

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Masalah keuangan kerap menghampiri setiap orang, terutama bagi mereka yang sudah berpasangan. Ada berbagai faktor penyebab, salah satunya kurangnya diskusi mengenai rencana perihal keuangan. Padahal, mencari kesepakatan perihal keuangan, yakni pemasukan dan pengeluaran sangatlah penting. Masalah keuangan sering kali menjadi alasan munculnya konflik atau permasalahan dalam lingkungan keluarga (Mudarningsih, 2018).

Banyak keluarga Indonesia belum bisa mengelola keuangan dengan baik, meski penghasilannya berlimpah. Berlaku hidup boros, mengutamakan kebutuhan jangka pendek, serta tidak memiliki kesadaran menabung, apalagi berinvestasi, merupakan cirinya. Padahal, seiring bertambahnya usia, kondisi keuangan dalam keluarga pasti berubah karena tuntutan kebutuhan juga berubah (Koran Tempo, 2012). Secara umum setiap keluarga lebih memprioritaskan uang tersebut dalam bentuk keinginan bukan dalam bentuk kebutuhan. Akibatnya keuangan keluarga tersebut tidak dapat terkontrol dengan baik. Salah satu cara untuk dapat mengatasi permasalahan tersebut adalah melakukan perencanaan keuangan dengan baik yang sesuai dengan syariah sebagaimana dalam firman Allah QS. Al-Furqan ayat 67 berfirman:

وَالَّذِينَ إِذَا أَنْفَقُوا لَمْ يُسْرِفُوا وَلَمْ يَقْتُرُوا وَكَانَ بَيْنَ ذَلِكَ قَوَامًا

*wallażīna iżā anfaqū lam yusrifū wa lam yaqturū wa kāna baina zālīka qawāmā.*

Artinya: “Dan orang-orang yang apabila membelanjakan (harta), mereka tidak berlebih-lebihan, dan tidak (pula) kikir, dan adalah (pembelanjaan itu) di tengah-tengah antara yang demikian.”

Bagi setiap orang, khususnya keluarga muda, keinginan untuk membangun rumah tangga yang bahagia tentulah menjadi impian terutama ingin memiliki rumah sendiri. Rumah merupakan salah satu kebutuhan utama manusia selain makanan dan pakaian. Tetapi, dibandingkan dua kebutuhan lain tersebut, rumah bisa dikatakan yang paling sulit untuk dimiliki. Alasannya, karena harga jualnya yang melonjak tinggi saat ini. Di mana, harga rumah di pusat kota sekarang sudah

menginjak harga lebih dari Rp1 miliar, bahkan di daerah pinggiran harganya sudah berada dikisaran Rp200 juta-Rp500 jutaan, bahkan ada yang lebih mahal lagi, tergantung daerahnya (Cermati.com, 2017). Kehadiran fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dari perbankan konvensional dirasa memudahkan banyak pihak untuk memiliki rumah. Dampak negatif keluarga tidak berkenan menggunakan KPR konvensional dikarenakan kenaikan suku bunga yang setiap tahunnya terus bertambah sehingga berdampak pada jumlah cicilan setiap bulannya. Selain itu juga karena akad kredit diterima lebih pasti, apalagi ada relasi dengan *developer* (Gumiwang, 2017).

Dalam pengambilan KPR konvensional membuat pihak nasabah tidak merasa nyaman dan dapat merasa dirugikan karena beberapa alasan. Pertama, proses BI checking dan verifikasi data yang rumit. BI checking merupakan tahap paling awal jika mau mengajukan KPR pada bank. Tujuan BI *checking* sendiri untuk mengecek histori kredit dari calon nasabah seperti adanya cicilan kartu kredit, kendaraan ataupun cicilan yang lainnya. Jika ada nasabah yang telat bayar cicilan maka pengajuan KPR akan ditolak. Kemudian setelah proses BI *checking* selesai, lanjut ke tahap verifikasi data dan penilaian kelayakan kredit konsumen oleh bank yang bersangkutan. Dalam tahap ini saja prosesnya bisa memakan waktu hingga berminggu-minggu. Karena bank akan secara teliti memverifikasi data-data yang ada secara mendalam. Kedua, denda keterlambatan yang membuat biaya semakin tinggi. Ketika pengajuan sudah diterima dan mulai dalam tahap mencicil, maka tidak boleh terlambat mencicilnya meskipun itu hanya sehari. Jika terlambat, maka akan dikenakan denda yang bervariasi besarnya tergantung kebijakan bank yang bersangkutan. Karena hal inilah yang membuat biaya yang dikeluarkan untuk memiliki rumah jadi semakin tinggi dan tidak bisa diprediksi. Ketiga, dikenakan pinalti jika melunasi lebih cepat. Jika nasabah memiliki rezeki lebih di kemudian hari dan ingin mempercepat pelunasan cicilan rumah tersebut, maka nasabah akan dikenakan pinalti karena ketidakpatuhan membayar selama jangka waktu yang telah disepakati kedua pihak (Sharia Land, 2018). Dari sini dapat dilihat bahwa KPR konvensional banyak memiliki kelemahan, sehingga perlu solusi yang tepat dalam menghadapi KPR konvensional dan juga peruntukan rumah yang diharapkan masyarakat umumnya.

Alhasil, KPR Syariah kini menjadi solusi sebagai pengganti KPR bank konvensional karena pada proses transaksi jual beli, Bank Syariah akan mendapatkan margin keuntungan dari harga jual kepada nasabah. Jadi keuntungan yang diperoleh Bank Syariah sudah dapat diketahui sejak awal dan jumlahnya bersifat akan sama seperti yang disepakati, yaitu tetap. Dengan demikian angsuran perbulan di Bank Syariah tidak direview. Kemudian dalam prinsip KPR Syariah bertujuan membawa kemaslahatan bagi nasabah, karena menjanjikan keadilan yang sesuai dengan Syariah dalam sistem ekonominya (Maryana, 2013).

Sayangnya suku bunga yang fluktuatif membuat para kreditur merasakan beban tersendiri. Suku bunganya yang tetap serta angsuran yang tidak terpengaruh pada kondisi perekonomian membuat sistem KPR Syariah semakin diminati. Proses akad serta prinsip-prinsip Islam yang ada di dalamnya secara tidak langsung menjadikan KPR Syariah mendapatkan tempat tersendiri di hati masyarakat Indonesia (Detikfinance, 2016). Oleh karena itu, banyak sekali produk-produk keuangan yang ditawarkan oleh berbagai lembaga keuangan baik itu konvensional maupun Syariah, terutama produk yang banyak diminati oleh masyarakat dalam lembaga keuangan konvensional disebut dengan KPR (Kredit Pemilikan Rumah) sedangkan dalam lembaga keuangan Syariah disebut dengan KPR Syariah (Kebutuhan Pemilikan Rumah).

KPR merupakan salah satu layanan yang diberikan oleh bank kepada para nasabah yang berharap mendapatkan pelayanan untuk mendapatkan pinjaman dalam pemberian kredit perumahan kepada nasabahnya. KPR muncul karena adanya kebutuhan yang tinggi di kalangan masyarakat untuk dapat memiliki rumah tanpa diimbangi dengan peningkatan daya beli di masyarakat (Heykal, 2014). Produk ini dikelola oleh bank konvensional. Akan tetapi, seiring berjalannya waktu masyarakat menginginkan sebuah produk pembiayaan rumah yang sesuai dengan prinsip Syariah. Oleh karena itu, muncullah produk KPR Syariah yang mulai berkembang di Bank Syariah.

Kebutuhan Pemilikan Rumah Syariah (KPRS) merupakan sistem pembiayaan dimana pihak Bank Syariah memberitahukan harga asal rumah yang dibeli dari *developer* kepada nasabah KPR Syariah dan menentukan suatu tingkat keuntungan (*profit margin*) sebagai tambahan (Hidayatullah, 2017). Sistem kredit tanpa bunga dengan angsuran tetap dianggap menjadi kelebihan dari KPR Syariah dibandingkan dengan KPR konvensional. Dengan adanya KPR Syariah tentu dapat melegakan bagi sebagian masyarakat yang peduli akan syariat Islam yang melarang penggunaan riba dalam setiap transaksi. Dalam setiap produk KPR Syariah di Lembaga Keuangan Syariah (LKS) memiliki nama produk yang berbeda-beda, diantaranya: KPR iBCIMB Niaga (CIMB Niaga), Griya iB Hasanah (BNI Syariah), Griya BSM (BSM), KPR Muamalat iB (Muamalat), BTN PlatinumiB (BTN Syariah), dan KPR Faedah BRISyariah iB (BRI Syariah) (Akbar, 2018).

Perbandingan KPR Syariah dengan KPR konvensional yang paling utama adalah terletak pada akad. Pada bank konvensional, pemberian kredit dilakukan dengan cara memberikan uang secara langsung. Kemudian kreditur (masyarakat) diberikan kebebasan untuk menggunakan uang tersebut untuk apapun. Usaha, renovasi rumah, pendidikan dan lain-lain. Artinya pada bank konvensional, bank tidak berhak tahu mengenai penggunaan uang yang diberikan kepada nasabah. Bagi bank konvensional, tidak penting untuk apa uang tersebut digunakan selama nasabah membayar kredit pokok pinjaman serta bunga yang telah ditetapkan oleh bank. Sedangkan pada [Bank](#) Syariah, *murabahah* merupakan transaksi jual beli yang keuntungannya diketahui oleh kedua belah pihak dan bukan merupakan pemberian kredit (Opik, 2017).

Dalam hal ini peneliti akan mengambil penelitian di daerah Perumahan Grand Sidayu City Regency Desa Bunderan karena banyak pengembangan proyek pemerintah yang dijadikan perumahan salah satunya adalah perumahan tersebut yang terbaik nomor dua di Gresik untuk wilayah bagian utara dengan hunian nyaman, investasi terbaik di Sidayu, kualitas dan desain bangunan modern minimalis, keamanan terjamin dengan sistem lingkungan satu gerbang sehingga menjamin privasi dan keamanan, lokasi yang strategis dengan harga terjangkau, *one gate system*, dekat dengan lokasi industri, sekolah SMA Kanjeng Sepuh, STEI

Kanjeng Sepuh, bengkel, minimarket, pasar tradisional, dan tempat umum lainnya serta kondisi lingkungannya yang kawasannya terkenal dengan religius, dan juga proses pengajuan KPR baik itu secara konvensional maupun Syariah dipermudah. Pertumbuhan dalam pembelian KPR tersebut setiap bulannya juga semakin bertambah karena minat masyarakat akan pembelian rumah semakin banyak (Sansuniar, 2018). Oleh karena itu penelitian ini meneliti mengenai **“Pembiayaan KPR Syariah Sebagai Solusi Dalam Perencanaan Keuangan Syariah Keluarga Perumahan Grand Sidayu City Regency Desa Bunderan.”**

## **1.2 Rumusan Masalah**

Dalam penelitian ini, peneliti membahas kurangnya perencanaan keuangan Syariah masyarakat Perumahan Grand Sidayu City Regency Desa Bunderan yang mana masyarakat tersebut mengalami perencanaan keuangan yang kurang baik, seperti tidak mengatur pengeluaran sesuai dengan masing-masing pos (Ani, 2018). Keadaan tersebut mengakibatkan tidak terkontrolnya keuangan yang kurang optimal dalam keluarga. Penelitian ini fokus dalam membahas perencanaan keuangan Syariah dalam keluarga serta Kebutuhan Pemilikan Rumah Syariah (KPRS). Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan sebelumnya, maka dibentuklah sebuah rumusan masalah, yaitu:

1. Bagaimana keluarga di Perumahan Grand Sidayu City Regency Desa Bunderan membuat perencanaan keuangan Syariah dalam membeli rumah melalui produk KPR Syariah?
2. Faktor-faktor apa saja yang mempengaruhi keluarga di Perumahan Grand Sidayu City Regency Desa Bunderan dalam pengambilan keputusan untuk memilih KPR Syariah?

## **1.3 Tujuan Penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah di atas, adapun tujuan penelitian ini adalah:

1. Memberikan gambaran riil keluarga di Perumahan Grand Sidayu City Regency Desa Bunderan tentang perencanaan keuangan Syariah dalam pembelian rumah melalui produk KPR Syariah.

2. Untuk mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi keluarga di Perumahan Grand Sidayu City Regency Desa Bunderan dalam pengambilan keputusan untuk memilih KPR Syariah.

#### **1.4 Manfaat Penelitian**

Mengingat perencanaan keuangan keluarga dalam pembelian rumah merupakan bagian dari hasil penerapan ilmu perencanaan keuangan Syariah, sehingga hasil dari penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi banyak pihak, yaitu:

1. Civitas Akademik
  - a. Hasil penelitian ini diharapkan dapat membantu civitas akademik secara teori maupun praktik untuk lebih memahami dan menambah wawasan tentang perencanaan keuangan Syariah dan KPR Syariah. Penelitian ini juga diharapkan dapat menambah bahan kajian civitas akademik yang melakukan penelitian dalam perencanaan keuangan Syariah pada pembelian rumah.
  - b. Diharapkan hasil penelitian ini dapat menjadi bahan pengajaran di kelas.
2. Praktisi
  - a. Diharapkan dengan hasil penelitian ini semua orang lebih mengetahui dan lebih menyadari pentingnya perencanaan keuangan Syariah melalui KPR Syariah sehingga ikut serta menerapkan perencanaan keuangan Syariah tersebut dalam kehidupan sehari-harinya.
  - b. Menambah pengetahuan dan pengalaman bagi peneliti tentang permasalahan keuangan Syariah dalam hal ini yang berkaitan dengan perencanaan keuangan Syariah pada keluarga dalam membeli rumah melalui produk KPR Syariah.
  - c. Sebagai bahan masukan yang diharapkan dapat memberikan kontribusi pemikiran bagi peneliti lain yang ingin melakukan penelitian lebih lanjut tentang perencanaan keuangan Syariah pada keluarga tentang pembelian rumah.

### **1.5 Batasan Penelitian**

Pembatasan suatu masalah digunakan untuk menghindari adanya penyimpangan maupun pelebaran pokok masalah agar penelitian tersebut lebih terarah dan memudahkan dalam pembahasan sehingga tujuan penelitian akan tercapai. Beberapa batasan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Luas lingkup hanya meliputi informasi seputar perencanaan keuangan Syariah dan Kebutuhan Pemilikan Rumah Syariah (KPRS).
2. Informasi yang disajikan yaitu: perencanaan keuangan keluarga, perencanaan keuangan Syariah, Kebutuhan Pemilikan Rumah Syariah (KPRS).

