

Pengaruh Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) terhadap Daya Beli Nasabah Berpenghasilan Rendah pada PT. BRI Syariah Kantor Cabang Suniaraja Bandung

¹Andini Aprilia Cahyani, ²Zaini Abdul Malik, ³Azib

^{1,2,3}*Prodi Keuangan & Perbankan Syariah, Fakultas Syariah, Universitas Islam Bandung, Jl. Tamansari No. 1 Bandung 40116*
e-mail: ¹andiniaprilic@gmail.com

Abstrak. Sejak tahun 2012 PT. BRI Syariah bekerjasama dengan pemerintah untuk menyelenggarakan dan KPR Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) yang ditujukan untuk meningkatkan daya beli rumah bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Program yang diadakan ini sudah cukup bagus, hanya saja berdasarkan kinerja di tahun 2012 realisasinya masih sangat jauh dari harapan. Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah bagaimana Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan pada PT.BRI Syariah Kantor Cabang Suniaraja Bandung, Bagaimana daya beli nasabah berpenghasilan rendah pada PT.BRI Syariah Kantor Cabang Suniaraja Bandung, dan bagaimana pengaruh Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan terhadap daya beli nasabah berpenghasilan rendah pada PT.BRI Syariah Kantor Cabang Suniaraja Bandung. Sehingga tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan pada PT.BRI Syariah Kantor Cabang Suniaraja Bandung, daya beli nasabah berpenghasilan rendah pada PT.BRI Syariah Kantor Cabang Suniaraja Bandung, dan pengaruh Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan terhadap daya beli nasabah berpenghasilan rendah pada PT.BRI Syariah Kantor Cabang Suniaraja Bandung. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode deskriptif dan asosiatif. Teknik pengumpulan data yang digunakan adalah wawancara, kuisioner, dan dokumentasi. Analisis data yang dilakukan menggunakan metode kuantitatif dalam menganalisis Pengaruh Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan Terhadap Daya Beli Nasabah Berpenghasilan Rendah. Hasil Penelitian menunjukkan bahwa terdapat pengaruh yang signifikan antara FLPP terhadap daya beli nasabah berpenghasilan rendah. Dengan variabel FLPP sebesar 6% dan sisanya 94% dipengaruhi faktor lain yang tidak diteliti dalam penelitian ini.

Kata Kunci: Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan, Daya Beli Nasabah, Berpenghasilan Rendah

A. Pendahuluan

Menurut Syaikh Taqyuddin An-Nabhani, sekelompok manusia dapat dikatakan sebagai sebuah masyarakat apabila memiliki pemikiran, perasaan, serta sistem atau aturan yang sama. Dengan kesamaan-kesamaan tersebut, manusia kemudian berinteraksi sesama mereka berdasarkan kemaslahatan¹

Sebagaimana telah dijelaskan bahwa rumah merupakan salah satu kebutuhan paling pokok dalam kehidupan manusia. Rumah sebagai tempat berlindung dari segala cuaca sekaligus sebagai tempat tumbuh kembang komunitas terkecil manusia, yaitu keluarga. Namun seiring kemajuan teknologi, perkembangan ekonomi, dan pertumbuhan manusia itu sendiri, lahan untuk perumahan semakin berkurang. Berkurangnya lahan bagi perumahan mengakibatkan persaingan, sehingga membangun rumah membutuhkan biaya yang tidak sedikit. Membangun ataupun membeli rumah memerlukan banyak dana. Padahal tidak semua orang mempunyai dana yang cukup, walaupun kebutuhannya akan rumah sudah cukup mendesak.

Permasalahan akan kebutuhan tempat tinggal ini, tentunya tidak akan menjadi permasalahan individu saja. Melainkan juga permasalahan yang wajib dihadapi bersama-sama oleh pemerintah maupun rakyatnya. Karena bila semakin banyak rakyat

¹ <http://id.wikipedia.org/wiki/Masyarakat>, 18 Mei 2015

tak berumah, tentunya akan menambah kawasan kumuh di negara ini. Untuk menanggulangi permasalahan tersebut, maka pemerintah melalui lembaga perbankan membantu rakyatnya, terutama golongan ekonomi lemah, untuk mendapatkan rumah. Dengan bantuan tersebut, diharapkan dapat mengurangi kawasan kumuh sebagai akibat kesulitan mendapatkan rumah, sekaligus meningkatkan pembangunan negeri ini.

Bank BRI Syariah sebagai lembaga keuangan negara, menjalankan fungsinya membantu pemerintah meningkatkan pembangunan melalui KPR Sejahtera Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) berkenaan dengan permasalahan di atas. Penyaluran dana FLPP dalam rangka pengadaan perumahan melalui pembiayaan kepemilikan rumah sejahtera merupakan suatu terobosan dari pemerintah untuk mengatasi kesenjangan antara permintaan dan pasokan kebutuhan perumahan. **KPR Sejahtera FLPP** adalah kredit kepemilikan rumah program kerjasama dengan Kementerian Perumahan Rakyat dengan suku bunga rendah dan cicilan ringan dan tetap sepanjang jangka waktu pembiayaan.

Pada kenyataannya Fenomena yang terjadi di Bank BRI Syariah terkait dengan FLPP adalah target yang telah ditetapkan oleh Pemerintah tidak sepenuhnya terpenuhi, karena terdapat selisih yang cukup besar dari jumlah yang telah ditetapkan dengan realisasi yang dilakukan oleh Bank BRI Syariah yang sangat minim. Hal tersebut bisa terjadi karena beberapa faktor yang di indikasi mempengaruhi jumlah yang masih belum bertambah. Untuk itu penulis akhirnya melakukan penelitian.

B. Landasan Teori

Konsep Likuiditas

Likuiditas bisnis perbankan adalah kemampuan sebuah bank untuk menyediakan alat-alat lancar guna membayar kembali titipan yang jatuh tempo dan memberikan pinjaman kepada nasabah yang membutuhkannya. Likuiditas bisnis perbankan yang baik terjadi bilamana daya beli potensial yang ada pada aktivitya dapat diubah menjadi daya beli efektif tanpa mengalami kerugian.²

Konsep Pembiayaan

Pada dasarnya fungsi utama Bank Syariah tidak jauh beda dengan bank konvensional yaitu menghimpun dana dari masyarakat kemudian menyalurkannya kembali atau lebih dikenal sebagai fungsi intermediasi. Dalam prakteknya bank syariah menyalurkan dana yang diperolehnya dalam bentuk pemberian pembiayaan, baik itu pembiayaan modal usaha maupun untuk konsumsi.

Ruang Lingkup FLPP (Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan)

1. Pengertian FLPP

Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan, yang selanjutnya disingkat FLPP adalah dukungan fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan kepada masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Pengelolaannya dilaksanakan oleh Badan Layanan Umum Pusat Pembiayaan Perumahan Kementerian Perumahan Rakyat melalui Lembaga Perbankan dimana sasaran utamanya untuk menurunkan dan atau

² Kasmir ,S.E,MM. *Manajemen Perbankan*. PT. Grafindo Persada. Jakarta: 2000. Hal.67

meringankan tingkat margin Pembiayaan Kepemilikan Rumah bagi MBR.³

2. Akad Dalam FLPP

Produk Pembiayaan KPR Sejahtera menggunakan prinsip jual beli (*murabahah*) dengan akad *Murabahah bil Wakalah*.

Adapun akad yang digunakan adalah :

1. Akad Wakalah

Wakalah atau *wikalah* yang berarti penyerahan, pendelegasian, atau pemberian mandat. Dimana dalam penelitian ini *wakalah* adalah akad pelimpahan kekuasaan oleh Bank BRI Syariah kepada nasabah, dalam hal ini Bank BRI Syariah mewakilkan kepada nasabah untuk membeli rumah dari penjual rumah/developer (pengembang).

2. Akad Murabahah.

Jual beli *murabahah* adalah jual beli yang menyebutkan harga pertama penjual itu membeli barang tersebut (pokok) kemudian dijumlahkan dengan harga keuntungannya. Dalam penelitian ini akad murabahah adalah transaksi jual beli rumah sebesar harga perolehan rumah ditambah dengan margin yang disepakati oleh para pihak, dimana Bank BRI Syariah menginformasikan terlebih dahulu harga perolehan kepada pembeli.⁴

Ruang Lingkup Daya Beli

1. Pengertian Daya Beli

Konsumen sangat sensitif dengan biaya dan harga perubahan. Hal ini disebabkan oleh alasan bahwa daya beli mereka berbeda berdasarkan beragam ekonomis latar belakang. Daya beli berkaitan dengan kemampuan, tingkat konsumsi, harga dan pendapatan. Konsumen dengan daya beli rendah atau memiliki pendapatan yang relatif kecil, akan mengkonsumsi produk dengan harga yang relatif murah dengan jumlah yang relatif lebih sedikit agar dapat memenuhi kebutuhannya, dan kalau memungkinkan bisa memenuhi keseluruhan kebutuhannya.

C. Hasil Penelitian dan Pembahasan

Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan pada PT.BRI Syariah Kantor Cabang Suniaraja Bandung

BRI Syariah Suniaraja menambahkan pembiayaan dalam bidang hunian yang memperoleh subsidi dana dari pemerintah dan di khususkan pada nasabah yang berpenghasilan rendah. Fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan pada PT.BRI Syariah Kantor Cabang Suniaraja Bandung dikelompokkan dalam pembiayaan KPR dengan nama Produk KPR Sejahtera.

Dari hasil penelitian diperoleh hasil akhir sebesar 983 (72,8%). Dimana nilai FLPP di Bank BRI Syariah dinilai tinggi. Hal ini berarti menunjukkan bahwa FLPP yang dilaksanakan Bank BRI Syariah dinilai baik sesuai dengan indikator untuk mengukur FLPP yang baik.

³ Sumber: Januar Armansyah, Sri Esti Kadaryanti. Standar Operasional FLPP Bank BRI Syariah. Tahun 2012. Hal 29

⁴ Sumber: Januar Armansyah, Sri Esti Kadaryanti. Standar Operasional FLPP Bank BRI Syariah. Tahun 2012. Hal 7.

Daya beli nasabah berpenghasilan rendah pada PT.BRI Syariah Kantor Cabang Suniaraja Bandung

Dari hasil penelitian diperoleh hasil akhir sebesar 1136 (84,14%). Dimana nilai daya beli nasabahnya di Bank BRI Syariah dinilai tinggi. Hal ini berarti menunjukkan bahwa daya beli nasabah yang dilaksanakan Bank BRI Syariah dinilai baik sesuai dengan indikator untuk mengukur daya beli yang baik.

Pengaruh Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan terhadap daya beli nasabah berpenghasilan rendah pada PT.BRI Syariah Kantor Cabang Suniaraja Bandung

Dari hasil penelitian dalam tabel korelasi determinasi, menyatakan koefisien determinasinya (R Square) menunjukkan nilai sebesar 0,060 atau sebesar 6% yang diperoleh dari hasil ($r^2 \times 100\% = 0,244^2 \times 100\% = 6\%$), artinya variabel daya beli nasabah berpenghasilan rendah dipengaruhi oleh variabel FLPP sebesar 6% dan sisanya 94% dipengaruhi faktor lain yang tidak diteliti dalam penelitian ini.

Korelasi Determinansi

Koefisien determinasinya (R Square) menunjukkan nilai sebesar 0,060 atau sebesar 6% diperoleh dari hasil ($r^2 \times 100\% = 0,244^2 \times 100\% = 6\%$), artinya variabel daya beli nasabah berpenghasilan rendah dipengaruhi oleh variabel FLPP sebesar 6% dan sisanya 94% dipengaruhi faktor lain yang tidak diteliti dalam penelitian ini.

Analisis Regresi FLPP Terhadap Daya Beli Nasabah Berpenghasilan Rendah Di Bank BRI Syariah Cabang Suniaraja

$$\text{Daya Beli Nasabah Berpenghasilan Rendah} = 19,104 + 0,281x$$

Keterangan: Y= Dayabeli

X= FLPP

Jika untuk variabel FLPP bernilai nol maka nilai daya beli nasabah berpenghasilan rendah adalah sebesar 19,104. Koefisien regresi sebesar 0,281 menyatakan bahwa setiap penambahan 1 (satu) FLPP akan meningkatkan hasil daya beli nasabah berpenghasilan rendah sebesar 0,281.

Pengujian Hipotesis

Analisis ini untuk menguji hipotesis bahwa variabel FLPP memiliki pengaruh nyata terhadap variabel daya beli nasabah berpenghasilan rendah, yaitu Terdapat pengaruh yang signifikan antara FLPP terhadap daya beli nasabah berpenghasilan rendah.

D. Simpulan

1. Nilai FLPP di Bank BRI Syariah dinilai tinggi 938 (72,8%). Hal ini berarti menunjukkan bahwa FLPP yang dilaksanakan Bank BRI Syariah dinilai baik sesuai dengan indikator untuk mengukur FLPP yang baik.
2. Nilai daya beli nasabah berpenghasilan rendah di Bank BRI Syariah dinilai tinggi. Hal ini berarti menunjukkan bahwa daya beli nasabah berpenghasilan rendah yang dilaksanakan Bank BRI Syariah dinilai baik sesuai dengan indikator untuk mengukur daya beli nasabah berpenghasilan rendah yang baik.

3. Berdasarkan hasil tersebut dinyatakan bahwa terdapat pengaruh yang signifikan antara FLPP terhadap daya beli nasabah berpenghasilan rendah. Dengan variable FLPP sebesar 6% dan sisanya 94% dipengaruhi faktor lain yang tidak diteliti dalam penelitian ini.

Daftar Pustaka

Sumber Buku

- Abdul Jalil, Ma'ruf Al-Wajiz. *Ensiklopedi Fikih Islam dalam Al-Qur'an dan As-Sunnah Ash-Shahihah*
- Ascarya, Akad dan Produk Bank Syari'ah, PT. Raja Grafindo Persada: Jakarta. 2007.
- Assegaf, I.A. *Dictionary of Accounting/Kamus Akuntansi*. Mario Grafika: Jakarta. 1991.
- Bagja Waluya. *Sosiologi (Menyelami Fenomena Sosial di Masyarakat)*. PT Setia Purna Inves: Bandung. 2007.
- Bambang Riyanto. *Dasar-dasar Pembelanjaan Perusahaan (Edisi 4)*. BPFE. Yogyakarta: 2001.
- Christopher Pass & Bryan Lowes, Collins. *Kamus Lengkap Ekonomi (Edisi Kedua)*. Erlangga: Jakarta. 1994.
- Departemen Agama RI. *Al-Qur'an tajwid dan terjemahan*. CV. Penerbit Diponegoro. Bandung. 2010 .
- Eeng Ahman & Epi Indriani. *Ekonomi dan Akuntansi: Membina Kompetensi Ekonomi*. PT.Grafindo Media Pratama. 2007.
- Efferin Sujoko; Hadi Darmaji Stevanus; Tan Yuliawati. *Metode Penelitian Akuntansi: Mengungkap Fenomena Dengan Pendekatan Kuantitatif dan Kualitatif*. Graha Ilmu: Yogyakarta. 2012.
- Hasbi ash-Shiddieqy. *Pangantar Fiqh Muamalah*. Bulan Bintang: Jakarta. 1974.
- Ibnu Qadamah. *Al-Mughni*. Tazkia Institute. 1999.
- Istijanto. *Aplikasi Praktis Riset Pemasaran*. Gramedia Pustaka Utama: Jakarta. 2009.
- Iswardono SP. *Teori Ekonomi Mikro*. Gunadarma: Jakarta. 1994.
- James C. Van Horne. *Analisa Laporan Keuangan (Ahli Bahasa: Junior Tirok)*. Erlangga: Jakarta. 1999.
- Januar Armansyah, Sri Esti Kadaryanti. *Standar Operasional FLPP Bank BRI Syariah*. Tahun 2012.
- J. Fred Weston dan F. Brigham Eugene. *Dasar-dasar Manajemen Keuangan Edisi 7 (dialih bahasakan oleh Jaka Wasana)*. Erlangga: Jakarta. 2001.
- Kasmir ,S.E,MM. *Manajemen Perbankan*. PT. Grafindo Persada. Jakarta: 2000.
- Luvy Sofiah, Yudistira, Romadhon Ardiansyah. *Panduan Belajar dan Evaluasi Ekonomi*. Grasindo: Jakarta. 2009.
- Mohammad Yasin, dkk. *Ekonomi Ips Terpadu (SMP Kelas 8)*. Ganeca Exact: Jakarta. 2009.
- Muhammad Syafi'i Antonio. *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*. Gema Insani: Jakarta. 2001.

Nunung Nurhayati, dkk. Modul Lab. Statistik Unisba: Statistik Penelitian dengan SPSS. Universitas Islam Bandung. Bandung. 2013.

Prof Dr. Sugiyono. Metode Penelitian Bisnis. Penerbit CV. Alfabeta. Bandung. 2011.

