

BAB I

PENDHULUAN

A. Latar Belakang

Bank Syariah memiliki peran penting dan kontribusi dalam perkembangan ekonomi di Indonesia. Pada tahun 1998 ketika Indonesia dilanda krisis moneter Bank-Bank Konvensional mengalami kerugian dan tidak bisa menghadapi krisis yang ada pada saat itu, Bank Syariah tetap berdiri kokoh memberikan pengaruh dan kontribusi ekonomi di Indonesia khususnya di sektor-sektor riil.

Bank Muamalat Indonesia lahir pada tahun 1991 sebelum diundangkannya Undang-Undang tentang perbankan yang baru, yaitu undang-undang No.7 Tahun 1992. Berdasarkan Undang-Undang No.7 Tahun 1992 itu, dimungkinkan bagi bank untuk meleakukan kegiatan usahanya bukan berdasarkan bunga tetapi berdasarkan bagi hasil. Setelah Undang-Undang No.7 Tahun 1992 diubah dengan Undang-Undang No.10 Tahun 1998, secara tegas disebutkan dimungkinkannya pendirian bank berdasarkan Prinsip Syariah dan dimungkinkannya Bank Konvensional untuk memiliki *Islamic Windows*, dengan mendirikan unit usaha syariah. Sejak waktu itu, Indonesia menganut *Dual Banking System*, yaitu Sistem Perbankan Konvensional dan Sistem Perbankan Syariah.¹

Dengan terbitnya UU No. 10 Tahun 1998 maka Bank BRI mendirikan Bank BRI Syariah, Berawal dari akuisisi PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk.

¹ Sutan Remy Sjahdeini, *Perbankan Syariah Produk-Produk dan Aspek-Aspek Hukumnya*, Jakarta, Kencana Prenadamedia Group, 2014, h 97

terhadap Bank Jasa Arta pada 19 Desember 2007 dan setelah mendapatkan izin dari Bank Indonesia pada 16 Oktober 2008 melalui suratnya dengan Nomor o.10/67/KEP.GBI/DpG/2008, maka pada tanggal 17 November 2008 PT. Bank BRI Syariah secara resmi beroperasi.²

Tak heran jika perkembangan Perbankan Syariah cukup pesat. Dalam kurun waktu 15 tahun Perbankan Syariah secara keseluruhan terdiri dari 3 Bank Umum Syariah, 25 Unit Usaha Syariah 109 Bank Perkreditan Rakyat Syariah (BPRS).³

Perbankan Syariah di Indonesia mengalami perkembangan dengan pesat, walaupun sebagian masyarakat masih ada yang berasumsi bahwa Bank Syariah hanyalah sebuah label yang digunakan untuk menarik simpati masyarakat Muslim dibidang perbankan. Mereka berpendapat bahwa Bank Syariah merupakan Bank Konvensional yang hanya dibubuhi *Bismillâhirramânirrahîm* dan pegawai yang mengenakan busana Islami dan mengucapkan Salam, akan tetapi dalam pelaksanaan akad pada Bank Syariah masih terkontaminasi dengan sistem-sistem yang tidak dilegalkan oleh Syariah.

Sikap skeptis dari masyarakat tentang Perbankan Syariah tersebut tidak dapat dipungkiri karena konotasi perbankan sejak dahulu memang terpisah secara nyata dengan syariah, sehingga pada awalmula pembentukan Perbankan Syariah banyak yang tidak percaya akan adanya keberhasilan para Ekonom Islam dalam menyatukan Institusi perbankan dengan syariah.⁴

² www.BRIsyariah.co.id, Diakses Pada Tanggal 31 Mei 2018

³ Anita Rahmawati, Ekonomi Syariah: Tinjauan Kritis Produk *Murabahah* Dalam Perbankan Syariah di Indonesia, Jurnal Ekonomi Islam La-Riba, Vol. I No.2, Desember 2007, h.187

⁴ Bagya Agung Prabowo, Konsep Akad *Murabahah* Pada Perbankan Syariah (Analisis Kritis Terhadap Aplikasi Konsep Akad *Murabahah* di Indonesia dan di Malaysia, jurnal hukum No.1 Vol. 16 Januari 2009, h. 107-108

Secara umum Bank-Bank Syariah baik di Indonesia maupun di Negara-Negara lainnya banyak menerapkan akad *murabahah* sebagai metode pembiayaan mereka yang utama, meliputi kurang lebih 75% dari total kekayaan mereka. Sejak tahun 1984, di Pakistan, pembiayaan jenis *murabahah* mencapai sekitar 87% dari total pembiayaan dalam investasi deposito *profit and loss sharing* (PLS). sementara itu, di Dubai Islamic Bank pembiayaan *murabahah* mencapai 82 % dari total pembiayaan selama tahun 1989. Bahkan di Islamic Development Bank (IDB), selama lebih dari sepuluh tahun periode pembiayaan 73% dari seluruh pembiayaan adalah *murabahah*.

Meskipun demikian, mekanisme pembiayaan *murabahah* ini, ternyata tak lepas dari kecaman dan kritikan dari para Ilmuwan Muslim itu sendiri. Mereka berpendapat bahwa bank-bank syariah dalam menjalankan kegiatan usahanya, ternyata bukan meniadakan bunga dan membagi resiko, tetapi tetap mempertahankan praktek pembebanan bunga namun dalam label Islam.

Kalangan ulama fikih keabsahan pembiayaan *murabahah* masih menjadi perbedaan. Ada sebagian ulama yang membolehkan karena *murabahah* merupakan jual beli, tetapi ada sebagian ulama yang melarang karena beranggapan bahwa *murabahah* itu bukanlah jual beli melainkan *hilah* untuk mendapatkan riba. Ada sebagian ulama yang menganggapnya sebagai *bai' al-inah* yang haram hukumnya, dan ada sebagian ulama yang menganggapnya sebagai *bai' al-ma'dum*, ada pula yang menganggapnya *bai' ataini fi al-bai'ah*.⁵

⁵ Anita Rahmawati, "Ekonomi Syariah: tinjauan kritis produk *murabahah* dalam perbankan syariah di Indonesia",..., h.188-189

Akad *murabahah* memberikan banyak tawaran pembiayaan, seperti pembiayaan pengadaan alat berat, pembiayaan pembelian kendaraan, pembiayaan pendirian atau pembelian ruko, pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

Dalam pembahasan ini penulis lebih spesifik membahas tentang pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dengan menggunakan akad *murabahah*.

Memiliki rumah merupakan impian dan cita-cita bagi setiap orang, rumah merupakan salah satu kebutuhan dasar, yaitu kebutuhan papan, dari dalam rumah inilah keluarga dapat berlindung, berkomunikasi serta berbagi kasih sayang antar anggota keluarga. Lewat rumah para orang tua memberikan ketenangan, kesejukan dan kebahagiaan hidup bagi anak-anaknya. Melalui rumah ini juga dapat dilihat bagaimana status seseorang dalam Masyarakat. Maka dari itu tidak heran jika banyak orang berusaha dengan berbagai cara untuk mendapatkannya. Untuk mendapatkan rumah yang di idam-idamkan bukanlah perkara mudah. Seiring dengan susahnya mendapatkan lahan untuk mendirikan rumah serta jumlah penduduk di kota besar yang terus meningkat, maka semakin sulit pula untuk mendapatkan rumah layak yang menjadi idaman bagi setiap orang. hal inilah yang memacu tingginya harga rumah belakangan ini sehingga masyarakat sulit untuk mendapatkan rumah jika harus membeli secara tunai.⁶

Seiring dengan sulitnya untuk mendapatkan rumah idaman secara tunai dengan berbagai macam sebab, maka Bank BRI Syariah hadir memberikan solusi dengan menawarkan pembiayaan berupa *murabahah* untuk mendapatkan rumah

⁶ Nabila Fatmasari, “Analisis Sistem Pembiayaan KPR Bank Konvensional dan Pembiayaan Kprs Bank Syariah (Studi Kasus Bank BTN dan Bank Muamalat)”, E-journal Unesa, Vol 1, No 3, 2013.

yang di idam-idamkan, namun demikian, masih banyak diantara kalangan masyarakat bahkan kalangan intelektual yang meragukan kemurnian pembiayaan *murabahah* Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang ditawarkan oleh bank BRI Syariah, mereka berasumsi bahwa pembiayaan *murabahah* pada KPR syariah sama saja dengan kredit di konvensional yang masih menggunakan bunga. Ada juga yang berpendapat bahwa walaupun Bank Rakyat Indonesia (BRI) Syariah menawarkan pembiayaan KPR dengan skema *murabahah* akan tetapi pada prakteknya akad tersebut tidak murni syariah, didalamnya masih terdapat bunga.

Berdasarkan hasil observasi penulis, ada beberapa alasan yang membuat penulis tertarik mengangkat topik ini adalah, yang *pertama* dari aspek adanya keresahan masyarakat yang belum percaya dengan Bank Syariah yang menganggap bahwa Bank Syariah sama saja dengan Bank Konvensional. Masih banyaknya masyarakat yang bertanya-tanya tentang kemurnian Perbankan Syariah dan kemurnian akad-akad yang diterapkan didalamnya, khususnya mereka yang ingin mendapatkan rumah atau hunian Kredit Pemilik Rumah (KPR) dengan pembiayaan *murabahah* di Perbankan Syariah. *Kedua*, berdasarkan observasi penulis, Bank Syariah masih bekerja sama dengan lembaga konvensional seperti asuransi konvensional dimana bank mengarahkan nasabah kepada asuransi konvensional dalam hal penjaminan barang yang di biyai oleh bank. *Ketiga*, berdasarkan hasil penelitian juga ditemukan bahwa dalam prakteknya perbankan syariah masih menggunakan prinsip-prinsip konvensional seperti adanya jaminan, uang muka, dan denda kepada nasabah. Dari sinilah penulis tertarik mengangkat tema tentang pembiayaan KPR dengan skema akad *murabahah*, Sehingga tesis ini

diberi judul: “Analisis Pemiayaan KPR IB Berdasarkan Akad *Murabahah* di Perbankan Syariah (Studi Kasus di Bank BRI Syariah Cabang Kendari)”.

Dengan adanya penelitian ini bisa memberikan jawaban kepada masyarakat yang masih berpendapat bahwa Bank Syariah itu masih sama dengan Bank Konvensional, dan juga bagi mereka yang mempertanyakan kemurnian bank syariah. Selain itu dengan adanya penelitian ini diharapkan bisa memberikan masukan dan rekomendasi bagi Bank Syariah terkait yang jika memang terdapat pelanggaran hukum syariah dalam menjalankan produknya termasuk didalamnya pembiayaan KPR dengan skema akad *murabahah*.

B. Fokus Penelitian

Berdasarkan latar belakang diatas dalam penelitian ini penulis fokus pada pembiayaan KPR berdasarkan akad *murabahah* pada Bank BRI Syariah Cabang Kendari. Serta menganalisis kondisi objektif pembiayaan KPR Sayairah pada Bank BRI Sayairah Cabang Kendari.

C. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas, maka yang menjadi rumusan masalah dalam penelitian ini adalah.

1. Bagaimana kondisi objektif produk KPR IB pada Bank BRI Syariah Cabang Kendari
2. Bagaimana analisis mekanisme dan prosedur pengajuan pembiayaan KPR Syariah pada Bank BRI Syariah Cabang Kendari. ?
3. Bagaimana implikasi Akad *murabahah* dalam pembiayaan KPR IB pada Bank BRI Syariah Cabang Kendari. ?

D. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penelitian ini dilakukan adalah:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis kondisi objektif produk KPR IB pada Bank BRI Syariah Cabang Kendari.
2. Untuk mengetahui mekanisme pengajuan pembiayaan KPR IB pada Bank BRI Syariah Cabang Kendari.
3. Untuk mengetahui implikasi akad *murabahah* dalam pembiayaan KPR IB pada Bank BRI Syariah Cabang Kendari.

E. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat yang diharapkan dari penelitian ini adalah:

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan dan pengetahuan tentang kondisi objektif produk KPR IB dan implikasi akad *murabahah* dalam pembiayaan KPR IB di Perbankan Syariah, khususnya pada Bank BRI Syariah Cabang Kendari.

2. Manfaat Praktis

- a. Bagi Pihak Lain

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi dan memperkaya wawasan dan pengetahuan bagi pihak lain tentang perbankan syariah, tentang mekanisme dan prosedur pengajuan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dan implementasi akad *murabahah* di Perbankan Syariah pada produk KPR IB.

b. Bagi Peneliti Selanjutnya

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi dalam pengembangan dan pendalaman teori mengenai implementasi akad *murabahah* dalam pembiayaan KPR IB di Perbankan Syariah.

c. Bagi Bank Terkait

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan pertimbangan bagi bank terkait dalam mengevaluasi kinerja perbankan khususnya terkait implementasi akad *murabahah* di Perbankan Syariah dalam pembiayaan KPR IB.

F. Definisi Istilah

1. Pengertian Pembiayaan.

Pembiayaan adalah *financing* atau pendanaan yang dikeluarkan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun dilakukan orang lain. Tujuan alokasi dana untuk mencapai tingkat profitabilitas yang cukup dan resiko yang rendah, serta mempertahankan kepercayaan masyarakat dengan menjaga posisi likuiditas tetap aman.⁷

2. Pengertian Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

KPR adalah kredit yang digunakan untuk membeli rumah atau untuk kebutuhan konsumtif lainnya dengan jaminan/agunan berupa rumah. Walaupun penggunaannya mirip, KPR berbeda dengan kredit konstruksi dan renovasi.⁸

⁷ Hidayati, *Pengaruh Non Performing Pembiayaan Mudharabah dan Musyarakah Pada Bank Muamalat Indonesia*, e-jurnal manajemen dan bisnis, Volume 1, Nomor 1, Oktober 2013. h.3

⁸ <https://id.m.wikipedia.org>, diakses pada tanggal 18 Desember 2017, pukul 9.00

3. Pengertian Akad

Akad adalah salah satu perikatan antara *ijab* dan *qabul* dengan cara yang dibenarkan *syara'* yang menetapkan adanya akibat-akibat hukum pada obyeknya. *Ijab* adalah pernyataan pihak pertama mengenai isi perikatan yang diinginkan, sedangkan *qabul* adalah pernyataan pihak kedua untuk menerimanya.

Pengertian akad juga dapat dipahami dalam peraturan Bank Indonesia Nomor 7/46/PBI/2005 tentang akad penghimpunan dan penyaluran dana bagi bank yang melaksanakan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah. Dalam ketentuan pasal 1 ayat (3) dikemukakan bahwa akad adalah perjanjian tertulis yang memuat *ijab* (penawaran) dan *qabul* (penerimaan) antara bank dengan pihak lain yang berisi hak dan kewajiban masing-masing pihak sesuai dengan prinsip syariah.⁹

4. Pengertian *Murabahah*

Jika ditinjau dari segi bahasa *murabahah* berasal dari kata *rabihah*, dalam perdagangannya disebut *ribhan*, dan *ribhu* (keuntungan).¹⁰ sedangkan menurut istilah *murabahah* adalah menjual barang sesuai dengan harga awal di tambah dengan keuntungan yang diketahui dan di sepakati oleh kedua belah pihak.¹¹

⁹ Abdul Ghofur Anshori, *Perbankan Syariah di Indonesia*, Jakarta, Gajah Mada University Press, h. 49-50

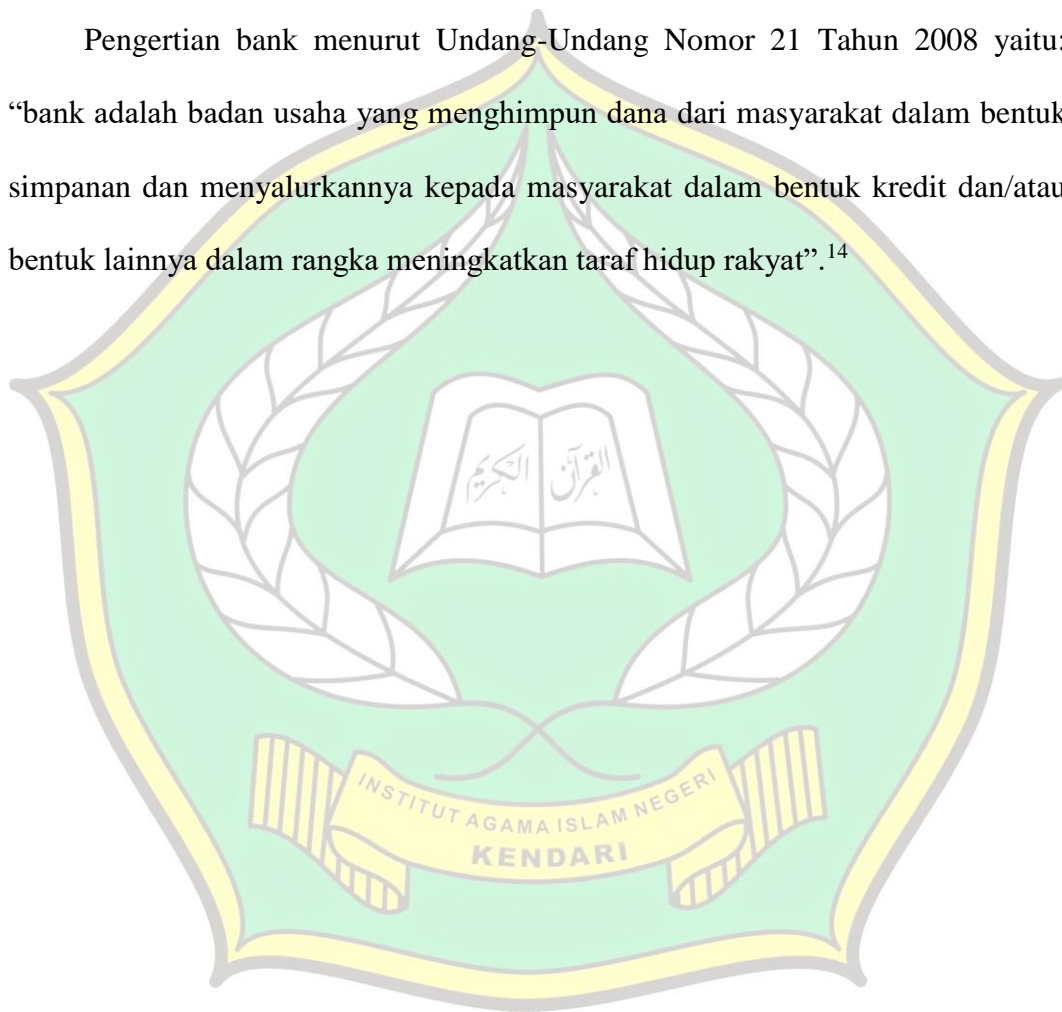
¹⁰ Markaz dirasat alfikhiyah wal-iqtishadiyah, al-fatawa al-Muamalat al-maliyah lil mashârif walmuassasât al-maliya al-Islamiyah, (jilid 1 tentang *murabahah*, cetakan Ke I, Kairo, Darussalam, 2009), h. 38

¹¹ Hisamuddin Musa Afana, *Bai' al-murabahah lil a'mir bis-syira'*, (Kuwait, Bitul mal palestina 1996), h. 14

5. Pengertian Bank Syariah

Bank syariah merupakan lembaga perbankan yang dijalankan dengan prinsip syariah.¹² Dalam setiap aktifitas usahanya, bank syariah selalu menggunakan hukum-hukum Islam yang tercantum di dalam Al-Qur'an dan Hadis.¹³

Pengertian bank menurut Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 yaitu: “bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan/atau bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat”.¹⁴



¹² Ahmad ifham, ini lho Bank Syariah Memahami Bank Syariah Dengan Mudah, PT Gramedia, Jakarta, 2015, h.2

¹³ Pengertiandefinisi.com, diakses pada tanggal 18 Desember 2017, pukul 10.00

¹⁴ Muslimin Kara, *Kontribusi Pembiayaan Perbankan Syariah Terhadap Pengembangan Usaha Mikro, Kecil, dan Menengah*, ..., Vol 13 No.2 Juli 2013, h. 315