

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Memiliki rumah merupakan impian setiap orang, terlebih rumah yang tergolong layak huni, sehat, dan nyaman. Rumah merupakan tempat berkumpulnya anggota keluarga, ibadah, istirahat, serta perlindungan dari gangguan alam. Keinginan masyarakat untuk memiliki rumah, sering terbentur dengan kepemilikan dana, sehingga Kredit Pemilikan Rumah (KPR), menjadi solusi untuk dapat memiliki rumah dengan cara angsuran. Pemerintah memfasilitasi intermediari para pengembang untuk membangun dan para masyarakat sebagai konsumen melibatkan institusi pembiayaan formal yaitu bank.

Proses kredit untuk jenis KPR sangat sederhana, tidak serumit menganalisis kredit komersial umumnya. Analisanya tinggal berdasarkan pertimbangan berapa gaji atau pendapatan bersih bulanan untuk memperoleh kredit sekian dengan jangka waktu sekian. Faktor agunan juga tidak menjadi masalah karena agunan yang diserahkan ke bank tak lain adalah rumah yang akan dibeli atau dibangun. Menilai agunan rumah juga tidak serumit menilai agunan berupa pabrik dan isinya. Kadang pihak bank meminta bantuan

Seiring banyaknya minat masyarakat untuk memiliki rumah melalui KPR, banyak institusi yang bergerak dalam kegiatan kepemilikan perumahan, baik yang dilakukan swasta maupun pemerintah. Oleh sebab itu, pemerintah melalui Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 13 Tahun 2010 Tentang Tata Cara Pelaksanaan KPR Bersubsidi dan KPR Syariah Bersubsidi Serta KPR Sarusuna Bersubsidi Dan KPR Sarusuna Syariah Bersubsidi, berupaya memenuhi dan memfasilitasi kemudahan masyarakat untuk memiliki hunian ([http://pembiayaan.kemenpera.go.id/new/regulasi/Permenpera Nomor 13 Tahun 2010.pdf](http://pembiayaan.kemenpera.go.id/new/regulasi/Permenpera%20Nomor%2013%20Tahun%202010.pdf). diakses 15/04/2011).

Kehadiran perbankan syariah sebagai jawaban atas ketidaknyamanan masyarakat atas sistem perbankan konvensional yang berorientasi dengan bunga, sedangkan pada perbankan syariah yang berdasar hukum Islam, bunga merupakan sesuatu yang diharamkan. Berbagai macam Lembaga Keuangan Syariah (LKS), hadir dengan berbagai produk yang dimiliki untuk ditawarkan kepada masyarakat. Tidak terkecuali dengan tawaran kepemilikan rumah yaitu Kredit Pemilikan Rumah Syariah (KPRS). KPR Syariah merupakan salah satu produk pembiayaan bank syariah yang membiayai kebutuhan nasabah dalam hal pengadaan rumah tinggal (konsumtif), baik baru maupun bekas (<http://bicaraproperti.com/2010/pengertian-kpr>. diakses 16/04/2011). Suku bunga KPR Konvensional yang terus meningkat,

Sebagai muslim kita sudah mengetahui haramnya bunga, dan diwajibkan dalam Islam untuk menjauhi larangan-Nya. Begitu juga dalam hal kepemilikan rumah, dalam KPR diwajibkan kita untuk tidak lengah dengan hal-hal yang berhubungan dengan bunga, karena bunga merupakan sesuatu yang diharamkan dan harta yang mengandung riba tidak akan bertambah nilainya. Hal ini sesuai dengan firman Allah SWT dalam Q.S. Ar-Rum: 39, yaitu:

وَمَا آتَيْتُمْ مِّن رِّبَا لِّيَرْبُوَ فِي أَمْوَالِ النَّاسِ فَلَا يَرْبُوا عِندَ اللَّهِ
وَمَا آتَيْتُمْ مِّن زَكَاةٍ تُرِيدُونَ وَجْهَ اللَّهِ فَأُولَٰئِكَ هُمُ الْمُضْعِفُونَ



“Dan sesuatu riba (tambahan) yang kamu berikan agar dia bertambah pada harta manusia, maka riba itu tidak menambah pada sisi Allah. Dan apa yang kamu berikan berupa zakat yang kamu maksudkan untuk mencapai keridhaan Allah, maka (yang berbuat demikian) itulah orang-orang yang melipat gandakan (pahalanya) (Departemen Agama, 2009: 830).

Pada KPR Syariah, pembayaran bersifat *fixed* (tetap), hingga akhir akadnya. Hal tersebut memudahkan nasabah untuk tidak memikirkan cicilan tahun-tahun mendatang. Menurut Wilson Arafat, minimal terdapat tiga alasan utama mengapa perbankan syariah perlu memilih sektor perumahan sebagai alternatif pembiayaan yaitu (<http://anismandesau.blogspot.com> diakses

1. Pasar perumahan nasional masih sangat besar: proyeksi kebutuhan rumah per tahun akibat adanya penambahan jumlah penduduk adalah 750.000 unit. Dari jumlah tersebut hanya 17.8 persen atau 130.000 unit yang terwujud dalam bentuk penjualan.
2. Potret pertumbuhan sektor properti pada umumnya dan khususnya perumahan, sangat mendukung kebutuhan *value added* bagi bisnis dengan prinsip syariah. Jika kita melihat prospek pertumbuhan sektoral yang mencapai 20-25 persen per tahun dan didukung pertumbuhan ekonomi yang memungkinkan sektor perumahan tumbuh dan berkembang semakin tinggi, maka sangat memungkinkan bagi perbankan syariah mendapat bagian sangat menjanjikan. Karena pada dasarnya kinerja perbankan syariah ditentukan oleh kinerja sektor riil dan bukan sebaliknya.
3. Terdapat lebih dari 100 industri ikutan yang sebahagian besar merupakan usaha kecil dan menengah yang terkait erat dengan sektor perumahan. Masuknya perbankan syariah pada pembiayaan perumahan akan menemukan momentum yang tepat. Hubungan sinergis antara perbankan dengan sektor perumahan diyakini akan mampu menciptakan pemulihan sektor riil serta keseimbangan yang dinamis dan optimal antara sektor moneter dengan sektor riil.

Salah satu skim fiqh yang paling populer digunakan oleh perbankan syariah adalah skim jual beli *murabahah*. Transaksi *murabahah* ini lazim

murabahah berarti suatu penjualan barang seharga barang tersebut ditambah keuntungan yang disepakati. Misalnya, seseorang membeli barang kemudian menjualnya kembali dengan keuntungan tersebut dapat dinyatakan dalam nominal rupiah tertentu atau dalam bentuk persentase dari harga pembeliannya, misalnya 10% atau 20% (Adiwarman Karim, 2003: 161).

Hingga sekarang pada KPR Syariah, lazim menggunakan pembiayaan model *murabahah* dan model *musyarakah mutanaqishah*. Pembiayaan menggunakan *murabahah* masih menjadi prioritas dan sudah lama berlangsung, dibanding pembiayaan *musyarakah mutanaqishah*. Pembiayaan *murabahah* (dari kata *ribhu* yang berarti keuntungan), bank syariah sebagai penjual dan nasabah sebagai pembeli. Barang diserahkan segera dan pembayaran dilakukan secara tangguh (Dwi Suwiknyo, 2010: 27). Dalam akad *musyarakah mutanaqishah*, nasabah mengajukan pembiayaan ke bank untuk membeli rumah, rumah tersebut dimiliki oleh kedua pihak selama proses pengangsuran, yaitu bank dan nasabah. Namun, setelah sekian lama, hak kepemilikan atas nasabah semakin bertambah, dan semakin berkurangnya hak kepemilikan oleh bank. Bentuk kerjasama ini, berakhir dengan pengalihan hak salah satu pihak kepada pihak lain. Namun, sampai saat ini akad *musyarakah mutanaqishah* belum difatwakan oleh Dewan Syariah Nasional dan Majelis Ulama Indonesia (<http://www.mui.or.id>

Murabahah merupakan bagian dari jual beli dan sistem ini mendominasi produk-produk yang ada di semua bank Islam. Dalam Islam, jual beli merupakan salah satu sarana tolong menolong antara sesama umat manusia yang diridhai oleh Allah SWT (Muhammad, 2009: 58). Hal tersebut sudah tercantum pada firman Allah, dalam Q.S. An-Nisa': 29, yaitu:

يَتَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُم بَيْنَكُم بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ
تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ

رَحِيمًا ﴿٢٩﴾

"Hai orang-orang yang beriman janganlah kamu makan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sungguh, Allah maha penyayang kepadamu" (Departemen Agama, 2002: 108).

Dalam akad *murabahah*, nasabah mengajukan pembiayaan ke bank untuk membeli rumah, kemudian bank mewakilkan nasabah untuk membeli rumah tersebut. Setelah itu, bank menjual rumah tersebut pada nasabah dengan cara angsuran. Ketika menjual rumah kepada nasabah, bank berhak meminta *margin* keuntungan dari nasabah yang besarnya berdasarkan akad yang disepakati.

Setiap kegiatan usaha yang didirikan bertujuan untuk mencari keuntungan, begitu juga pada sektor perbankan. Meski sebagai perusahaan, bank selalu berburu sektor-sektor bisnis yang menguntungkan, namun bukan berarti bank akan mengabaikan kewajiban memberikan kredit tanpa memperhatikan

risiko. Tinggi rendah risiko kredit akan menjadi pertimbangan utama apakah bank akan membiayai bisnis tersebut atau tidak (Slamet Ristanto, 2008: 23).

Berdasarkan uraian latar belakang, penyusun memfokuskan penelitian terhadap pembiayaan KPR Syariah dengan akad *murabahah*, sehingga penyusun tertarik untuk menyusun skripsi yang berjudul “ANALISIS RESPON NASABAH TERHADAP PELAKSANAAN AKAD *MURABAHAH* DALAM PEMBIAYAAN PEMILIKAN RUMAH (BNI GRIYA SYARIAH) PADA BNI SYARIAH CABANG YOGYAKARTA”.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang permasalahan yang telah dipaparkan di atas, maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana pelaksanaan akad *murabahah* pada pembiayaan pemilikan rumah (BNI Griya Syariah) pada BNI Syariah Cabang Yogyakarta?
2. Bagaimana respon nasabah BNI Griya Syariah terhadap pelaksanaan akad *murabahah* dalam pembiayaan pemilikan rumah pada BNI Syariah Cabang Yogyakarta?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan permasalahan yang dirumuskan di atas maka tujuan penelitian yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah untuk mengkaji:

1. Bagaimana pelaksanaan akad *murabahah* pada pembiayaan pemilikan rumah (BNI

2. Respon nasabah BNI Griya Syariah terhadap pelaksanaan akad *murabahah* dalam pembiayaan pemilikan rumah.

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat teoritis.

Dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi pengembangan ilmu syariah pada umumnya dan keuangan Islam pada khususnya serta menjadi rujukan bagi penelitian selanjutnya.

2. Kegunaan Praktis.

Secara Praktis penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi pemikiran yang dapat digunakan sebagai bahan pertimbangan dalam mengambil kebijakan atau keputusan perusahaan.

E. Sistematika Penelitian

Hasil penelitian ini disajikan dalam laporan hasil penelitian yang dirumuskan dalam 5 bab.

Bab I, terdiri pendahuluan yang meliputi latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, tinjauan pustaka dan sistematika penelitian.

Bab II, berisi landasan teori yang membahas teori tentang respon

Bab III, berisi tentang metode penelitian yang didalamnya dibahas tentang jenis penelitian, jenis data, teknik pengumpulan data, teknik analisa data

Bab IV, berisi tentang pembahasan yang didalamnya dimuat tentang profil perusahaan tempat dilaksanakan penelitian, dan data-data hasil penelitian yang disertai dengan analisa sesuai judul dan landasan teori yang digunakan.

Bab V, merupakan bab penutup yang terdiri dari kesimpulan atas pembahasan. Pada bab ini dijelaskan mengenai jawaban atas persoalan yang menjadi pokok permasalahan yang kemudian dilengkapi dengan saran-saran