

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Ketepatan pembayaran adalah tepat waktu membayar angsuran dalam jangka waktu tertentu yaitu dalam masa tersebut (masa akad). Chamber dan Penman dalam Karim dan Ahmed (2005) mendefinisikan ketepatan waktu pemabayaran ada dua cara yaitu : (1) ketepatan waktu didefinisikan sebagai keterlambatan waktu pembayaran dari tanggal pembayaran, (2) ketepatan waktu ditentukan dengan ketepatan waktu penyampaian laporan pembayaran relatif atas tanggal penyampaian laporan pebayaran yang diharapkan.

Pendapatan dalam ilmu ekonomi teoritis adalah hasil yang diterima, baik berupa uang maupun lainnya atas penggunaan kekayaan (jasa manusia). (Ridwan, 2004) Dijelaskan pula bahwa pendapatan adalah hasil dari penjualan faktor-faktor produksi yang dimilikinya kepada sektor produksi. Selain itu pendapatan adalah pendapatan uang yang diterima dan diberikan kepada subjek ekonomi berdasarkan prestasi-prestasi yang diserahkan yaitu berupa pendapatan dari profesi yang dilakukan sendiri atau usaha perorangan dan pendapatan dari kekayaan. Besarnya pendapatan seseorang bergantung pada jenis pekerjaannya.

Kebutuhan adalah segala sesuatu yang harus dipenuhi oleh seseorang untuk keberlangsungan hidupnya, dari sesuatu yang paling penting untuk keberlangsungan hidupnya sampai sesuatu untuk kepuasan dirinya sendiri. Kebutuhan terdiri dari tiga macam, yaitu kebutuhan primer, kebutuhan sekunder, dan kebutuhan tersier. Kebutuhan primer adalah kebutuhan pokok atau kebutuhan

yang wajib dipenuhi. Kebutuhan primer terdiri dari pangan (makan), sandang (pakaian) dan papan (rumah).

Kebutuhan primer papan yang berupa rumah sudah menjadi kebutuhan proporsi utama. Namun, di Indonesia masih menghadapi persoalan *blacklog* perumahan. Blacklog perumahan adalah salah satu kondisi dimana jumlah rumah yang ada belum mampu menampung seluruh rumah tangga.

Berdasarkan konsep penghunian, pada tahun 2015 masih terjadi *blacklog* perumahan sebesar 6,9 juta unit. Adapun berdasarkan konsep kepemilikan, masih terdapat *blacklog* sebesar 11,4 juta unit. Defisit perumahan telah menjadi perhatian pemerintah. Berbagai kebijakan seperti Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) dan program sejuta rumah disiapkan oleh pemerintah. Namun, persoalan *blacklog* dan kesenjangan perumahan bukan persoalan mudah. Empat puluh persen masyarakat termiskin (desil 1 - 4) tidak memiliki dana yang cukup untuk berinvestasi atau membeli rumah. Padahal, pada kelompok 40% masyarakat termiskin inilah terjadi masalah rumah tidak layak huni. Pada desil 1 (10 persen masyarakat termiskin) misalnya, rata-rata penghasilan rumah tangga per bulan hanya sebesar Rp 1.200.000. (Sastra, Kesenjangan Ekonomi Mewujudkan Keadilan Sosial, 2017)

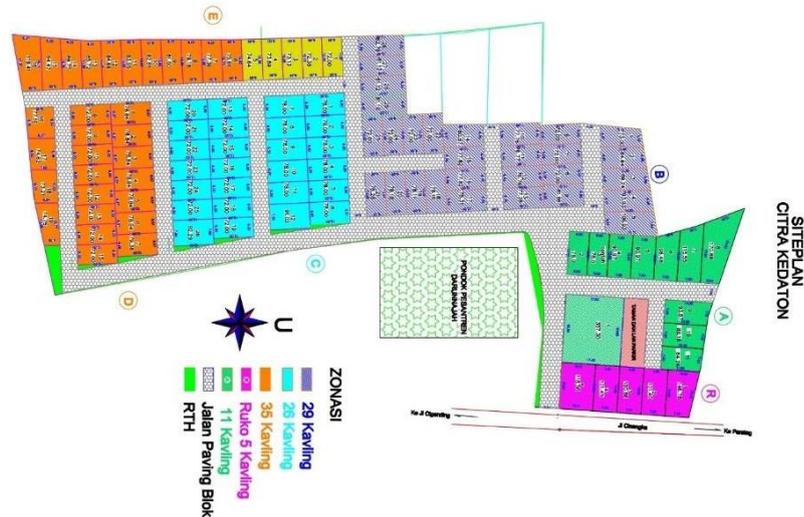
Penghasilan ini dipakai seluruhnya untuk membiayai pengeluaran selama sebulan penuh, sehingga kelompok masyarakat ini tidak memiliki dana yang cukup untuk berinvestasi dan membeli rumah. Begitu juga pada desil 4 (40 persen masyarakat termiskin) yang memiliki rata-rata penghasilan sebesar Rp 2.600.000 dan rata-rata pengeluaran sebesar Rp 1.800.000. (Sastra, 2017) Hal tersebut

menyebabkan banyaknya permintaan pembiayaan pembelian melalui lembaga keuangan yang disebabkan oleh keterbatasan dana yang dimiliki oleh nasabah untuk memiliki sebuah rumah.

Untuk masyarakat yang ingin memiliki rumah (hunian) namun tidak memiliki cukup uang (dana) untuk membeli secara cash, maka kini hadir solusi pembiayaan kredit kepemilikan rumah (KPR). Yang dimana semua kalangan ekonomi memiliki kesempatan yang sama. Masyarakat di era digital seperti sekarang ini, semakin jeli dan semakin pintar dalam mengambil keputusan dengan banyaknya media, dan informasi yang mereka dapat mereka banyak melakukan pertimbangan, khususnya dalam keputusan kredit pemilikan rumah (KPR) melalui developer langsung. Masyarakat dapat dengan mudah untuk mengetahui dan membedakan mengenai sistem KPR pada lembaga keuangan konvensional dan mengenai sistem bunga yang tidak diberlakukan pada lembaga keuangan syariah. Di tengah situasi ekonomi yang mengalami inflasi, KPR syariah menjadi salah satu solusi untuk dapat memiliki rumah namun tidak dengan perubahan angsuran setiap bulannya karena tidak menggunakan sistem bunga. Terlebih lagi, pada KPR syariah angsurannya ditetapkan secara bersama-sama antara pihak bank dan nasabah sesuai dengan kemampuan nasabah.

Peluang inilah yang digunakan oleh developer syariah dalam mengeluarkan produk pembiayaan kepemilikan rumah secara syariah. Dengan adanya peluang tersebut, masyarakat akan lebih mudah memiliki hunian/ rumah dengan produk pembiayaan kepemilikan rumah melalui proses syariah dan Kredit

kepemilikan rumah (KPR) syariah ini mendapatkan respon yang positif dari masyarakat. Berikut adalah Data Siteplen Citra Kedaton



Gambar 1.1
Siteplen Citra Kedaton

Sumber : Data dari PT. Tripila Nata Jagat UjungBerung Bandung 2021

Dari tabel data yang disajikan diatas menjelaskan bahwa terdapat 4 blok kavling dengan kode A,B,C dan D berjumlah 103 Kavling rumah dan kode R (Ruko) dengan jumlah 5 kavling. Pendapatan nasabah menentukan kesiapan dalam membayar sebuah tanggungan atau angsuran yang dimiliki, sehingga nasabah akan memiliki keberanian untuk mengambil sebuah cicilan atau angsuran. Berikut merupakan data pekerjaan dan pendapatan Nasabah Perumahan Syariah Citra Kedaton Ujung Berung Bandung.

Tabel 1.1 Pendapatan Nasabah
Data Pendapatan Nasabah Citra Kedaton Ujung Berung Bandung 2021

No	Pekerjaan	Jumlah	UMK/UMR/bln
1	PNS 1a,1b,1c,1d	5	Rp. 1.500.00 - 2.600.000

2	Wiraswasta	15	Rp. 3.000.000
3	Dosen /Guru	5	Rp. 2.600.00 - 4.200.000
4	Karyawan Swasta	29	Rp. 1.800.00 - 2.000.000
5	IRT (Ibu Rumah Tangga)	12	Rp. 1.000.000 - 1.500.000
6	BUMN	2	Rp. 7.000.000 - 30.000.000
7	Mahasiswa	4	Rp. -

Sumber : Data dari kantor PT. Tripila Nata Jagat Ujung Berung Bandung

2021

Menurut tabel yang disajikan di atas dapat dilihat gaji atau pendapatan dari nasabah PT. Tripila Nata Jagat Ujung Berung Bandung 2021. Menurut Peraturan Menteri Tenaga Kerja dan Transmigrasi No. 7 Tahun 2013 terdapat beberapa definisi terkait upah minimum, salah satunya mengatakan bahwa upah minimum adalah upah bulanan terendah yang terdiri atas upah pokok termasuk tunjangan tetap yang ditetapkan oleh gubernur sebagai jaring pengaman. (Mentri, 2013)

Menurut Undang- Undang No. 78 Tahun 2015 tentang Pengupahan, sebagaimana pada Bab II Tentang Kebijakan Pengupahan pasal 3 ayat (1) menyatakan bahwa kebijakan pengupahan diarahkan untuk pencapaian penghasilan yang memenuhi penghidupan yang layak bagi pekerja/buruh. (Undang-Undang, 2015)

Berdasarkan hal tersebut di atas, setiap kota memiliki upah minimum yang berbeda sesuai dengan keputusan gubernur, UMK/UMP (Upah Minimum Kota/Provinsi) Kota Bandung tahun 2021 adalah Rp 3.742.276,48. (nesw.com, 2021)

Teori pendapatan adalah seluruh penerimaan baik berupa uang maupun berupa barang yang berasal dari pihak lain maupun hasil industri yang dinilai atas dasar sejumlah uang dari harta yang berlaku saat itu. Pendapatan merupakan sumber penghasilan seseorang untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari dan sangat penting artinya bagi kelangsungan hidup dan penghidupan seseorang secara langsung maupun tidak langsung. Pendapatan terdiri atas upah, gaji, sewa, deviden, keuntungan dan merupakan suatu arus yang diukur dalam jangka waktu tertentu misalnya: seminggu, sebulan, setahun atau jangka waktu yang lama. Arus pendapatan tersebut muncul sebagai akibat dari adanya jasa produktif (*Productive service*) yang mengalir ke arah yang berlawanan dengan aliran pendapatan yaitu jasa produktif yang mengalir dari masyarakat ke pihak bisnis yang berarti bahwa pendapatan harus didapatkan dari aktivitas produktif. (Suroto, 2000). Sedangkan Menurut Naf'an, pendapatan perorang (*personal income*) merupakan pendapatan yang diterima oleh setiap lapisan masyarakat pada satu tahun (Naf'an, 2013).

Pendapatan seseorang juga biasa disebut dengan gaji atau upah. Menurut Drs. T. Gilarso, Upah atau honor merupakan balas jasa untuk pekerjaan yang dilaksanakan pada interaksi kerja menggunakan orang/instansi lain (menjadi karyawan yang dibayar). Dan saat seorang tersebut mempunyai bisnis, maka pendapatannya dianggap menggunakan keuntungan bisnis. Laba bisnis merupakan balas karya untuk pekerjaan yang dilakukan sebagai “pengusaha” yang mengorganisir produksi, merogoh keputusan mengenai kombinasi faktor produksi dan menanggung risikonya (jadi tidak hanya penghasilan majikan namun hasil

bisnis sendiri, entah menjadi petani/tukang/pedagang/wiraswata dan sebagainya).
(Gilarso, 1992)

Pendapatan adalah semua penghasilan yang didapat oleh keluarga baik berupa uang ataupun jasa. Setiap orang berhak untuk bekerja untuk memperoleh pendapatan, apabila pendapatan tersebut dapat memenuhi kebutuhan sehari-hari dan mencukupi kebutuhan rumah tangga lainnya maka keluarga tersebut dikatakan makmur. Untuk masyarakat yang berpenghasilan kecil mereka berupaya hasil dari pekerjaannya hanya untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari. Untuk keluarga yang berpenghasilan menengah mereka lebih terarah kepada pemenuhan kebutuhan pokok yang layak seperti makan, pakaian, perumahan, pendidikan dan lain-lain. Untuk keluarga yang berpenghasilan tinggi dan berkecukupan maka mereka akan memenuhi segala keinginan yang mereka inginkan (Ridwan A. , 2016).

Pendapatan masyarakat dapat digolongkan menjadi dua yaitu :

1. Pendapatan Permanen (*permanent income*) adalah pendapatan yang selalu diterima pada setiap periode tertentu dan dapat diperkirakan sebelumnya, misalnya pendapatan dari gaji ataupun upah.
2. Pendapatan Sementara (*transitory income*) adalah pendapatan yang tidak bisa diperkirakan.

Menurut Winardi pendapatan merupakan pendapatan tingkat hidup yang dapat dinikmati oleh individu di masyarakat, dan juga pendapatan masyarakat yang nantinya akan digunakan untuk mengembalikan pinjaman bagi yang melakukan pinjaman. Pendapatan masyarakat tersebut sebagai sumber penghasilan

dari berbagai macam jenis pekerjaan, seperti pegawai negeri, wiraswasta, petani, pengusaha, pengrajin, dan seniman. (Winardi, 2001)

Penjelasan yang lebih rinci dari pendapatan adalah penerimaan tingkat hidup dalam satuan rupiah yang dapat dinikmati seorang individu atau keluarga yang didasarkan atas penghasilannya atau sumber-sumber pendapatan lain. Pendapatan nasabah yang digunakan untuk mengembalikan pembiayaan, harus jelas dan riil.

Adapun faktor-faktor yang dapat mempengaruhi pendapatan adalah:

1. Kesempatan kerja yang tersedia, semakin banyak kesempatan kerja yang tersedia berarti semakin banyak penghasilan yang bisa diperoleh dari hasil kerja tersebut.
2. Jenis pekerjaan, terdapat banyak jenis pekerjaan yang dapat dipilih seseorang dalam melakukan pekerjaannya untuk mendapatkan penghasilan.
3. Kecakapan dan keahlian, dengan bekal kecakapan dan keahlian yang tinggi akan dapat meningkatkan efisiensi dan efektivitas yang pada akhirnya berpengaruh pula terhadap penghasilan.
4. Motivasi atau dorongan juga mempengaruhi jumlah penghasilan, semakin besar dorongan seseorang untuk melakukan pekerjaan, semakin besar pula penghasilan yang diperoleh. Selain itu juga lokasi bekerja yang dekat dengan tempat tinggal dan kota, akan membuat seseorang lebih semangat untuk bekerja.

5. Keuletan kerja, pengertian keuletan dapat disamakan dengan ketekunan, keberanian untuk menghadapi segala macam tantangan. Bila saat menghadapi kegagalan maka kegagalan tersebut dijadikan sebagai bekal untuk meneliti ke arah kesuksesan dan keberhasilan.
6. Banyak sedikitnya modal yang digunakan, besar kecilnya usaha yang dilakukan seseorang sangat dipengaruhi oleh besar kecilnya modal yang dipergunakan. Suatu usaha yang besar akan dapat memberikan peluang yang besar pula terhadap pendapatan yang akan diperoleh.

Berdasarkan analisa di atas maka penulis mencoba menganalisa tentang **“Pengaruh Pendapatan Nasabah Terhadap Ketepatan Pembayaran KPR Syariah Citra Kedaton Ujung Berung Bandung”**.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan permasalahan di atas, maka penelitian mempunyai rumusan masalah sebagai berikut :

Bagaimana pengaruh pendapatan nasabah terhadap ketepatan pembayaran KPR Syariah pada PT. Tripilar Nata Jagat Ujung Berung Bandung?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas, maka penelitian ini mempunyai tujuan dan manfaat sebagai berikut :

a. Tujuan Penelitian

Untuk mengetahui pengaruh pendapatan nasabah terhadap ketepatan pembayaran pembiayaan di PT. Tripilar Nata Jagat Ujung Berung Bandung.

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini dilakukan untuk memberikan sumbangan pemikiran bagi pengembangan ilmu pada umumnya, khususnya ekonomi dan bisnis Islam mengenai sistem pelaksanaan pembiayaan KPR Syariah. Dari kasus pendapatan nasabah terhadap ketepatan pembayaran angsuran di PT. Tripilar Nata Jagat Ujung Berung Bndung.

2. Manfaat Praktis

Hasil dari penulisan penelitian ini dapat memberikan pemahaman mengenai Pendapatan Nasabah Terhadap Ketepatan Pembayaran Angsuran Pembiayaan KPR Syariah PT. Tripilar Nata Jagat Ujung Berung Bandung.

Penelitian ini diharapkan dapat dijadikan sumber pengetahuan rujukan dan menambah literatur dalam penelitian untuk dijadikan pedoman atau perbandingan dalam melakukan penelitian lebih lanjut, serta diharapkan dapat memberi referensi bagi para peneliti berikutnya.