilikan rumah

1.5 Manfaat Penelitian

Manfaat dari penelitian ini bagi pihak – pihak yang terkait adalah sebagai berikut :

1. Bagi Bank

Sebagai sarana promosi dan memperkenalkan jenis kegiatan, produk serta jasa - jasa yang ada di bank tersebut, agar masyarakat lebih mengenal mengenai produk perbankan di bank tersebut.

2. Bagi STIE Perbanas Surabaya

Dari hasil penelitian ini dapat menjadi tambahan hasil koleksi di perpustakaan.

3. Bagi Penulis

Menambah wawasan serta pengalaman mengenai dunia perbankan khususnya mengenai produk pendanaan yaitu pemberian kredit pemilikan rumah Bank Muamalat Indonesia Cabang Surabaya yang dapat memberikan pengetahuan lebih dan bekal yang dapat digunakan untuk memasuki dunia kerja di perbankan.

4. Bagi Pembaca

Menambah wawasan dan pengetahuan mengenai produk pendanaan khususnya Kredit Pemilikan Rumah yang berbeda dengan Bank lainnya khususnya Bank Konvensional

1.6 Metode Penelitian

1. Lingkup Penelitian

Menginterpretasikan Tugas Akhir ini, akan ditekankan pada hal Pemberian Kredit Pemilikan Rumah dengan metode yang diterapkan di Bank Muamalat Indonesia Cabang Surabaya.

2. Metode Pengumpulan Data

Ada beberapa metode yang digunakan dalam mengumpulkan informasi, dengan harapan data yang diperoleh dapat dijadikan sebagai acuan penyusunan Laporan Tugas Akhir ini, yaitu :

a. Metode Wawancara

Metode ini dilakukan dengan cara melaksanakan sesi tanya jawab secara langsung kepada karyawan yang terkait dengan pelaksanaan pemberian kredit pemilikan rumah.

b. Metode Data Primer

Metode ini dilaksanakan dengan mengumpulkan data tentang hal-hal yang berkaitan dengan penelitian yang dilakukan dengan observasi, survei atau pengamatan langsung pada data maupun laporan dan kegiatan yang berlangsung di Bank Muamalat Indonesia Cabang Surabaya.

c. Metode Data Sekunder

Metode ini dilakukan dengan cara mengumpulkan data dari sumber-sumber yang ada didalam artikel, internet, koran, buku - buku milik pribadi / kerabat, serta berbagai koleksi literatur dari perpustakaan STIE Perbanas Surabaya, dan beberapa catatan kuliah.

1.7 Organisasi Tugas Akhir

Tugas Akhir ini secara garis besar dibagi menjadi beberapa bab yang terdiri dari sub – sub bab. Adapun pembagian bab – bab secara sistematis diuraikan menjadi lima tahap yaitu:

BAB I : PENDAHULUAN

Pada bab ini, menjelaskan tentang Latar Belakang Masalah terkait dengan Perkembangan ekonomi yang berkaitan dengan dunia perbankan, baik konvensional

maupun bank syariah. Latar belakang terkait dengan pemilihan judul tersebut, serta peran perbankan dalam hal pembiayaan, terutama pembiayaan yang dilakukan oleh Bank syariah, yaitu Bank Muamalat Indonesia, sesuai dengan yang ada pada Penjelasan Judul setelahnya. Rumusan Masalah yang ada meliputi pelaksanaan, prosedur, metode perhitungan angsuran pelaksanaan pemberian kredit, kendala dan solusi dalam mengatasi kendala proses pemberian kredit pemilikan rumah. Hal tersebut sejalan dengan Tujuan, dan Manfaat Penelitian yang telah tercantum sebelumnya. Metode Penelitian yang digunakan yakni dengan pemakaian metode wawancara, data primer dan penggunaan data sekunder yang didapat dari berbagai sumber literatur. Dan ditutup dengan Organisasi Tugas Akhir yang berisikan ringkasan dari masing-masing sub bab.

BAB II : LANDASAN TEORI

Bab ini memberikan penjelasan mengenai perbankan secara keseluruhan yaitu mulai dari pengertian bank, fungsi dan jenis bank, pembiayaan bank syariah, serta bab ini pula terdapat penjelasan mengenai kredit pemilikan rumah, yaitu mulai dari pengertian kredit, fungsi dan tujuan kredit, jenis – jenis kredit, prinsip pemberian kredit, tahapan – tahapan kredit, jaminan kredit hingga perhitungan kredit. Disusun dengan teoritis dan sistematis dapat digunakan untuk menyelesaikan permasalahan yang dibahas di bab empat.

BAB III : KONDISI UMUM PERUSAHAAN

Pada bab ini akan memaparkan mengenai data diri Bank Muamalat Indonesia Cabang Surabaya, dimulai dari sejarah berdirinya bank tersebut yang dilengkapi dengan susunan organisasi sampai dengan tujuan beserta visi - misi yang dibawanya hingga menghantarkannya pada apa yang telah dicapainya saat ini.

BAB IV : PEMBAHASAN MASALAH

Dalam pembahasan yang ada pada tahap ini, melakukan perbandingan antara beberapa teori yang telah dijabarkan dalam tahap Landasan Teori sebelumnya dengan sistem yang diterapkan oleh Bank Muamalat Indonesia Cabang Surabaya dalam pemberian kredit pemilikan rumah. Serta mencari solusi yang efektif untuk menyelesaikan permasalahan yang timbul.

BAB V : KESIMPULAN DAN SARAN

Pada bab terakhir ini akan menguraikan kesimpulan dari seluruh Laporan Tugas Akhir ini yang mengulas tentang bab – bab sebelumnya. Serta saran-saran yang memberikan motivasi yang baik bagi bank, yang dapat dilakukan oleh manajemen untuk membuat perubahan yang lebih baik, sehingga saran yang diberikan dapat bermanfaat kedepannya.