

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pembiayaan merupakan aktivitas bank syariah dalam menyalurkan dana kepada pihak lain selain bank berdasarkan prinsip syariah. Penyaluran dana dalam bentuk pembiayaan didasarkan pada kepercayaan yang diberikan oleh pemilik dana kepada pengguna dana. Pengguna dana percaya kepada penerima dana, bahwa dalam bentuk pembiayaan yang diberikan pasti akan terbayar. Penerima pembiayaan mendapatkan kepercayaan dari pemberi pembiayaan sehingga penerima pembiayaan berkewajiban untuk mengembalikan pembiayaan yang telah diterimanya sesuai dengan jangka waktu yang telah diperjanjikan dalam akad pembiayaan.

Dengan semakin bertumbuhnya populasi manusia, semakin tinggi pula kebutuhan terhadap rumah maka pemerintah dan pengembang harus mampu memenuhi kebutuhan rakyatnya. Sulitnya akses mendapatkan rumah hunian yang layak, dimana

nasabah mengajukan pembiayaan lebih terfokus kepada garansi apa yang menunjukkan bahwa nasabah mampu membayar, maka bank meminta jaminan tersebut. Dalam angsuran pembayaran menetapkan jumlah *margin* tidak *flat* karena rujukannya adalah suku bunga pada saat itu, berbeda dengan bank syariah yang menetapkan asas kesepakatan margin dengan penentuan pada awal akad dan tidak berubah selama periode akad.

Sebagai agama yang sempurna, Islam mengharuskan setiap muslim menunaikan kewajibannya sambil berusaha sebaik mungkin menjauhi larangan-Nya semata-mata dalam rangka ketaatan kepada-Nya. Seorang muslim harus sadar terhadap keharaman riba dan gagalkan aktivitas riba, salah satunya dengan tidak mengambil bank konvensional untuk memenuhi kebutuhan pembiayaan rumah. Bank syariah yang dikenal sebagai lembaga keuangan non-ribawi dan sesuai dengan prinsip-prinsip syariah telah mencoba menjawab melalui produk pembiayaan rumah hunian atau dikenal dengan KPR Syariah (KPRS).¹

¹ Sapi'I dan Agus Setiawan, "Pemilihan Pembiayaan (Kredit Pemilikan Rumah) Dengan Akad Murabahah," dalam Jurnal Ekonomi dan Bisnis Islam, Al-Tijary, Vol. 02, No. 01, Desember

Perbedaan antara KPR konvensional dan KPR Syariah adalah dari sisi akad yang ditawarkan. Jika KPR konvensional menggunakan sistem bunga, maka KPR syariah tidak boleh menggunakan instrumen bunga dalam perhitungan angsuran. Ketika nasabah ingin melunasi angsuran sebelum masa kontrak berakhir maka bank syariah tidak akan mengenakan pinalti pada pembiayaan rumah. Karena harga KPR sudah ditetapkan sejak awal. Hal ini berbeda dengan KPR konvensional yang menggunakan sistem bunga yang menyebabkan cicilan terus berubah.

Prinsip inilah yang dijadikan sebagai pijakan atau landasan untuk mengembangkan produk-produk syariah, KPR Syariah merupakan salah satu alternatif bagi masyarakat untuk mendapatkan segala kebutuhan yang berkaitan dengan perumahan dengan akad syariah. Hal ini sejalan dengan prinsip bank syariah yang dalam menjalankan akad dan transaksinya menggunakan prinsip syariah atau hukum islam. Dimana dalam kegiatan perbankan, penyimpanan dana dan atau pembiayaan kegiatan usaha berdasarkan fatwa yang dikeluarkan oleh

Lembaga Dewan Syariah Nasional (DSN) yang memiliki kewenangan dalam penetapan fatwa dibidang Syariah.²

B. Fokus Penelitian

Fokus permasalahan dalam penelitian ini dibatasi pada pihak bank selaku pelaksana program rumah subsidi sejahtera, serta pelaksana dengan menggunakan akad murabahah. Berdasarkan latar belakang masalah, maka pembatasan masalahnya dititikberatkan pada:

1. Proses pelaksanaan pembiayaan kepemilikan rumah dengan akad *Murabahah* di Bank BriSyariah Kcp Balaraja pada tahun 2015-2017.
2. Kesesuaian pembiayaan *Murabahah* dengan Fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000.

C. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang permasalahan yang telah yang telah dijelaskan sebelumnya. Klasifikasi masalah yang dapat diidentifikasi sebagai berikut:

² Muhammad Rizki Hidayah, Kholil Nawawi, Suyud Arif, “Analisis Implementasi Akad Istishna Pembiayaan Rumah,” dalam Jurnal Ekonomi Islam, Vol. 9, No. 1, Mei 2018

- 1) Bagaimana pelaksanaan pembiayaan kepemilikan rumah flpp dengan akad *Murabahah* di BRI Syariah?
- 2) Apakah pelaksanaan akad *murabahah* pada pembiayaan kepemilikan rumah flpp di BRI Syariah sesuai dengan Fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000?

D. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang telah diuraikan diatas, maka tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui pelaksanaan pembiayaan kepemilikan rumah flpp dengan akad *Murabahah* di BRI Syariah Kcp Balaraja.
2. Untuk mengetahui apakah pelaksanaan pembiayaan kepemilikan rumah flpp di BRI Syariah sesuai dengan Fatwa-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000.

E. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat penulisan penelitian sebagai berikut:

1. Bagi Peneliti

Dapat menambah pengetahuan dan wawasan tentang bagaimana prosedur dan mekanisme pembiayaan kepemilikan

rumah bersubsidi serta dapat mengaplikasikan ilmu yang diperoleh di bangku perkuliahan dengan dunia kerja.

2. Bagi Akademisi

Diharapkan mampu memperluas informasi dalam rangka menambah serta meningkatkan pengetahuan di bidang perbankan syariah dan dapat dijalankan sebagai sumber informasi serta menambah daftar pustaka baru bagi peneliti-peneliti lainnya.

3. Bagi BRISyariah

Diharapkan menghasilkan informasi selanjutnya dalam mencapai tujuannya serta dapat mengembangkan usaha dan bisnis perbankan syariah serta perekonomian umat.

4. Bagi Masyarakat

Diharapkan menghasilkan informasi tentang adanya program pemerintah yaitu KPR bersubsidi yang difokuskan untuk masyarakat berpenghasilan rendah yang belum mempunyai tempat tinggal dan dapat meningkatkan taraf hidup masyarakat menengah ke bawah.

F. Penelitian Terdahulu

1. Penelitian yang dilakukan oleh Tanti Inggit Anggraini Lubis

Penelitian yang dilakukan oleh Tanti Inggit Anggraini Lubis dengan judul “Implementasi Akad Murabahah Pada Pembiayaan KPR Bersubsidi FLPP (Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan) Pada Bank SUMUT Kantor Cabang Syariah Medan 2 Ringroad”.

Hasilnya pada pembiayaan KPR Bersubsidi KPR FLPP ini sasaran utama bank yaitu pemohon yang berpenghasilan tetap maupun tidak tetap , belum pernah memiliki rumah. Minat nasabah pada produk ini yaitu pada kebanyakan diminati oleh PNS dan tergantung pada promosi, prosedur pencairan pembiayaan perumahannya dan juga fasilitas pelayanan dari bank. Sistem pembayaran pada produk ini yaitu dengan sistem cicilan dengan waktu jangka panjang minimal sampai 15 tahun.³

³ Tanti Inggit Anggraini Lubis, “Implementasi Akad Murabahah Pada Pembiayaan KPR Bersubsidi FLPP (Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan) Pada Bank SUMUT Kantor Cabang Syariah Medan 2 Ringroad,” (Skripsi UIN Sumatera Utara, 2018), <http://repository.uinsu.ac.id/id/eprint/3862>, diunduh pada tanggal 2 November 2018, pukul 14.00 WIB.

Jadi, Perbedaan skripsi ini dengan penelitian yang saya sedang lakukan adalah pada subjek hukum penelitiannya. Pada penelitian yang dilakukan oleh Tanti Inggit Anggraini Lubis membahas mengenai minat nasabah pada produk FLPP ini kebanyakan diminati oleh PNS dan tergantung pada promosi, prosedur, dan fasilitas pelayanan. Sedangkan penelitian yang sedang saya lakukan membahas mengenai subjek hukum tentang akad murabahah berdasarkan Fatwa DSN MUI NO. 4/DSN-MUI/IV/2000.

2. Penelitian yang dilakukan Anis Khaerunnisa

Penelitian yang dilakukan oleh Anis Khaerunnisa dengan judul “Evektivitas Penyaluran Pembiayaan KPR Syariah Bersubsidi BTN Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah”

Hasil penelitian menunjukkan bahwa prosedur dan mekanisme penyaluran pembiayaan KPR subsidi di BTN Syariah Cabang Tangerang telah sesuai dengan *Standart Operational Prosedur* (SOP) yang sudah ditetapkan BTN Syariah. Berdasarkan hasil perhitungan dengan menggunakan

metode *Artificial Neuron Network* (ANN) penyaluran pembiayaan KPR subsidi sudah efektif dengan tingkat efektifitas 0.8773 atau sebesar 87.73%. Hal ini perlu terus dilanjutkan agar dapat menghasilkan tingkat efektivitas lebih tinggi dalam menyalurkan pembiayaan KPR subsidi yang dapat membantu masyarakat berpenghasilan rendah dalam memiliki rumah layak huni dengan harga terjangkau.⁴

Jadi, Perbedaan skripsi ini dengan penelitian yang sedang saya lakukan adalah pada konsep pembahasannya. Penelitian yang dilakukan oleh Anis Khaerunnisa membahas mengenai Tingkat Efektifitas Pembiayaan KPR bersubsidi sedangkan penelitian yang saya lakukan membahas mengenai persyaratan proses dan skema angsuran pembiayaan KPR FLPP.

3. Penelitian yang dilakukan oleh Muhammad Syafii dan Agus Setiawan

Penelitian yang dilakukan oleh Muhammad Syafii dan Agus Setiawan dengan judul “Pemilihan Pembiayaan KPR

⁴ Anis Khaerunnisa, “Efektifitas penyaluran pembiayaan KPR Syariah Bersubsidi BTN Syariah bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah,” (Skripsi UIN Syarif Hidayatullah, 2016), <http://repository.uinjkt.ac.id/dspace/handle>, diunduh pada 12 Oktober 2018, pukul 10.00 WIB.

(Kredit Pemilikan Rumah) Dengan Akad Murabahah (Studi Kasus Di Bank Muamalat Tbk Cabang Pembantu Samarinda Seberang”

Hasil penelitian yang telah dilakukan menunjukkan bahwa faktor-faktor yang mempengaruhi nasabah dalam pengambilan keputusan untuk memilih KPR IB Muamalat pada Bank Muamalat Cabang Pembantu Samarinda Seberang yaitu Faktor Agama, Faktor Lokasi, Faktor Teman, Faktor Iklan, Faktor Ekonomi, dan Faktor Pelayanan.⁵

Perbedaan penelitian yang telah dilakukan pada data di atas tersebut dengan penelitian yang sedang saya lakukan adalah pada Metode Penelitiannya. Penelitian tersebut menggunakan data primer yang terfokus pada nasabah yang berkaitan dengan keputusan pengambilan KPR iB di Bank Muamalat Cabang Pembantu Samarinda Seberang, sedangkan pada Metode Penelitian yang saya lakukan menggunakan data

⁵ Muhammad Syafii dan Agus Setiawan, “Pemilihan Pembiayaan KPR (Kredit Pemilikan Rumah) Dengan Akad Murabahah (Studi Kasus Di Bank Muamalat Tbk Cabang Pembantu Samarinda Seberang),” dalam *Al-Tijary: Jurnal Ekonomi dan Bisnis Islam*, Vol. 2, No. 1 (2016), <http://journal.iain-samarinda.ac.id>, diunduh pada 2 November 2018, pukul 11.30 WIB.

primer yang terfokus pada pihak bank sebagai bank pelaksana yang mengadakan pembiayaan KPR Sejahtera BRI Syariah iB atau disebut juga produk FLPP.

4. Penelitian yang dilakukan oleh Muhammad Rizki Hidayah, Kholil Nawawi, Suyud Arif

Penelitian yang dilakukan oleh Muhammad Rizki Hidayah, Kholil Nawawi, Suyud Arif dengan judul “Analisi Implementasi Akad Istishna Pembiayaan Rumah (Studi Kasus Developer Property Syariah Bogor)”

Hasil penelitian yang telah dilakukan menunjukkan bahwa dalam prakteknya Abbi Garden adalah Unit Usaha yang bergerak di bidang Penjualan rumah (Developer) yang menggunakan akad syariah dengan menggunakan akad Istishna. Metode Pembiayaan Kepemilikan Rumah tanpa bank dengan akad Istishna di Developer Property Syariah Bogor telah sesuai dengan *Standart Operational Prosedur* (SOP) yang sama dengan akad murabahah majjal dimana perbedaannya terletak pada penyerahan barangnya saja yang diserahkan di awal

Jadi, Perbedaan jurnal ini dengan penelitian yang sedang saya lakukan adalah pada variabel Akad Pembiayaan Kepemilikan Rumah. Penelitian yang dilakukan oleh Muhammad Rizki Hidayah, Kholil Nawawi, Suyud Arif membahas mengenai Pembiayaan Kepemilikan Rumah dengan akad Istishna sedangkan variabel penelitian yang saya lakukan membahas mengenai persyaratan proses dan skema angsuran pembiayaan KPR FLPP dengan akad Murabahah.⁶

5. Penelitian yang dilakukan oleh Ikhsan Nendi

Penelitian yang dilakukan oleh Ikhsan Nendi dengan judul “Implementasi Strategi Pemasaran Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Di Bank Muamalat Cabang Cirebon”

Hasil penelitian yang telah dilakukan bahwa melalui wawancara dan observasi yang didapat diketahui bahwa strategi pemasaran yang dilakukan bank muamalat cabang Cirebon dalam memasarkan produk Kredit Kepemilikan Rumah adalah melalui promosi diberbagai media,bekerja sama

⁶ Muhammad Rizki Hidayah, Kholil Nawawi, dan Suyud Arif, “Analisis Implementasi akad Istishna Pembiayaan rumah (Studi Kasus Developer Property Syariah Bogor),” dalam jurnal: Jurnal Ekonomi Islam, Vol. 9, No. 1 (2018), <http://journal.uhamka.ac.id/index.php/jei> diunduh pada 19 November 2018, pukul 14.45 WIB.

dengan developer –developer, Ustadz dan mengikuti berbagai macam *event* tertentu pada sebuah perkantoran, mall dan acara kemasyarakatan di tiap waktu dan berbagai tempat.⁷

Perbedaan penelitian Ikhsan Nendi dengan penelitian yang sedang saya lakukan adalah pada subjeknya, dimana subjek peneliti sebelumnya adalah mengenai Implementasi Strategi Pemasaran Kredit Kepemilikan Rumah (KPR). Sedangkan subjek penelitian yang sedang saya teliti merupakan Metode Pelaksanaan Pembiayaan Kepemilikan Rumah.

G. Kerangka Pemikiran

Kehadiran bank yang berdasarkan syariah di Indonesia masih relatif baru, bank jika dilihat dari cara menentukan harga berdasarkan konvensional dan syariah. Hal utama perbedaan keduanya adalah dalam hal penentuan harga, baik harga jual maupun harga beli. Dalam bank konvensional penentuan harga selalu didasarkan pada bunga, sedangkan dalam bank syariah

⁷ Ikhsan Nendi, “Implementasi Strategi Pemasaran Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Di Bank Muamalat Cabang Cirebon,” dalam jurnal: Jurnal Ilmiah Indonesia, Vol. 1, No. 1 (2016), <http://jurnal.syntaxliterate.co.id> diunduh pada 19 November 2018, pukul 14.46 WIB

dengan prinsip islam, yaitu kerja sama bagi hasil baik untung maupun rugi.

Menurut Undang-Undang Perbankan Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah dijelaskan bahwa prinsip syariah adalah aturan perjanjian berdasarkan hukum islam antara bank dengan pihak lain untuk menyimpan dana dan atau pembiayaan kegiatan usaha, atau kegiatan lainnya yang dinyatakan sesuai dengan syariah.⁸ Antara lain pembiayaan berdasarkan prinsip bagi hasil (*mudharabah*), pembiayaan berdasarkan prinsip penyertaan modal (*musharakah*), prinsip jual beli barang dengan memperoleh keuntungan (*murabahah*), atau pembiayaan barang modal berdasarkan prinsip sewa murni tanpa pilihan (*ijarah*), atau dengan adanya pilihan pemindahan kepemilikan atas barang yang disewa dari pihak bank oleh pihak lain (*ijarah wa iqtina*).

Pembiayaan berdasarkan prinsip syariah adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau

⁸ Irham Fahmi, *Pengantar Perbankan Teori dan Aplikasi* (Bandung: 2014), Cetakan Kesatu, 35.

tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.

Konsep pembiayaan dalam penelitian ini terfokus pada pembiayaan konsumtif. Kebutuhan konsumsi dapat dibedakan atas kebutuhan primer (pokok atau dasar) dan kebutuhan sekunder. Kebutuhan primer merupakan kebutuhan pokok, baik berupa barang (makanan, minuman, pakaian, dan tempat tinggal). Sementara itu kebutuhan sekunder merupakan kebutuhan tambahan, yang secara kuantitatif dan kualitatif lebih tinggi atau lebih mewah dari kebutuhan primer, baik berupa barang (makanan dan minuman selain makanan pokok, pakaian/perhiasan mewah, tempat tinggal tambahan/ mewah, kendaraan, dan lain-lain) maupun berupa jasa (pendidikan, pelayanan kesehatan, pariwisata, hiburan, dan sebagainya).

Mengenai pembiayaan dalam penelitian ini membahas tentang KPR Syariah dengan dukungan pemerintah untuk menyediakan pembiayaan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) yang dimana merupakan salah satu produk di perbankan syariah.

H. Metode Penelitian

Metode Penelitian ini termasuk jenis penelitian kepustakaan (*library research*) dan penelitian lapangan (*field research*). Pada tahap kepustakaan, penelitian ini merupakan penelitian kegiatan telaah pustaka dengan teknik dokumentasi terhadap sumber-sumber buku, majalah, jurnal, maupun media internet dan menelaah suatu penelitian dan tahap selanjutnya.

A. Teknik Pengumpulan Data

Pengumpulan data yang dilakukan diperoleh dari beberapa sumber baik primer maupun sekunder. Sumber primer yang dilakukan adalah dengan melakukan wawancara kepada pihak-pihak terkait serta *literature* yang berhubungan dengan penelitian ini. Sedangkan sumber sekunder yang digunakan adalah *literature* kepustakaan tentang masalah diatas, studi pustaka dimaksudkan dapat menjadi dasar penyusunan penelitian ini, kerangka pemikiran, atau teori maupun proses penelitian hasil lapangan.

1. Observasi

Metode pengumpulan dengan mengamati atau meninjau secara cermat dan langsung di Lokasi Penelitian atau lapangan yaitu di BRI Syariah KCP Balaraja untuk mengetahui kondisi secara langsung yang terjadi. Obyek penelitian kualitatif yang diobservasi menurut Spradley dinamakan situasi sosial, yang terdiri atas tiga komponen yaitu *place* (tempat), *actor* (pelaku), dan *activities* (aktivitas).⁹

2. Pustaka

Pengumpulan data yang bersumber dari buku-buku, jurnal dan artikel yang membahas dan berhubungan dengan objek penelitian.

3. Wawancara

Wawancara adalah suatu metode pengumpulan data yang berupa pertemuan dua orang atau lebih secara langsung untuk bertukar informasi dan ide untuk Tanya jawab secara lisan sehingga dapat dibangun makna dalam suatu topik tertentu. Penulis mengumpulkan data melalui wawancara

⁹ Sugiyono, *Metode Penelitian Bisnis Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D...408*

dengan pegawai BRI Syariah KCP Balaraja dengan dua orang Marketing Cabang atau Account Officer, dan satu pegawai Legal untuk penggalian data secara mendalam terhadap satu topik agar memperoleh data yang akurat berupa data pelaksanaan pembiayaan murabahah.

4. Dokumentasi

Dokumentasi merupakan barang bukti yang berbentuk tulisan maupun cetakan yang berhubungan dengan permasalahan yang sedang diselidiki oleh peneliti. Dokumentasi digunakan untuk mendokumentasikan data tentang proses kegiatan untuk melengkapi data serta mendapatkan gambaran atau bukti konkrit kegiatan. Gambar yang diambil, dapat memperjelas kegiatan yang berlangsung.

B. Sumber Data

1. Data primer

Adalah data penelitian yang diperoleh secara langsung dari sumber aslinya. Data primer yang digunakan oleh peneliti pada penelitian ini berupa hasil wawancara

langsung maupun tertulis dari pihak bank BRI Syariah KCP Balaraja.

C. Uji Validitas Data

Uji validitas yang digunakan dalam penelitian ini adalah teknik triangulasi. Yaitu teknik yang menggabungkan dari beberapa teknik. Peneliti menggunakan observasi, wawancara dan dokumentasi untuk sumber data yang sama secara serempak dan mendapatkan data dari sumber yang berbeda dengan teknik yang sama.¹⁰

I. Sistematika Pembahasan

Penulisan ini disusun dengan sistematika yang terdiri dari lima bab dengan uraian sebagai berikut:

Bab I Pendahuluan, pada bab ini berisi latar belakang masalah, rumusan masalah, batasan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka penelitian, penelitian terdahulu, metode penelitian, dan sistematika pembahasan.

BAB II Landasan teori, pada bab ini dijelaskan: pengertian pembiayaan, jenis-jenis pembiayaan, prinsip dasar pembiayaan,

¹⁰ Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*, (Bandung: Alfabeta, 2016) h.241

unsur pembiayaan, pengertian KPR, FLPP, akad murabahah, syarat dan rukun murabahah, skema murabahah, ketentuan fatwa DSN MUI tentang murabahah DSN MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000.

BAB III Gambaran Umum Perusahaan, pada bab ini membahas Profil perusahaan, Sejarah Perusahaan, Visi dan Misi, Struktur Organisasi, Produk KPR BRI Syariah.

BAB IV Hasil penelitian dan Pembahasan, pada bab ini membahas tentang metode pelaksanaan pembiayaan KPR di BRI Syariah KCP Balaraja dengan akad Murabahah berdasarkan Fatwa DSN MUI No.04 Tahun 2000.

BAB V Penutup, bab ini membahas tentang Kesimpulan dan Saran yang dapat penulis ajukan sehubungan dengan penelitian yang dilakukan.