

## BAB 1

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang

Perumahan merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia yang harus dipenuhi. Mempunyai rumah sendiri adalah keinginan semua orang, bahkan merupakan kebutuhan bagi nasabah yang sudah berkeluarga. Harga rumah yang semakin tinggi menyebabkan orang tidak mampu membeli rumah secara tunai, sehingga membeli dengan angsuran merupakan cara yang dapat dipilih. Bank dapat membantu nasabah dalam kepentingan penjual dan pembeli hunian syariah dengan fasilitas kredit pemilikan rumah. Hunian syariah ini muncul karena masih banyak nasabah yang belum mempunyai biaya yang cukup dalam membeli rumah secara tunai.

Adanya produk kredit hunian syariah telah memberikan alternatif yang mudah dalam pembiayaan pembelian hunian syariah yang bebas dari bunga. Salah satunya dengan akad *murabahah* yang memberi kemudahan dalam pembelian yang tepat dengan jumlah angsuran yang harus dibayar setiap bulannya oleh nasabah. Misalnya harga beli rumah Rp 200.000.000. Untuk jangka waktu 5 tahun, bank syariah misalnya mengambil keuntungan Rp 100.000.000. Maka harga jual rumah kepada nasabah untuk masa angsuran 5 tahun adalah sebesar Rp 300.000.000. Angsuran yang harus dibayar nasabah setiap bulan adalah Rp 300.000.000 dibagi 60 bulan = Rp 5.000.000.

Banyaknya bank yang telah berusaha menerapkan praktik syariah merupakan hal yang patut diberi apresiasi, begitu juga dengan bank yang berpedoman syariah tidak kalah banyak diikuti oleh nasabah. Karena sebagian besar masyarakat muslim ingin tetap mempunyai rumah sesuai dengan prinsip syariah (Ahmad Gozali,:2005).

Kredit pemiliki rumah syariah dengan skema jual beli *murabahah* di dalam bank syariah dikenal dengan nama KPR iB ( *islamic Banking*) pembelian pembiayaan rumah ini termasuk ke dalam jenis pembiayaan konsumtif yang bertujuan memiliki rumah. Pembiayaan dengan konsep *murabahah* ini telah diatur dalam Fatwa Dewan Syariah No.04/DSN-MUI/IV/2000 tanggal 1 April 2000 Tentang *Murabahah*.

Dalam Islam, *murabahah* pada dasarnya berarti penjualan. Satu hal yang membedakannya dengan cara penjualan yang lain bahwa penjual dengan konsep *murabahah* secara jelas memberi tahu kepada pembeli berapa nilai pokok barang dan berapa keuntungan yang dibebankannya pada nilai tersebut, Keuntungan bisa dalam bentuk persentase (Adrian Sutedi,:2009 :95).

Memiliki rumah sendiri sekarang tidak sulit lagi didapat oleh sebagian masyarakat, karena adanya fasilitas di bank syariah yang dapat memberikan kredit rumah dengan cara syariah. Tak terkecuali dengan Bank Syariah Mandiri memenuhi permintaan masyarakat dengan nama pembiayaan hunian syariah. Pembiayaan hunian syariah dari Bank Syariah

Mandiri merupakan fasilitas dalam memiliki rumah menggunakan cara yang syariah.

Sebagaimana yang telah diceritakan diatas selama ini yang diketahui akad *murabahah* adalah jual beli dengan tambahan keuntungan. Begitu juga dengan Bank Syariah Mandiri Katamso Yogyakarta yang menggunakan dua produk pembiayaan yaitu produk *musyarakah* untuk pembiayaan hunian syariah kongsi dan produk *murabahah* untuk pembiayaan hunian syariah pembelian.

Berdasarkan permasalahan diatas, penulis tertarik untuk menganalisis apakah penggunaan akad *murabahah* pada pembiayaan hunian syariah di Bank Syariah Mandiri Katamso Yogyakarta telah sesuai dengan konsep *murabahah* yang diatur dalam Fatwa Dewan Syariah No.04/DSN-MUI/IV/2000 tanggal 1 April 2000 Tentang *Murabahah*.

Oleh karena itu dalam penelitian ini penulis akan mengambil judul “Analisis Penerapan Akad *Murabahah* Pada Pembiayaan Hunian Syariah Bank Syariah Mandiri Katamso Yogyakarta.”

## **B. Rumusan Masalah**

Bagaimana prosedur dan penerapan akad *murabahah* pada pembiayaan hunian syariah di Bank Syariah Mandiri Katamso Yogyakarta?

### **C. Tujuan Penelitian**

Untuk memahami dan menganalisis bagaimana prosedur dan penerapan akad *murabahah* pada pembiayaan hunian syariah di Bank Syariah Mandiri Katamso Yogyakarta.

### **D. Manfaat Penelitian**

Adapun manfaat dari penelitian ini adalah :

#### 1. Secara Teoritis

Penelitian secara teoritis ini dapat diharapkan menambah pengetahuan dan wawasan nasabah mengenai akad *murabahah* khususnya pada pembiayaan hunian syariah (perumahan) atau KPR syariah.

#### 2. Secara Praktis

Sebagaimana yang diketahui perbankan sebagai bahan masukan untuk lebih menjalankan secara baik dari segi produk, pelayanan, maupun pelaksanaan sesuai prinsip syariah.

### **E. Batasan Masalah**

Batasan masalah dalam penelitian ini adalah prosedur dan penerapan akad *murabahah* pada pembiayaan hunian syariah di Bank Syariah Mandiri Katamso Yogyakarta.

