

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. LATAR BELAKANG

Rumah merupakan kebutuhan dasar dan mempunyai fungsi yang sangat penting bagi kehidupan manusia, selain sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia, perumahan dan permukiman mempunyai fungsi yang sangat strategis sebagai pusat pendidikan keluarga, persemaian budaya, dan peningkatan kualitas generasi mendatang, termasuk perannya sebagai pemantapan jati diri. Namun demikian, persoalan perumahan dan permukiman pada umumnya masih dianggap sebagai beban dan merupakan kebutuhan konsumtif semata.

Dilain pihak, sektor perumahan dan permukiman sesungguhnya dapat berperan sebagai salah satu lokomotif perekonomian dan penciptaan lapangan kerja produktif. Sehingga, penyelenggaraan sektor perumahan dan permukiman dapat diletakkan sebagai bagian dari produktivitas kota/wilayah. Kondisi karakteristik dan potensi termasuk kemampuan serta kapasitas dari setiap daerah dalam penyelenggaraan perumahan dan permukiman sesungguhnya sangat beragam, lokal dan kontekstual. Dengan demikian bagaimanapun juga perlunya untuk terus dikembangkan strategi operasional penyelenggaraan yang sesuai dengan keberagaman dan kemandirian yang ada di tingkat lokal. Melihat begitu pentingnya fungsi rumah bagi kehidupan manusia, namun masih banyak juga anggota masyarakat yang belum memiliki rumah, namun sebagian masyarakat juga ada yang memiliki rumah

lebih dari satu. Untuk memenuhi kebutuhan rumah yang semakin meningkat pesat dimana untuk memiliki rumah harus memenuhi beberapa persyaratan yang harus dilengkapi oleh baik calon penjual maupun calon pembeli, terutama bagi masyarakat yang berpenghasilan pas-pasan atau rendah dimana rasanya sangat sulit untuk memiliki rumah dengan membeli secara kontan, sebagai contoh mengenai pembelian rumah melalui Kredit Pemilikan Rumah BNI Syariah, dalam hal ini BNI Syariah menentukan suatu sistem penjualan rumah dengan fasilitas kredit pemilikan rumah melalui BNI Syariah atau yang dikenal dengan BNI Griya Hasanah.

Pada Pasal 1 ayat (1), Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 29/KMK.01/1996, menyebutkan yang dimaksud, dengan Kredit Pemilikan Rumah adalah Kredit Pemilikan Rumah yang diberikan oleh Bank untuk membantu anggota masyarakat, guna membeli sebuah rumah, berikut tanahnya untuk dimiliki dan dihuni sendiri. Selanjutnya Salinan Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 340/KM/.01/2000, tentang Pengurusan Piutang Negara Kredit Perumahan Bank, dalam Pasal 1 ayat (1) menyebutkan bahwa kredit yang diberikan oleh Bank untuk membantu anggota masyarakat, guna membeli sebuah rumah/bangunan berikut tanahnya untuk dimiliki atau dihuni sendiri, mambangun rumah/bangunan di atas tanah sendiri, memperbaiki/ meningkatkan nilai tambah sendiri dan kredit lainnya denngan agunan berupa rumah/bangunan dan atau tanah yang dimiliki pemohon. Bagi pembeli yang sudah memenuhi persyaratan dalam perjanjian pemesanan rumah dapat menandatangani akad perjanjian kredit pemilikan

rumah dari BNI Syariah, setelah ditandatangani maka pembeli sebagai pemilik rumah dan tanah sekaligus sebagai nasabah baru dari BNI Syariah dengan jaminan kredit rumah dan tanah tersebut. Dalam ketentuan perjanjian kredit pemilikan rumah tersebut ditegaskan bahwa selama jangka waktu pembiayaan pihak pembeli atau nasabah dilarang menjual atau mengalihkan hak atas rumah dan tanah tersebut pada pihak lain tanpa ada persetujuan secara tertulis dari bank selama jangka waktu kredit pemilikan rumah dari bank belum berakhir atau dilunasi oleh nasabah.

Pengalihan hak atas rumah dan tanah melalui Kredit Pemilikan Rumah (BNI Griya Hasanah) dilakukan oleh nasabah lama kepada calon nasabah baru dimana jangka waktu pembiayaannya masih dalam masa angsuran, pengalihan ini biasanya terjadi karena dimana nasabah lama mengalami suatu kesulitan untuk melanjutkan pembayaran angsuran atau sebab lain nasabah lama pindah tugas dan menetap di kota lain dan kemungkinan lainnya karena semata-mata hanya untuk memperoleh keuntungan sehingga jika calon nasabah baru tidak memiliki surat-surat pendukung akan mengalami kesulitan untuk mengambil dokumen di BNI Syariah.

Hambatan-hambatan dalam proses pengalihan pembiayaan dari nasabah lama kepada calon nasabah baru pada PT. BNI Syariah kantor cabang Semarang pada umumnya tidak ada dan bisa segera diatasi, namun hambatan itu sebenarnya ada dari pihak ekstren yaitu dari pihak nasabah, dimana mereka dalam melakukan pengalihan atas kesepakatan mereka sendiri dan tidak memberitahukan kepada pihak bank bahwa telah melaksanakan

pengalihan hak atas rumah dan tanah atau paling tidak menghadap notaris terlebih dahulu untuk dibuatkan kuasa menjual, kuasa mengambil dokumen dan pengikatan jual beli, dengan harapan calon nasabah baru setelah melunasi pembiayaan tersebut diharapkan bisa mengambil dokumen yang selanjutnya akan dialihkan atas namanya. Hal ini sering terjadi karena peralihan hak atas rumah Kredit Pemilikan Rumah bank itu pelaksanaannya hanya dengan mengadakan perjanjian dibawah tangan tanpa mengajukan permohonan secara tertulis kepada Bank karena sifatnya lebih mudah, cepat dan tidak terlalu banyak memakan waktu. Dengan demikian dapatlah dikatakan bahwa nasabah lama cidera janji, sehingga bank berhak untuk seketika menagih pelunasan sekaligus atas seluruh sisa hutang nasabah lama serta untuk setiap saat melaksanakan hak eksekusi atas rumah dan tanah yang digunakan sebagai jaminan. Melihat kenyataan yang terjadi, maka penulis mencoba mencari penjelasan dalam penyelesaian masalah yang sejauh ini masih sering dilakukan oleh masyarakat dan juga upaya-upaya apa yang dapat dilakukan untuk dapat memperoleh surat tanda bukti kepemilikan yang sah, apabila nasabah pembiayaan lama sudah tidak diketahui lagi keberadaannya atau tempat tinggalnya, oleh karenanya penulis merasa perlu untuk mengangkat permasalahan tersebut, adapun lokasi penelitian penulis pada PT. BNI Syariah kantor cabang Semarang dengan pertimbangan bahwa kota Semarang termasuk salah satu daerah yang berkembang, sehingga menjadi daerah yang cenderung diminati para pengembang atau developer yang bergerak di bidang bisnis investasi perumahan dan jual beli rumah dan tanah.

Berdasarkan uraian diatas maka penulis mencoba menganalisa lebih lanjut dalam Tugas Akhir dengan judul **“STRATEGI PEMASARAN PRODUK iB GRIYA HASANAH TERHADAP MINAT NASABAH DI BNI SYARIAH KANTOR CABANG SEMARANG”**

1.2. RUMUSAN MASALAH

1. Bagaimana strategi pemasaran yang diterapkan BNI Syariah dalam memasarkan produk iB Griya Hasanah ?
2. Apa saja kendala- kendala yang dihadapi dalam pembiayaan produk iB Griya Hasanah di BNI Syariah dan Bagaimana solusinya?

1.3. TUJUAN DAN KEGUNAAN PENULISAN

Dari permasalahan diatas, maka secara keseluruhan tujuan penelitian adalah :

1. Untuk mengetahui bagaimanakah startegi pemasaran produk iB Griya hasanah di BNI Syariah ?
2. Untuk mengetahui kendala- kendala dan solusinya dalam pembiayaan iB Griya Hasanah di BNI Syariah ?

Adapun kegunaan dari penulisan tugas akhir ini adalah :

1. Bagi penulis :
 - a. Memberikan ketrampilan pada mahasiswa untuk melaksanakan program-program pengembangan perusahaan yaitu BNI Syariah cabang Semarang.

- b. Lebih memahami dan mengetahui tentang bagaimana strategi pemasaran produk IB Giya Hasanah di BNI Syariah cabang Semarang.
 - c. Untuk memenuhi salah satu syarat kelulusan (D3) perbankan syaria'ah.
 - d. Sebagai sarana memperkenalkan produk-produk yang ada di BNI Syariah Semarang.
2. Bagi pihak yang terkait :
- a. Dapat dijadikan koreksi pada BNI Syariah cabang Semarang
 - b. Dalam pembiayaan griya hasanah diBNI Syariah cabang Semarang lebih lancar dan Kondusif
3. Bagi pembaca :
- a. Sebagai salah satu sarana untuk sosialisasi / pengenalan kepada masyarakat tentang produk KPR dengan akad pembiayaan murabahah yang ada pada BNI Syariah cabang Semarang
 - b. Sebagai tambahan referensi dan informasi khususnya bagi mahasiswa mengenai produk pembiayaan murabahah di BNI Syariah cabang Semarang.

1.4. METODE PENELITIAN

Metode penelitian merupakan cara kerja untuk dapat memahami obyek yang menjadi sasaran atau tujuan penelitian.¹ Dalam penyusunan tugas akhir ini, penulis menggunakan berbagai metode penelitian.

1. Jenis penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian kualitatif yang mengambil dari data lapangan dengan tujuan untuk memahami fenomena tentang apa yang dialami oleh subjek penelitian dengan cara deskripsi dalam bentuk kata-kata dan bahasa pada suatu konteks khusus yang alamiah dan dengan memanfaatkan berbagai metode alamiah,² yang akan penulis lakukan penelitian pada BNI Syariah kantor cabang Semarang.

2. Sumber data

a. Data primer

Data primer merupakan data yang diperoleh langsung dari responden atau obyek yang diteliti atau ada hubungannya dengan obyek yang diteliti,³ dalam penyusunan tugas akhir ini data primer adalah informasi tentang proses pembiayaan dengan akad murabahah dan survey yang dilakukan dalam BNI Syariah kantor cabang Semarang yang diperoleh dari wawancara dan observasi.

¹ Husein Umar, *Research Methods In Finance and Banking*, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2002, hlm.46

² Prof.DR. Lely J. Moelong, MA, MM, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Edisi Revisin, Cet. Ke-24, Bandung: PT. Remaja Rosdakarya, 2007, hlm.6

³ Drs. H. Mohpabundu Tika, MM, *Metodologi Riset Bisnis*, Jakarta: Pt. Bumi aksara, cet. Ke-1, 2006, hlm.57

b. Data sekunder

Data sekunder merupakan data primer yang telah diolah lebih lanjut dan disajikan baik oleh pihak pengumpul data primer atau oleh pihak lain. Data sekunder yang didapat dalam penyusunan tugas akhir ini adalah lampiran dokumen-dokumen dan buku-buku yang berkaitan dalam proses pembiayaan dan survey pada BNI Syariah kantor cabang Semarang.

3. Metode Pengumpulan Data

Untuk mendapatkan data-data yang lengkap penulis menggunakan metode penelitian sebagai berikut :

a. Metode interview

Merupakan Teknik pengumpulan data dengan cara bertanya secara langsung kepada pihak BNI Syariah kantor cabang Semarang, untuk mendapatkan informasi atau keterangan dan data.

b. Metode observasi

Serangkaian pencatatan dan pengamatan terhadap BNI Syariah kantor cabang Semarang yang dicatat secara sistematis, sesuai dengan tujuan penulisan.

c. Metode dokumentasi

Merupakan mencari data mengenai hal-hal atau variabel yang berupa pencatatan,⁴ buku dengan cara meminjam data atau laporan-

⁴ Drs. Cholid Narbuko & Drs. H. Abu Achmad, *Metode Penelitian* , Jakarta : 2009, PT. Bumi aksara, hlm. 80-84

laporan untuk mengumpulkan data tentang keadaan BNI Syariah kantor cabang Semarang.

4. Metode Analisis

Analisis data merupakan faktor yang (juga) penting dalam suatu penelitian. Analisis adalah suatu proses menghubungkan-hubungkan, memisahkan, dan mengelompokkan antara fakta yang satu dengan fakta yang lain sehingga dapat ditarik suatu kesimpulan sebagai akhir pembahasan.

Untuk itu, digunakan metode *Deskriptif Analisis* yakni menggambarkan dan dengan pendekatan ini maka corak khas atau karakteristik BNI Syari'ah Cabang Semarang akan menjadi penelitian. Analisis ini untuk menggambarkan profil BNI Syari'ah Cabang Semarang.

1.5. SISTEMATIKA PENULISAN

BAB I : PENDAHULUAN

Memuat latar belakang masalah, Rumusan masalah, tujuan penulisan, manfaat penulisan, tinjauan pustaka, metode penelitian, analisa data dan sistematika penulisan.

BAB II : GAMBARAN UMUM BNI SYARIAH KANTOR CABANG SEMARANG

Berisi sejarah singkat, visi dan misi, struktur organisasi dan deskripsi jabatan, aspek-aspek kegiatan dan produ-produk pada BNI Syariah kantor cabang Semarang

BAB III : PEMBAHASAN

Berisi strategi pemasaran produk iB Griya Hasanah terhadap minat nasabah di BNI syariah kantor cabang Semarang.

BAB IV : PENUTUP

Bab ini merupakan bab akhir dalam Tugas Akhir ini. Di dalam bab ini penulis akan menarik kesimpulan dari permasalahan yang dibuat dan akan memberikan saran-saran tentang hal-hal yang perlu disampaikan.

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN