

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Perumahan merupakan salah satu kebutuhan pokok manusia yang harus dipenuhi. Memiliki rumah sendiri adalah idaman semua orang, bahkan menjadi kebutuhan bagi yang sudah berkeluarga. Namun harga rumah yang melambung tinggi menyebabkan jarang orang mampu membeli rumah secara tunai, sehingga membeli dengan angsuran atau menyewa adalah alternatif yang dapat dipilih.

Banyak cara yang dapat ditempuh oleh masyarakat dalam memenuhi kebutuhan pokok mereka dalam hal perumahan. Disinilah bank muncul menjembatani kepentingan pembeli dan penjual rumah dengan menawarkan fasilitas kredit pemilikan rumah. Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) muncul karena kebanyakan orang, tidak mampu membeli rumah secara tunai. Umumnya perbankan konvensional menggunakan sistem bunga dalam KPR tersebut. Namun, sistem bunga yang identik dengan riba yang jelas diharamkan dalam Islam, membuat masyarakat muslim ragu untuk bertransaksi (<http://www.housing-estate.com> 04/03/2014).

Munculnya produk kredit pemilikan rumah syariah telah memberikan alternatif pembiayaan perumahan yang bebas dari riba (bunga). Salah satunya dengan akad *murabahah* yang memberi kepastian jumlah angsuran tetap atau tidak berubah yang harus dibayar oleh nasabah setiap bulan.

Sistem bunga yang diterapkan dalam kredit pemilikan rumah di bank konvensional membuat ragu masyarakat untuk bertransaksi. Dalam al-Quran dinyatakan bahwa Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba, mengenai hal ini, Allah SWT berfirman dalam Surah Al-Baqarah ayat 275 sebagai berikut:

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا

Artinya: “Dan Allah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba.

Al-Qur’an surah An-Nisa ayat 29 yang berbunyi:

يَتَأَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ
مِنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ﴿٢٩﴾

Artinya: “Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu; sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.”

Dari uraian ayat di atas diketahui bahwa jual beli merupakan suatu kegiatan ekonomi yang dibolehkan dalam Islam. Apapun konsep yang ditawarkan oleh Islam berpijak pada nilai-nilai kejujuran dan keterbukaan sehingga akan memperoleh keberkahan antara penjual dan pembeli. Selain itu juga Islam melarang jual beli yang dapat menimbulkan kebathilan seperti adanya penipuan dan kebohongan untuk memperoleh keuntungan yang sebesar-besarnya dengan cara yang tidak dibenarkan oleh agama Islam. Islam menghendaki jual beli atau perdagangan itu dilakukan dengan baik atau bersih dan dilakukan suka sama

suka. Hal tersebut di jelaskan dalam Hadist Nabi Muhammad SAW sebagai berikut:

عن عبد الله بن عمر رضي الله عنهما : أن رجلا ذكر للنبي صلى الله عليه وسلم أنه يخذع في البيوع فقال (إذا بايعت فقل لا خلاية)

Artinya: Diriwayatkan dari Abdullah bin Umar r.a seseorang menemui Nabi Muhammad SAW. Dan berkata bahwa ia selalu dicurigai dalam pembelian, Nabi Muhammad bersabda kepadanya agar pada waktu membeli (sesuatu) mengatakan: “tidak ada peniuan” (Bukhari, 1987:140).

Dengan mengacu pada hukum Islam serta pemahaman tentang keharaman riba menjadikan lembaga keuangan syariah sebagai solusi dalam melakukan pengelolaan keuangan umat. Suatu kondisi mencerminkan kemauan dan kesadaran umat melakukan “hijrah” dalam pengelolaan keuangan dirasakan sebagai pangsa pasar yang potensial. Hal ini ditandai dengan maraknya bank-bank konvensional membuka unit usaha syariah atau juga mengkonversi sistemnya ke sistem syariah.

Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) sebagai salah satu produk pembiayaan di dalam dunia perbankan sangat membantu masyarakat menengah ke bawah (pada umumnya) dalam memenuhi kebutuhan rumah tapi tidak memiliki cukup uang untuk membayar secara tunai. Umumnya perbankan menggunakan sistem bunga dalam KPR tersebut. Kemudian untuk menarik nasabahnya mereka menggunakan sistem bunga tetap yang tidak berubah selama jangka waktu yang telah ditentukan.

Dipergunakannya perbankan berbasis syariah di tanah air, tidak semata merupakan upaya sosialisasi kegiatan usaha lembaga jasa keuangan berdasarkan

perspektif keislaman. Namun, juga untuk memenuhi permintaan masyarakat yang menghendaki sistem perbankan yang aman, terpercaya, amanah, adil, dan bebas dari riba.

Saat ini semakin banyak bank yang menawarkan KPR syariah sebab pasarnya semakin tumbuh. Banyaknya bank-bank yang berusaha menerapkan praktek syariah merupakan hal yang patut kita syukuri. Selain itu, bank yang berprinsip syariah tidak kalah banyak diminati oleh masyarakat. Karena setiap keluarga memerlukan yang namanya pembiayaan rumah dan sebagian besar keluarga Indonesia adalah Muslim yang tentunya ingin tetap istiqomah dalam memiliki rumah yang sesuai dengan syariah (Gozali, 2005:28).

PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk. Kantor Cabang Malang merupakan salah satu bank yang ditunjuk oleh pemerintah untuk menyalurkan KPR dengan menggunakan prinsip syariah. Dimana dalam menyalurkan pembiayaan KPRnya PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk. Kantor Cabang Malang ini menggunakan prinsip *musyarakah mutanaqisah* dan prinsip *murabahah*. Akad *murabahah* berdasarkan fatwa DSN Nomor: 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *murabahah* yaitu menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba. Dimana produk KPR Muamalat yang dibiayai dengan prinsip *murabahah* ini biasa disebut dengan Pembiayaan Hunian Syariah Pembelian.

Pembiayaan Hunian Syariah Pembelian adalah produk pembiayaan dalam rangka pembelian rumah, ruko, rukan, kios, rusun atau apartemen dengan cara pembelian baru (*inden* atau *non inden*), *second*, *take over*, renovasi dan

pembelian sekaligus renovasi sehingga dalam produk pembiayaan Hunian Syariah Pembelian sesuai dengan keinginan nasabah (<http://www.muamalatbank.com> 09/04/2014).

Haris (2007) mengungkapkan bahwa pembiayaan kepemilikan rumah (KPR) oleh bank-bank syari'ah di Indonesia memiliki nilai negatif dan nilai positif. Nilai negatifnya adalah memunculkan kesan bahwa tidak ada suatu otoritas khusus yang menangani operasional perbankan syari'ah di Indonesia sehingga muncul berbagai variasi produk pembiayaan kepemilikan rumah. Namun sebenarnya di Indonesia sudah ada sebuah lembaga (di bawah naungan MUI), yaitu Dewan syari'ah Nasional yang merumuskan aplikasi skim-skim kontrak dalam bidang Hukum Islam ke dalam praktek lembaga-lembaga keuangan syari'ah, seperti bank.

Dari sekian banyak produk syariah, kredit kepemilikan rumah (KPR) Syariah ini ternyata mendapat respon yang signifikan dari masyarakat karena konsumen tidak terbebani fluktuasi suku bunga yang terus mengalami perubahan. Munculnya produk kredit pemilikan rumah syariah telah memberikan alternatif pembiayaan perumahan. Di tengah situasi ekonomi yang terus menerus dipengaruhi inflasi, KPR syariah dapat menjadi solusi alternatif, meskipun suku bunga mengalami inflasi, cicilan KPR syariah tidak berubah karena memang menerapkan sistem tetap (*fixed*). Hal ini berbeda dengan KPR konvensional yang menggunakan sistem bunga yang menyebabkan cicilannya terus berubah.

Berikut ini pada **tabel 1.1** disajikan data Weekly Portofolio pertumbuhan total asset dan pertumbuhan pembiayaan KPR *Murabahah* Bank Muamalat Indonesia:

Tabel 1.1
Weekly Portofolio KPR *Murabahah* Bank Muamalat Indonesia

Weekly Portfolio		
Produk	Bulan dan Asset	Kenaikan (%)
Pembiayaan Konsumen		
Pembiayaan Hunian Syariah Pembelian (KPR Muamalat)	Desember'13	
	17.959.315.536	56%
	Januari'14	
	27.928.171.735	26%
	Februari	
	35.320.925.684	61%
	Maret	
	56.739.251.755	24%
	April	
	70.091.770.763	36%
	Mei	
	95.379.438.551	

Sumber: *Arsip Relationship Manager 2014*

Dari tabel diatas, dapat diketahui bahwa pertumbuhan outstanding produk *murabahah* cukup tinggi dan ini meningkatkan asset perusahaan dalam pembiayaan konsumen, khususnya kredit pembiayaan rumah. Peningkatan tersebut terjadi karena produk KPRS sebelumnya (Baiti Jannati) di rubah menjadi Produk Hunian Syariah (PHS).

Dari data tersebut dapat diambil kesimpulan bahwa tingkat pembiayaan KPR Muamalat dengan menggunakan akad *murabahah* (Pembiayaan Hunian Syariah Pembelian) pada setiap bulannya mengalami peningkatan.

Dalam Islam, *murabahah* pada dasarnya berarti penjualan. Satu hal yang membedakannya dengan cara penjualan yang lain adalah bahwa penjual dalam model *murabahah* secara jelas memberitahu kepada pembeli berapa nilai pokok barang tersebut dan berapa besar keuntungan yang dibebankannya pada nilai tersebut. Keuntungan bisa berupa *lump sum* atau berdasarkan persentase (Sutedi, 2009:95).

Dengan melihat semakin banyaknya kebutuhan masyarakat terhadap perumahan dan juga melihat perkembangan PT. Bank Muamalat Indonesia dalam hal aset dan pembiayaan KPR baik dengan menggunakan akad *murabahah* dari setiap bulannya, sehingga peneliti tertarik untuk menganalisa lebih lanjut tentang akad *murabahah* yang digunakan sebagai akad pembiayaan KPR Muamalat pada PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk. Kantor Cabang Malang, dan mengimplementasikan akad *murabahah* tersebut.

Dan dalam hal ini peneliti menggunakan judul: **“Implementasi Akad Murabahah pada Produk Pembiayaan KPR Muamalat di Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Malang”**.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas, maka dibuatlah rumusan masalah sebagai berikut:

1. Faktor-faktor apa yang dapat mempengaruhi Pembiayaan KPR Muamalat di PT. Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Malang?
2. Bagaimanakah Implementasi akad murabahah pada pembiayaan KPR Muamalat di PT. Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Malang?
3. Apa kendala dan solusi dari pembiayaan KPR Muamalat dengan akad murabahah di PT. Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Malang?

1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui faktor-faktor apa saja yang dapat mempengaruhi terhadap pembiayaan KPR Muamalat PT. Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Malang.
2. Untuk mengetahui implementasi produk murabahah pada pembiayaan KPR Muamalat di PT. Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Malang.
3. Untuk mengetahui kendala dan solusi dari pembiayaan KPR Muamalat dengan menggunakan akad murabahah di PT. Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Malang.

1.4. Pembatasan Masalah

Dalam penelitian ini obyek yang diteliti adalah PT. Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Malang dan untuk masalah yang dibahas dalam penelitian ini hanyalah sebatas hal-hal yang berkenaan dengan akad Jual Beli murabahah yang digunakan untuk pembiayaan produk KPR Muamalat yang dilakukan oleh PT. Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Malang. Data yang digunakan merupakan data primer dan data sekunder sebagai pendukung.

1.5 Manfaat Penelitian

Manfaat dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

a. Manfaat Akademik

- 1) Peneliti ini diharapkan dapat menambah pengetahuan dan wawasan mengenai produk perbankan syariah, khususnya produk pembiayaan konsumtif (perumahan).
- 2) Sebagai bahan rujukan bagi penelitian selanjutnya mengenai produk pembiayaan perumahan syariah.
- 3) Sebagai suatu bahan informasi ilmiah untuk menambah wawasan pengetahuan penulis khususnya dan pembaca pada umumnya seputar produk *murabahah*.
- 4) Sebagai sumbangan pemikiran dalam mengisi khasanah ilmu pengetahuan dalam bentuk karya tulis ilmiah khususnya disiplin ilmu pengetahuan Keperbankan Syariah.

b. Manfaat Praktis

- 1) Bagi penulis. Memperluas pengetahuan penulis tentang perbankan syariah terutama berkaitan dengan Pembiayaan KPR Muamalat iB dengan Akad Murabahah.
- 2) Bagipihak Bank Muamalat Indonesia sebagai bahan masukan untuk lebih menjalankannya secara *professionally delivered*, baik dari segi produk, pelayanan, maupun pelaksanaannya sesuai prinsip syariah.
- 3) Bagi nasabah, sebagai bahan pertimbangan agar lebih selektif dalam memilih pembiayaan kepemilikan rumah dan dapat mengikuti semua prosedur yang berlaku dengan baik.
- 4) Bagi peneliti selanjutnya. Menjadi bahan acuan dan refrensi bagi peneliti selanjutnya yang meneliti objek penelitian yang sama dengan peneliti ini.