

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1. Latar Belakang Masalah

Murabahah adalah salah satu produk penyaluran dana yang cukup digemari nasabah BMT karena karakteristiknya yang profitable, mudah dalam penerpan, serta dengan *risk factor* yang ringan untuk diperhitungkan dalam penerapan, BMT bertindak sebagai pembeli sekaligus penjual barang halal tertentu yang dibutuhkan nasabah. (Makhalul Ilmi SM, 2012, h.38). Mula mula BMT membeli barang sebagaimana dimaksud kepada pihak ketiga dengan harga tertentu secara langsung atau melalui wakil yang ditunjuk, untuk selanjutnya barang tersebut dijual kepada pihak ketiga dengan harga tertentu setelah ditambah keuntungan *mark up* yang disepakati bersama. Besarnya keuntungan yang diambil BMT atas transaksi murabahah tersebut bersifat constant dalam pengertian tidak berkembang dan tidak pula berkurang, serta tidak terkait apalagi terikat oleh fluktuasi nilai tukar rupiah terhadap dolar. Keadaan ini berlangsung hingga akhir pelunasan hutang oleh nasabah kepada BMT.

Pemahaman nilai hutang berikut *mark up* nya dalam perjanjian murabahah tidak mungkin terjadi, pengurangan bisa saja dilakukan bila itu semata mata karena kebijakan internal BMT sendiri, seperti misalnya ketika nasabah mampu membayar lunas hutangnya lebih cepat dari waktu yang telah dijadwalkan. Pengurangan beban pembayaran hutang nasabah kepada BMT dalam kasus tersebut tidak diidentikan dengan kebijakan haircut oleh bank dalam penyelesaian kredit bermasalah serta tidak dapat pula dikatakan sebagai fenomena berubahnya harga atau bahwa harga barang yang dijual BMT kepada nasabah berubah lebih murah dari harga semula pada waktu aqad murabahah ditandatangani, karena perubahan seperti ini memang tidak benarkan dalam ajaran syari'ah, tetapi lebih merupakan bagian dari kompensasi yang diberikan BMT kepada nasabah berprestasi.

Kebijakan seperti ini lazim diwujudkan dalam bentuk pemberian hibbah atau bonus.

Pembiayaan merupakan salah satu tugas pokok bank yaitu memberikan fasilitas penyediaan dana untuk memenuhi kebutuhan pihak-pihak yang merupakan deficit unit. (Muhammad Syafi'i Antonio, 2013, h.160). Akan tetapi untuk dapat mengakses sumber pendanaan dari bank, bagi masyarakat menengah kebawah dan pengusaha mikro kecil akan mengalami kesulitan. Hal ini disebabkan karena terbentur pada sistem dan prosedur perbankan yang berlaku dan berkesan rumit, sehingga mereka tidak mampu untuk memenuhi prosedur perbankan tersebut. Melihat fenomena tersebut PINBUK /Pusat Inkubasi Bisnis Usaha Kecil merasa prihatin terhadap kondisi usaha kecil dan menengah, sehingga mulai merumuskan sistem keuangan yang lebih sesuai dengan kondisi usaha kecil dan sesuai prinsip syari'ah islam yaitu dengan terealisasinya BMT /Baitul Maal wat Tanwil dikalangan masyarakat (Heri Sudarsono, 2011, h.96).

Bentuk pembiayaan yang berdasarkan *murabahah* dapat dibagi lagi berdasarkan jenis penggunaannya (berdasarkan produk) yaitu untuk pembiayaan KPR Muamalat iB, pembiayaan multiguna dan *Multifinance*. Sedangkan berdasarkan akad *Musyarakah* dan *Mudharabah* jenis pembiayaan yang ditawarkan adalah pembiayaan modal kerja dan pembiayaan LKM Syariah dan dana talangan haji, dan pembiayaan *umroh* menggunakan akad *qardh*.

Rumah merupakan salah satu kebutuhan utama yang didambakan setiap orang, rumah merupakan tempat berkumpul dan melakukan aktivitas keluarga terutama bagi keluarga yang menginginkan kebebasan *privacinya* tidak terganggu oleh keluarga lain. Rumah juga merupakan symbol kemandirian satu keluarga pasangan muda, kecuali yang memang menikmati tinggal di pondok mertua indah, tinggal di rumah dinas, atau jadi kontraktor alias tukang kontrak. Selain itu ada beberapa orang yang menjadikan rumah sebagai asset untuk bisnis, jadi rumah bukan

semata-semata sebagai tempat tinggal tapi rumah sebagai ”produk” bisnis yang memberikan penghasilan rutin. Dari hal tersebut, maka dapat diketahui bahwa begitu pentingnya rumah. Namun kebutuhan akan perumahan ini sering kali terbentur pada minimnya dana yang dimiliki oleh konsumen yang mendambakan memiliki rumah sendiri. Sehingga pengembangan melalui Pembiayaan Kredit Perumahan Rakyat pun dilirik sebagai alternative utama pembiayaan perumahan. Dengan adanya bentuk pembiayaan murabahah dalam pembiayaan rumah memberikan suatu alternative bagi yang hanya berekonomi terbatas dan yang mempunyai idealisme melepaskan diri dari bunga bank. Dalam menjalankan bisnis syari’ahnya juga harus menjunjung nilai-nilai keadilan, amanah, kemitraan, transparansi dan saling menguntungkan baik bank maupun bagi nasabah yang merupakan pilar dalam melakukan aktivitas muamalah. Oleh karena itu, produk layanan perbankan harus disediakan untuk mampu memberikan nilai tambah dalam meningkatkan kesempatan kerja dan kesejahteraan ekonomi masyarakat yang berlandaskan nilai-nilai Islam (Soeryana Hidayat, 2012 h.11).

BMT Amanah Cabang Kota Kendari merupakan salah satu jenis koperasi syari’ah yang memanfaatkan dana dari masyarakat yang berupa simpanan. Kemudian menyalurkan dananya kepada masyarakat dalam bentuk pembiayaan. BMT Amanah Cabang Kota Kendari didirikan dengan maksud dapat mendorong pemberdayaan ekonomi umat, memberikan pelayanan kepada masyarakat usaha kecil untuk meningkatkan kualitas hidup.

Tujuan dan maksud dengan adanya produk pembiayaan KPR BMT Amanah ini salah satunya yaitu memberikan pemahaman kepada calon nasabah atas fasilitas-fasilitas dan pelaksanaan pembiayaan KPR BMT Amanah yang menggunakan akad murabahah. Produk pembiayaan KPR BMT Amanah ini diharapkan akan menjadi salah satu produk pembiayaan konsumtif

yang mampu memenuhi kebutuhan masyarakat sekaligus meningkatkan pertumbuhan BMT Amanah secara signifikan.

Dari tujuan dan pemaparan latar belakang di atas maka penulis mengambil suatu penelitian yang berjudul **“Analisis Pelaksanaan Akad Murabahah Pada Pembiayaan Kredit Perumahan Rakyat (KPR) Di BMT Amanah Cabang Kota Kendari”**.

### 1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka rumusan masalah yang akan dibahas dalam penelitian ini sebagai berikut :

1. Bagaimana menganalisis pelaksanaan akad murabahah pada pembiayaan kredit perumahan rakyat (KPR) di BMT Amanah Cabang Kota Kendari?
2. Masalah apa saja yang dihadapi oleh BMT Amanah Cabang Kota Kendari dalam pelaksanaan akad murabahah pada pembiayaan kredit perumahan rakyat (KPR)?
3. Bagaimana solusi untuk mengatasi masalah yang dihadapi oleh BMT Amanah Cabang Kota Kendari dalam pelaksanaan akad murabahah pada pembiayaan kredit perumahan rakyat (KPR)?

### 1.3. Tujuan dan Manfaat Penelitian

Setiap kegiatan yang dilakukan oleh manusia dengan sebuah perencanaan kerja sudah dapat dipastikan memiliki tujuan sebagai cita-cita kegiatan tersebut, termasuk dalam penelitian tugas akhir. Adapun tujuan dari penelitian ini sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui pelaksanaan kredit perumahan rakyat (KPR) dengan akad murabahah pada BMT Amanah Cabang Kota Kendari.
2. Untuk mengetahui masalah apa yang dihadapi dalam melaksanakan akad murabahah.

3. Untuk mengetahui solusi dalam mengatasi masalah pada akad murabahah.

Manfaat dari hasil penelitian ini adalah :

- 1) Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan bagi peneliti maupun pihak lain mengenai pelaksanaan akad murabahah pada pembiayaan kredit perumahan rakyat (KPR).

- 2) Teoritis

- a) Sebagai bahan masukan untuk mengembangkan ilmu pengetahuan khususnya tentang pelaksanaan akad murabahah pada pembiayaan kredit perumahan rakyat (KPR) BMT Amanah Cabang Kota Kendari.

- b) Dapat digunakan sebagai bahan masukan dalam meningkatkan mutu pelaksanaan akad murabahah pada pembiayaan kredit perumahan rakyat (KPR).

#### **1.4. Definisi Operasional.**

Untuk mempermudah pemahaman dan menghindari kesalahpahaman terhadap masalah yang dibahas, perlu dijelaskan beberapa pengertian sebagai berikut:

1. Akad Murabahah adalah transaksi jual beli suatu barang sebesar harga perolehan barang ditambah dengan margin yang disepakati oleh para pihak, dimana penjual terlebih dahulu kepada pembeli. Penyaluran pembiayaan berdasarkan akad murabahah Undang-Undang Perbankan Syariah memberikan penjelasan bahwa yang dimaksud dengan akad murabahah adalah akad pembiayaan suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembelinya membayarnya dengan harga yang lebih sebagai keuntungan yang disepakati.

2. Pembiayaan atau financing, yaitu penandaan yang diberikan oleh suatu pihak kepada pihak lain untuk mendukung investasi yang telah direncanakan baik dilakukan sendiri maupun lembaga. Dengan kata lain, pembiayaan adalah pendanaan yang dikeluarkan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan.
3. Kredit Perumahan Rakyat (KPR) merupakan produk kredit yang diberikan oleh bank kepada nasabah untuk pembelian rumah. Namun pada perkembangannya oleh pihak perbankan fasilitas KPR saat ini dikembangkan menjadi fasilitas kredit yang juga dapat digunakan untuk keperluan renovasi dan/atau pembangunan rumah.

### **1.5. Sistematika Penulisan.**

Untuk mempermudah dalam pembahasan skripsi, penulis merumuskan sistematika agar menunjukkan penelitian yang baik dan mudah dipahami. Adapun sistematikanya sendiri sebagai berikut :

#### **Bab I: Pendahuluan**

Dalam Bab Ini Menguraikan Tentang Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Metode Penelitian dan Sistematika Pembahasan.

#### **Bab II: Tinjauan Pustaka**

Dalam bab ini menguraikan tentang Penelitian Terdahulu yang Relevan dan Landasan Teori yang Meliputi: Akad dalam pembiayaan mengenai akad, Pembiayaan, dan Murabahah.

#### **Bab III : Metodologi Penelitian**

Pada bab ini menjelaskan tentang jenis dan pendekatan penelitian serta waktu dan tempat penelitian.

#### **Bab IV: Hasil Penelitian Dan Pembahasan**

Pada bab ini penulis akan membahas sekaligus menjawab permasalahan yang telah ditentukan sebelumnya. Pertama mengenai pelaksanaan akad murabahah pada pembiayaan

kredit perumahan rakyat (KPR) di BMT Amanah cabang Kendari, yang kedua mengenai masalah/hambatan pelaksanaan akad murabahah pada pembiayaan kredit perumahan rakyat (KPR) di BMT Amanah cabang Kendari beserta solusi/upaya penyelesaiannya.

### **Bab V: Kesimpulan Dan Saran**

Dalam bab ini berisi kesimpulan dari jawaban permasalahan yang menjadi obyek penelitian dan saran-saran yang ditujukan pada pihak-pihak yang terkait dengan permasalahan penelitian.

### **Daftar Pustaka**

### **Lampiran**

