

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Memiliki rumah merupakan dambaan bagi setiap orang. Selain merupakan salah satu kebutuhan dasar yaitu kebutuhan papan, dari dalam rumah inilah keluarga dapat berlindung, berkomunikasi, serta berbagi kasih sayang antar anggota keluarga. Maka dari itu, tak heran jika banyak orang berusaha dengan berbagai cara untuk mendapatkannya. Sayangnya untuk mendapatkan rumah yang diidamkan ternyata tidaklah mudah.

Seiring dengan semakin tingginya jumlah penduduk di Indonesia ini, terbukti mulai tahun 2013 jumlah penduduk mencapai 845.683 jiwa dan di tahun 2014 jumlah penduduk mengalami kenaikan yang mencapai 849.667 jiwa ([http://dispendukcapil.malangkota.go.id/?page\\_id=929](http://dispendukcapil.malangkota.go.id/?page_id=929)), menyebabkan semakin sulit pula untuk bisa mendapatkan rumah yang layak huni dan menjadi idaman bagi setiap orang. Hal inilah yang memacu mahalannya harga pembelian rumah belakangan ini, akhir-akhir ini di daerah Kota Malang harga rumah mulai melambung tinggi, dalam surat kabar Malang Post (<http://www.malang-post.com/kota-malang/91333-harga-tanah-terus-melambung>) di daerah kawasan jalan kembar gadang-bumiayu dan di daerah jalan mayjen sungkono harga tanah saat ini mulai menembus 2,5 juta per meter, padahal tahun lalu harga tanah di kawasan itu masih sekitar 1 juta per meter. Berbeda lagi dengan kawasan sawojajar, di kawasan perumahan tersebut harga rumah tipe 45 dengan luasan

lahan sekitar 220 meter daerah dirgantara sudah menembus 375 juta, berdasarkan informasi setahun sebelumnya harga rumah dengan tipe yang sama tersebut dilepas dengan harga sekitar 250 juta. Belum lagi ditambah masalah penghasilan rata-rata masyarakat Indonesia khususnya di kota Malang masih di kisaran UMR (Upah Minimum Regional) sehingga memiliki rumah idaman masih sulit tercapai jika harus membelinya secara tunai.

Banyaknya kebutuhan masyarakat akan kredit rumah, membuat Bank menawarkan berbagai produk pembiayaan yang lebih dikenal dengan istilah KPR (Kredit Pemilikan Rumah). Kebutuhan akan pembiayaan pemilikan rumah yang meringankan masyarakat tentu saja memberikan peluang tersendiri kepada bank sebagai lembaga penyedia dana (*funding*). Hadirnya pembiayaan KPR (Kredit Pemilikan Rumah) disebabkan karena tingginya permintaan masyarakat dalam pemenuhan kebutuhan rumah secara kredit. Produk pembiayaan ini awalnya dikelola oleh bank konvensional saja. Akan tetapi, seiring dengan berjalannya waktu masyarakat menginginkan sebuah produk pembiayaan rumah yang sesuai dengan prinsip Islam yaitu melalui lembaga keuangan perbankan syariah. Maka hadirilah produk pembiayaan rumah dengan prinsip syariah, yang dikenal dengan istilah KPRS (Kredit Pemilikan Rumah Syariah). Tren masyarakat memilih produk KPRS dari bank syariah semakin meningkat. Berdasarkan data yang diperoleh dari (<http://www.inilahkoran.com/read/detail/2070516/peminat-kpr-syariah-terus-meningkat>) jumlah pembiayaan produk KPR pada 2011 mencapai Rp3,2 triliun, kemudian meningkat ke angka Rp 5,3 triliun di 2012 dan menembus angka Rp7,8 triliun pada tahun 2013.

Bank konvensional umumnya memberikan pembiayaan KPR kepada masyarakat menggunakan prinsip bunga, baik bunga efektif maupun bunga flat. Akan tetapi sistem pembiayaan KPR bank konvensional sangatlah berbeda dengan bank syariah. Adapun perbedaan mendasar pembiayaan KPR di Bank Syariah dan Bank Konvensional adalah sebagai berikut :

**Tabel 1.1**

**Perbedaan Pembiayaan Bank Konvensional dan Bank Syariah**

No	Perbedaan	Bank Konvensional	Bank Syariah
1.	Bunga	Ditentukan di awal pertama pembayaran, selanjutnya menyesuaikan dengan suku bunga indonesia.	Bagi hasil tetap dari awal sampai akhir, masa angsurannya sesuai dengan kesepakatan awal .
2.	Keuntungan	Karena suku bunga yang berubah ubah membuat keuntungan yang diperoleh oleh bank tidak pasti.	Sudah pasti karena margin keuntungannya sudah ditentukan di awal pada saat akad.
3.	Denda	Denda atas kelalaian pembayaran angsuran masuk dalam keuntungan Bank	Denda atas kelalaian pembayaran angsuran akan masuk rekening CSR dan bukan merupakan keuntungan Bank.
4.	Resiko	Jika terjadi resiko atas pembiayaan yang diberikan, tanggungan resiko tersebut hanya ditanggung oleh pihak nasabah dan Bank tidak mau tau tentang resiko tersebut.	Resiko ditanggung bersama, jadi sesuai dengan konsep pembiayaan islam

*Sumber : Wawancara PT Bank Muamalat Indonesia Cabang Malang*

Kota Malang semakin lama semakin berkembang dan semakin banyak dikunjungi orang indonesia sendiri maupun orang asing. Ada berbagai macam alasan orang-orang datang berkunjung ke kota malang diantaranya adalah untuk

melanjutkan pendidikan, wisata, dan juga datang untuk berbisnis. Karenan hal tersebut memacu kenaikan harga properti di kota Malang dari tahun ke tahun menjadi mahal. Orang-orang kota Malang sendiri pandai membaca peluang sehingga banyak warga kota Malang yang menjalankan bisnis properti karena dilihat dari perkembangan kota malang yang semakin pesat bisnis properti ini dinilai bisnis yang sangat menjanjikan. Banyak sekali warga kota Malang yang menggeluti bisnis properti ini, mereka membeli properti untuk dijadikan kost , villa, maupun untuk rumah kontrakan. Rata – rata dari mereka properti yang dijadikan lahan bisnis tersebut tidak dibeli secara tunai melainkan dibeli secara kredit dari Bank konvensional maupun Bank syariah. Banyak sekali bank – bank syariah, namun tidak semua bank syariah menawarkan produk pembiayaan KPR yang sesuai dengan prinsip syariah. Diantara perbankan syariah yang ada di Kota Malang, bank syariah yang menjalankan prinsip- prinsip syariah pertama kali adalah PT.Bank Muamalat Indonesia Tbk.

PT.Bank Muamalat Indonesia, Tbk merupakan perusahaan jasa yang memberikan jasa-jasa keuangan berdasarkan prinsip syariah. Produk penghimpunan yang disediakan diantaranya adalah tabungan *mudharabah*, *deposito*, *giro*, *shar-e*, dan tabungan haji, dll. Sedangkan untuk produk penyaluran dana diantaranya adalah pembiayaan *musyarakah*, pembiayaan *mudharabah*, pembiayaan *murabahah*, dll.

Menurut Antonio (2001:101) yang dimaksud dengan *ba'i al murabahah* adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang telah disepakati. Sedangkan menurut Prabowo (2012:26) yang dimaksud dengan

pembiayaan *murabahah* adalah akad perjanjian penyediaan barang berdasarkan jual – beli dimana bank membiayai atau membelikan kebutuhan barang atau investasi nasabah dan menjual kembali kepada nasabah ditambah keuntungan yang disepakati.

Adanya pembiayaan KPRS yang berbasis syariah tersebut, banyak sekali masyarakat yang lebih tertarik menggunakan produk syariah dari pada produk KPR bank konvensional, khususnya produk dari PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk, selain itu produk pembiayaan tersebut tidak memberatkan masyarakat dalam pembayaran cicilan karena tidak adanya bunga yang tinggi seperti pada bank konvensional. Kehadiran Lembaga Keuangan Syariah yakni PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk yang tersebar di berbagai kota dengan produk pembiayaan KPRS tersebut tentu saja melegakan bagi sebagian besar masyarakat Indonesia. Begitu juga dengan masyarakat Kota Malang yang mayoritas beragama islam, karena sistem pembiayaan KPRS yang merupakan produk PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk tersebut sangat mengutamakan prinsip agama islam yang menghalalkan jual beli akan tetapi melarang penggunaan *riba* dalam setiap transaksinya.

Produk pembiayaan kepemilikan rumah syariah yang ditawarkan oleh PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk Cabang Malang memiliki beberapa perbedaan akad diantaranya adalah akad (*Murabahah*), akad bagi hasil (*Mudharabah*), dan akad (*Musyarakah*). Menurut penelitian Rosyidha (2012:22) dijelaskan bahwa semua akad memiliki tata cara dan keunikan masing-masing. Akan tetapi, akad jual beli atau yang lebih dikenal dengan akad *murabahah* paling banyak diminati karena nasabah ingin mengambil pembiayaan hunian rumah dengan jangka waktu

pendek yaitu kurang dari lima tahun. Berdasarkan data yang diperoleh dari [www.bankmuamalat.co.id](http://www.bankmuamalat.co.id) di jelaskan bahwa produk pembiayaan KPRS yang menggunakan akad *murabahah* bisa menggunakan uang muka 0%. Menurut Wiroso (2011) sistem pembiayaan *murabahah* dibagi menjadi dua yaitu berdasarkan pesanan dan tanpa pesanan.

Sehubungan dengan uraian di atas, penulis merasa tertarik untuk melakukan penelitian dalam rangka meneliti sistem pada PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk Cabang Malang tentang pembiayaan KPRS (Kredit Pemilikan Rumah Syariah), oleh karena itu peneliti akan melakukan penelitian yang berjudul:

**“ Analisis Sistem Pembiayaan KPRS Berdasarkan Akad *Murabahah* Pada PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk Cabang Malang “.**

### **1.2 Rumusan Masalah**

Bagaimana implementasi sistem pembiayaan KPRS berdasarkan akad *murabahah* pada PT Bank Muamalat Indonesia Tbk Cabang Malang ?

### **1.3 Tujuan Penelitian**

Mengetahui implementasi sistem pembiayaan KPRS berdasarkan akad *murabahah* pada PT Bank Muamalat Indonesia Tbk Cabang Malang

### **1.4 Manfaat Penelitian**

Dari penelitian yang sudah dilakukan, diharapkan dapat memberikan banyak manfaat kepada beberapa pihak. Dimana secara teknis diharapkan penelitian ini dapat memberikan manfaat kepada :

1. Bagi Peneliti

Hasil penelitian ini dapat digunakan untuk memperdalam ilmu pengetahuan mengenai sistem pembiayaan KPRS berdasarkan akad *murabahah* pada PT Bank Muamalat Indonesia Tbk Cabang Malang.

## 2. Bagi Akademisi

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi dan menambah pengetahuan tentang bagaimana teori keilmuan yang dipelajari selama duduk dibangku perkuliahan dengan implementasi proses sesungguhnya di lapangan.

## 3. Bagi Lembaga

Dengan adanya penelitian ini diharapkan bisa menjadi bahan referensi untuk penelitian selanjutnya yang berhubungan dengan penelitian ini serta bisa menjadi bahan masukan dalam mengatasi permasalahan yang sejenis.

## 4. Bagi Masyarakat Luas

Hasil penelitian ini memberikan informasi yang memadai tentang sistem pembiayaan KPRS berdasarkan akad *murabahah* pada PT Bank Muamalat Indonesia Tbk Cabang Malang.

### **1.5 Batasan Penelitian**

Penelitian ini mengamati tentang bagaimana implementasi sistem pembiayaan KPRS berdasarkan akad *murabahah* pada PT Bank Muamalat Indonesia Tbk Cabang Malang yang meliputi prosedur pemberian pembiayaan, penerimaan angsuran, penyelesaian pembiayaan bermasalah.