

## **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 pemukiman 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.

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, membangun rumah/bangunan di atas tanah sendiri, memperbaiki/meningkatkan nilai tambah sendiri dan kredit lainnya dengan agunan berupa rumah/bangunan dan atau tanah yang dimiliki pemohon.

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.

Berdasarkan uraian diatas maka penulis mencoba menganalisa lebih lanjut dalam Tugas Akhir dengan judul **“PELAKSANAAN JUAL BELI RUMAH ATAS KPR MELALUI TAKE OVER NASABAH PEMBIAYAAN DI BNI SYARIAH KANTOR CABANG SEMARANG”**

## **1.2 RUMUSAN MASALAH**

1. Bagaimanakah Pelaksanaan Jual-Beli Rumah atas KPR melalui take over nasabah pembiayaan di BNI Syariah kantor cabang Semarang ?
2. Kendala apa yang dihadapi dalam pelaksanaan Jual-Beli rumah atas KPR di BNI Syariah kantor cabang Semarang, serta upaya apa yang dilakukan dalam penyelesaian masalah ?

## **1.3 TUJUAN DAN KEGUNAAN PENULISAN**

Dari permasalahan diatas, maka secara keseluruhan tujuan penelitian adalah :

1. Untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan jual beli rumah atas Kredit Pemilikan Rumah BNI Syariah, melalui take over nasabah pembiayaan ?

2. Untuk mengetahui kendala-kendala apa yang dihadapi dalam pelaksanaan jual beli rumah KPR BNI Syariah serta upaya apa yang dilakukan dalam penyelesaian masalah yang dihadapi ?

Adapun kegunaan dari penulisan tugas akhir ini adalah :

1. Bagi penulis :

- Memberikan ketrampilan pada mahasiswa untuk melaksanakan program-program pengembangan perusahaan yaitu BNI Syariah
- Lebih memahami dan mengetahui tentang bagaimana prosedur pelaksanaan perjanjian jual-beli rumah di BNI Syariah cabang Semarang
- Sebagai tambahan ilmu bagi penulis
- Untuk memenuhi salah satu syarat kelulusan (D3) perbankan syariah

2. Bagi pihak yang terkait :

- Dapat dijadikan koreksi pada BNI Syariah Kantor Cabang Semarang
- Dalam pembiayaan griya hasanah di BNI Syariah Cabang Semarang lebih lancar dan kondusif

3. Bagi pembaca :

- Sebagai salah satu sarana untuk sosialisasi atau pengenalan kepada masyarakat tentang produk KPR dengan akad pembiayaan murabahah yang ada pada BNI Syariah cabang Semarang

- 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.<sup>1</sup> Dalam penyusunan tugas akhir ini, penulis menggunakan berbagai metode penelitian.

##### 1. Jenis penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian kualitatif yang mana penelitian kualitatif adalah penelitian yang bermaksud 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,<sup>2</sup> yang akan penulis lakukan penelitian pada BNI Syariah Kantor Cabang Semarang.

##### 1. 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,<sup>3</sup> dalam penyusunan tugas akhir ini data primer

---

<sup>1</sup> Husein Umar, *Research Methods In Finance and Banking*, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2002, hlm46.

<sup>2</sup> Lely J. Moelong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Edisi Revisi, Cet. Ke-24, Bandung:PT.Remaja Rosdakarya, 2007, hlm.6

<sup>3</sup> Mohpabundu Tika, *Metodologi Riset Bisnis*, Jakarta:Pt. Bumi aksara, cet. Ke-1, 2006. Hlm.57

adalah informasi tentang proses pembiayaan dengan akad murabahah dan survey yang dilakukan dalam BNI Syariah Kantor Cabang Semarang yang diperoleh dari wawancara dengan karyawan dan observasi di BNI Syariah.

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.

2. Metode Pengumpulan Data

a. Library reseach

Penulisan kepustakaan, metode ini untuk memperoleh pedoman dan teori dengan jalan menelaah buku-buku yang ada relevansinya dengan kajian penelitian dan hasilnya dijadikan landasan teori penelitian lapangan.

b. Field research

Pengumpulan data yang dilakukan oleh penulisan secara langsung dimana penulis akan meneliti BNI Syariah kantor cabang Semarang. Untuk mendapatkan data-data yang lengkap penulis menggunakan metode penelitian sebagai berikut :

1. 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.

## 2. Metode observasi

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

## 3. Metode dokumentasi

Merupakan mencari data mengenai hal-hal atau variabel yang berupa pencatatan,<sup>4</sup> buku dengan cara meminjam data atau laporan-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 Kantor Cabang Semarang akan

---

<sup>4</sup> Cholid Narbuko & Abu Achmad, *Metode Penelitian*, Jakarta : 2009, PT. Bumi aksara, hlm. 80-84

menjadi penelitian. Analisis ini untuk menggambarkan profil BNI Syaria'ah Cabang Semarang.

## **1.5 SISTEMATIKA PENULISAN**

### **BAB I : PENDAHULUAN**

Memuat latar belakang masalah, Rumusan masalah, tujuan penulisan, manfaat penulisan, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

### **BAB II : GAMBARAN UMUM BNI SYARIAH**

Berisi sejarah singkat, visi dan misi, struktur organisasi dan deskripsi jabatan, dan produk-produk pada BNI Syariah Kantor Cabang Semarang

### **BAB III : PEMBAHASAN**

Berisi Pelaksanaan Jual-Beli Rumah atas KPR melalui take over nasabah pembiayaan 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 dan akan memberikan saran-saran yang perlu disampaikan.

### **DAFTAR PUSTAKA**

### **LAMPIRAN**