

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Seiring dengan perkembangan zaman saat ini kebutuhan masyarakat akan uang semakin berkembang pesat. Masyarakat membutuhkan lembaga keuangan yang berfungsi sebagai tempat untuk melakukan investasi, atau sebagai tempat untuk menyimpan dana. Kemudian muncul lembaga keuangan yang dikenal masyarakat sebagai bank. Kata bank berasal dari kata *banque* dalam bahasa Prancis, dan dari *banco* dalam bahasa Italia, yang berarti peti/lemari atau bangku. Kata peti/lemari menyiratkan fungsi sebagai tempat menyimpan benda-benda berharga, seperti emas, peti berlian, peti uang dan sebagainya (Sudarsono, 2007:27).

Ismail (2011:29) menjelaskan bahwa:

Pada era modernisasi sekarang negara maju dan berkembang membutuhkan bank sebagai tempat untuk melakukan transaksi keuangannya. Masyarakat saat ini menganggap bank merupakan lembaga keuangan yang aman dalam melakukan berbagai macam aktivitas keuangan. Aktivitas keuangan yang sering dilakukan masyarakat dinegara maju dan negara berkembang antara lain aktivitas penyimpanan dan penyaluran dana.

Perbankan di negara maju sebagai lembaga keuangan memiliki peran penting dalam perkembangan perekonomian negara. Masyarakat Indonesia kebutuhan terhadap bank tidak hanya terbatas pada penyimpanan dana dan penyaluran dana saja, akan tetapi juga terhadap pelayanan jasa yang ditawarkan oleh bank. Menurut Undang Undang perbankan nomor 10 tahun 1998 yang dimaksud dengan bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya ke masyarakat dalam

bentuk kredit dan/atau bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.

Prakteknya perbankan di Indonesia awalnya masih menggunakan sistem bunga, dimana sistem bunga tersebut dilarang oleh Allah SWT. Arti bunga disini yaitu sama dengan riba. Sementara Al-Ayni dalam kitab Umdatul Qari dalam Sudarsono (2007:10) riba adalah tambahan atas harga pokok tanpa adanya transaksi bisnis rill. Riba dalam Islam dijelaskan hukumnya dalam Q.S. Al-Baqarah ayat 275

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ذَلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ فَانْتَهَى فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ فَأُولَئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ ٢٧٥

Alladziina ya/kuluuna alrribaa laa yaquumuuna illaa kamaa yaquumul ladzii yatakhabbathuhu alsysyaythaanu mina almassi dzaalika bi-annahum qaaluu innamaa albay'u mitslu alrribaa wa-ahalla allahu albay'a waharrama alrribaafaman jaa-ahu maw'izhatun min rabbihifaintahaa falahu maa salafa wa-amruhu ilaa allaahi waman 'aada faulaa-ika ash-haabu alnnaari hum fiihaa khaaliduuna

Artinya: “Orang-orang yang makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat), sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. Orang yang kembali (mengambil riba), maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya”. (DEPAG:2012)

Oleh karena itu munculah bank syariah dengan sistem bagi hasil untuk menghindari dari riba (bunga). Huda dan Heykal (2010:29) menyimpulkan “Secara formal perkembangan perbankan Islam di Indonesia baru dimulai pada

tahun 1992, akan tetapi perkembangan perbankan di tanah air sebenarnya sudah dimulai secara formal dan informal jauh sebelum tahun tahun tersebut”. Pada tahun 1991 Bank Muamalat lahir sebagai hasil kerja Tim Perbankan Majelis Ulama Indonesia (MUI). Lahirlah bank syariah kedua yaitu pada tahun 1999 berdiri Bank Syariah Mandiri (BSM) yang merupakan konversi dari Bank Susila Bakti.

Bank Susila Bakti merupakan bank konvensional yang dibeli oleh Bank Dagang Negara, kemudian dikonversi menjadi Bank Syariah Mandiri, bank syariah kedua di Indonesia. Pendirian Bank Syariah Mandiri menjadi pertaruhan bagi bankir syariah. Bila BSM berhasil, maka bank syariah di Indonesia dapat berkembang. Sebaliknya, bila BSM gagal, maka besar kemungkinan bank syariah di Indonesia akan gagal. Ternyata BSM dengan cepat mengalami perkembangan. Pendirian Bank Syariah Mandiri diikuti oleh pendirian beberapa bank syariah atau unit usaha syariah lainnya (Ismail, 2011:29).

Perkembangan bank syariah di Indonesia terbilang sangat cepat, karena sedikit demi sedikit masyarakat mulai menggunakan jasa bank syariah untuk mengelolah keuangan. Pada umumnya masyarakat menganggap sama antara sistem bank syariah yang menggunakan bagi hasil dengan sistem bank konvensional yang menggunakan bunga. Namun seiring berjalannya waktu masyarakat mulai meninggalkan bank konvensional dan beralih menggunakan jasa bank syariah. Terbukti tidak hanya nasabah non muslim yang menggunakan bank syariah, tetapi nasabah non muslim juga ada. Karena bank syariah tidak

hanya untuk kalangan muslim saja tetapi untuk semua lapisan masyarakat. Tidak hanya Islam yang melarang adanya riba, agama lain juga melarang adanya riba.

Tabel 1.1
Jaringan Kantor Perbankan Syariah di Indonesia
Tahun 2008 – Juli 2014

Jaringan Kantor Perbankan Syariah							
Indikator	2008	2009	2010	2011	2012	Juli 2013	Juli 2014
Bank umum syariah							
Jumlah bank	5	6	11	11	11	11	11
Jumlah kantor	581	711	1215	1401	1745	1882	2139
Unit usaha syariah							
Jumlah bank konvensional yang memiliki UUS	27	25	23	24	24	23	23
Jumlah kantor	241	287	262	336	517	549	425
Bank Perkreditan Rakyat Syariah							
Jumlah bank	131	138	150	155	158	160	163
Jumlah kantor	202	225	286	364	401	398	424

Sumber : Statistik Perbankan Syariah. www.ojk.go.id (online) diakses Oktober 2014

Tabel 1.1 diatas menunjukkan bagaimana perkembangan perbankan syariah Indonesia ada yang mengalami penurunan ada juga yang mengalami peningkatan. Pada tahun 2008 Bank Umum Syariah di Indonesia hanya berdiri lima, namun pada tahun 2009 sampai Juli 2014 sudah berdiri 11 Bank Umum Syariah. Jumlah kantor juga mengalami peningkatan awalnya pada 2008 terdapat 581 lalu pada tahun 2009 meningkat sebanyak 711 kantor. Dari tahun ketahun juga selalu mengalami peningkatan. Untuk Unit usaha syariah jumlah bank konvensional yang memiliki unit usaha syariah pada tahun 2008 sebanyak 27 bank syariah, lalu mengalami penurunan pada tahun 2009 hanya 25 bank syariah, pada tahun 2010 juga menurun menjadi 23 bank syariah. Namun meningkat pada

tahun 2011 dan 2012 menjadi 24, Juli 2013 dan Juli 2014 menurun juga menjadi 23 bank syariah. Untuk BPRS jumlah bank syariah pada tahun 2008 sebanyak 131, setiap tahun BPRS mengalami peningkatan secara terus menerus. Namun jumlah kantor mengalami penurunan pada Juli 2013 menjadi 398. Hal ini menunjukkan bahwa bank syariah juga dapat bersaing dengan bank konvensional.

Perbankan syariah terus mengalami kemajuan seiring dengan perkembangan ilmu Ekonomi Islam. Bank konvensional yang memiliki UUS (Unit Usaha Syariah) mulai membuka bank syariah yang di tempatkan pada seluruh wilayah di Indonesia. Salah satu bank konvensional yang memiliki UUS yaitu Bank Jatim. Bank Jatim merupakan salah satu bank pemerintah atau BUMN (Badan Usaha Milik Negara) yang membuka bank syariah di Indonesia khususnya Jawa Timur. Bank Jatim Unit Usaha Syariah atau Bank Jatim Syariah (BJS) didirikan berdasarkan Surat Bank Indonesia Nomor 9/75/DS/Sb tanggal 4 April 2007 perihal : Persetujuan Prinsip Pendirian Unit Usaha Syariah (UUS), Pembukaan Kantor Cabang Syariah dan Anggota Dewan Pengawas Syariah serta Surat Bank Indonesia Nomor 9/148/DPIP/Prz/Sb tanggal 24 Juli 2007

Bank Jatim Syariah membangun karakter Sumber Daya Insani (SDI) dengan prinsip luhur yang dicontohkan oleh Rasulullah SAW yaitu insan BJS yang beriman, cerdas, amanah, jujur, berkomunikasi dengan baik. Pribadi demikian diharapkan akan memiliki empati, edifikasi, dan berorientasi hasil yang sepenuhnya mengutamakan layanan fokus kepada nasabah. Bank Jatim Syariah menyebut karakter tersebut dengan BJS FASTER (Fathonah, Amanah, Sidiq, Tabligh, Empati dan Edifikasi, Result Oriented)

Bank Jatim Syariah memberikan pembiayaan yang meliputi pembiayaan investasi atau produksi, pembiayaan modal kerja dan pembiayaan konsumtif. Terdapat beberapa akad yang digunakan dalam pembiayaan Bank Jatim Syariah, salah satunya yaitu akad *murabahah*. Menurut Muhamad (2005:22) “*Murabahah* merupakan salah satu konsep Islam dalam melakukan perjanjian jual beli. Konsep ini telah banyak digunakan oleh bank–bank dan lembaga-lembaga keuangan Islam untuk pembiayaan modal kerja, dan pembiayaan perdagangan para nasabahnya”

Tabel 1.2
Komposisi Pembiayaan Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah
Tahun 2008 – Juli 2014

Komposisi Pembiayaan Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah							
Akad	2008	2009	2010	2011	2012	Juli 2013	Juli 2014
Akad Mudharaba	6.205	6.297	8.631	10.229	12.023	13.281	13.802
Akad Musyarakah	7.411	10.412	14.624	18.960	27.667	35.997	42.850
Akad Murabahah	22.486	26.321	37.5508	56.365	88.004	104.718	112.288
Akad Salam	0	0	0	0	0	0	0
Akad Istishna	369	423	347	326	376	508	588
Akad Ijarah	765	1.305	2.341	3.839	7.345	9.546	10.319
Akad Qardh	959	1.829	4.731	12.937	12.090	10.436	8.057
Lainnya	0	0	0	0	0	0	0
Total	38.195	46.886	68.181	102.655	147.505	174.486	187.855

Sumber: Statistik Perbankan Syariah. www.ojk.go.id (online) diakses Oktober 2014

Tabel 1.2 menunjukkan perkembangan pembiayaan Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah pada tahun 2008 – Juli 2014. Pembiayaan yang diberikan antara lain *mudharabah*, *musyarakah*, *murabahah*, *salam*, *istishna*, *ijarah*, *qardh*. Dari total pembiayaan yang diberikan Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah dari tahun ketahun selalu mengalami peningkatan. Terutama pada akad

mudharabah, musyarakah, murabahah, ijarah, dan qard. Akan tetapi pada akad *istishna* pembiayaan yang diberikan Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah mengalami peningkatan dan penurunan. Sedangkan pada akad *salam* setiap tahunnya tidak ada pembiayaan atau nol. Tabel diatas menunjukkan akad *murabahah* lebih dominan, artinya akad *murabahah* lebih diminati oleh masyarakat. Dengan total pembiayaan lebih besar setiap tahunnya dibandingkan dengan akad lainnya yang ada pada bank syariah.

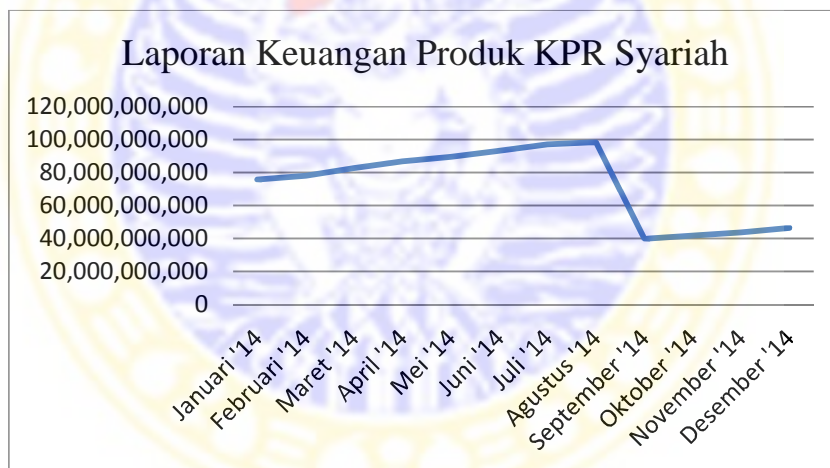
Pembiayaan *Murabahah* merupakan pembiayaan yang lebih dominan dibandingkan pembiayaan lain yang ditawarkan oleh bank syariah. Karena resiko yang diberikan dari pembiayaan *murabahah* kecil. *Murabahah* merupakan akad jual beli yang menggunakan sistem margin, pihak bank membeli barang yang diinginkan oleh nasabah kepada penjual, lalu nasabah membeli barang dari bank dengan keuntungan (margin) yang diberikan kepada bank sebagai imbalan jasa bank memberi pembiayaan kepada nasabah. Dalam transaksi akad *murabahah* barang diserahkan segera setelah akad, sementara pembayaran dilakukan secara tangguh. Pembiayaan *murabahah* memberikan jaminan atas kesepakatan akad yang telah dilakukan oleh kedua belah pihak, jaminan yang diberikan bertujuan untuk menghindari adanya pembayaran macet yang dilakukan oleh nasabah. Jika nasabah pembiayaan *murabahah* mengalami pailit atau bangkrut dalam pembayaran maka bank syariah wajib memberi kelonggaran pembiayaan sampai nasabah yang berhutang dapat membayar hutangnya kembali. Seperti dijelaskan dalam Q.S. al-Baqarah ayat 280 berikut ini

وَإِنْ كَانَ ذُو عُسْرَةٍ فَنَظِرَةٌ إِلَىٰ مَيْسَرَةٍ ...

Wa in kana zu 'usratin fanaziratun ila maisarah(tin)

Artinya : “Dan jika (orang berhutang itu) dalam kesukaran, berilah tangguh sampai dia berkelapangan...” (DEPAG:2012)

Penjelasan dari ayat di atas adalah jika seseorang memiliki hutang kemudian mengalami kebangkrutan atau benar-benar tidak dapat membayar hutang maka berilah kelonggaran sampai dapat membayar kembali hutang tersebut. Sesungguhnya menolong orang yang kesusahan maka akan dipermudah jalannya didunia maupun akhirat.



Sumber : Bank Jatim Syariah (diolah kembali)

Gambar 1.1
Perkembangan Pembiayaan Produk KPR Syariah Bank Jatim Syariah
Tahun 2014

Gambar 1.1 menunjukkan perkembangan pembiayaan produk KPR Syariah yang dilakukan oleh bank Jatim Syariah. Dari gambar tersebut dijelaskan perkembangan pembiayaan KPR yang dilakukan oleh bank Jatim Syariah pada cabang yang tersebar di wilayah Jawa Timur seperti Surabaya, Sidoarjo, Gresik, Sampang, dan Jember. Pada bulan Januari hingga bulan Juli mengalami

peningkatan, pada bulan Agustus hingga Desember terjadi penurunan untuk pembiayaan KPR. Penurunan serta peningkatan pada produk KPR tidak membuat pembiayaan tersebut kalah dengan pembiayaan produk lainnya. Produk pembiayaan KPR tetap menjadi dominan di Bank Jatim Syariah pada tahun 2014. Dominasi KPR ini merupakan cerminan bahwa kebutuhan masyarakat akan tempat tinggal sangat tinggi, baik rumah untuk investasi atau digunakan untuk keperluan pribadi. Rumah memiliki arti penting bagi sebuah keluarga, karena rumah tempat untuk istirahat serta tempat untuk mencurahkan kasih sayang setelah bekerja atau beraktivitas diluar. Oleh karena itu kebutuhan manusia akan rumah terus bertambah. Rumah merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia yang bernilai tinggi, untuk memperoleh sebuah rumah seseorang harus membayarnya dengan ratusan juta rupiah. Karena harga rumah setiap tahunnya semakin mahal jarang ada masyarakat yang membeli rumah secara tunai, apalagi untuk masyarakat dengan ekonomi menengah kebawah. Peluang ini yang dimanfaatkan lembaga keuangan khususnya perbankan yang menawarkan produk konsumtif, produk tersebut dinamakan KPR (Kredit Kepemilikan Rumah).

Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) adalah sebuah pembiayaan konsumtif yang digunakan sebagai cara untuk memiliki rumah, produk pembiayaan ini memberi kemudahan untuk masyarakat yang menginginkan tempat tinggal yang layak dan pembayarannya dapat dilakukan dengan angsuran. Pembelian rumah secara tangguh memberi solusi bagi masyarakat yang ingin membeli rumah namun dengan uang yang pas-pasan. Sistem kredit ini juga memberi dampak negatif yaitu harga yang dibayar lebih mahal dengan harga awal rumah tersebut.

KPR merupakan fasilitas kredit rumah yang ditujukan kepada konsumen. KPR merupakan kredit konsumtif karena ditujukan untuk dikonsumsi sendiri oleh konsumen.

Pada bank konvensional KPR menggunakan sistem bunga, sistem bunga tersebut diambil sebagai keuntungan bank atas pembelian rumah secara kredit. Sistem bunga pada bank konvensional yang fluktuatif dan tidak pasti membuat masyarakat ragu untuk mengambil kredit kepemilikan rumah di perbankan. Bunga yang ditawarkan oleh bank konvensional mempengaruhi angsuran yang dibayarkan nasabah setiap bulannya. Dampak dari bunga yaitu pembayaran kredit KPR pada bank konvensional harganya relatif berubah mengikuti pergerakan sistem bunga yang tidak stabil. Melihat KPR konvensional menggunakan sistem bunga yang dapat merugikan nasabah, maka bank syariah mengeluarkan produk yang sama namun dari segi sistemnya berbeda yaitu KPR Syariah. KPR Syariah memberi kemudahan kepada masyarakat yang ingin memiliki rumah namun dengan angsuran yang bersifat tetap, walaupun pembayarannya dilakukan secara tangguh. Selain memiliki keuntungan tidak menggunakan sistem bunga KPR Syariah juga memiliki kemudahan dari segi persyaratannya, KPR Syariah hanya memberikan pembiayaan rumah yang bersifat halal. Dalam pembiayaannya KPR Syariah menggunakan margin. Sistem margin berbeda dengan sistem bunga karena harganya relatif stabil, tidak berubah seperti bunga.

KPR syariah pada bank syariah menggunakan berbagai pilihan akad sesuai dengan kebutuhan nasabah, yaitu *murabahah* (jual beli), *ijarah* (sewa), *ijarah muntahia bittamlik* (sewa beli), dan *musyarakah mutanaqisah* (kepemilikan

bertahap) dalam penelitian ini membahas tentang pembiayaan rumah dengan akad *murabahah*, mengapa menggunakan *murabahah* karena KPR syariah merupakan pembiayaan konsumtif. Pembiayaan konsumtif yaitu pembiayaan yang digunakan oleh nasabah sendiri, tidak digunakan untuk kepentingan usaha atau produksi. Akad *murabahah* tidak menggunakan bagi hasil tetapi menggunakan margin. Margin adalah prosentase tertentu yang ditetapkan per tahun perhitungan margin keuntungan secara harian, maka jumlah hari dalam setahun ditetapkan 360 hari, perhitungan margin bulanan maka setahun ditetapkan 12 bulan (Karim, 2007:280). Margin tersebut diberikan kepada pihak bank sebagai keuntungan karena pihak bank syariah telah memberikan pembiayaan kepada nasabah. KPR syariah dengan menggunakan akad *murabahah* memiliki keuntungan tersendiri seperti pembayaran dapat dilakukan secara tangguh atau angsuran yang telah ditetapkan oleh pihak bank sesuai dengan perhitungan margin. *Murabahah* dalam pembiayaan konsumtif menggunakan jaminan yang berfungsi apabila nasabah pembiayaan lalai atau mengalami kredit macet. Pihak bank syariah mempunyai hak terhadap jaminan tersebut apabila nasabah tidak dapat membayar hutangnya. Dalam KPR syariah dengan menggunakan akad *murabahah* terbukti memberi kemudahan kepada nasabah yang menginginkan memiliki rumah namun pemabayaran yang dilakukan dengan menggunakan cara tangguh atau tunai.

Berdasarkan uraian diatas penulis ingin meneliti tentang bagaimana
**“KESESUAIAN PRODUK KPR SYARIAH DENGAN AKAD
MURABAHAH PADA FATWA DSN MUI DI BANK JATIM SYARIAH
CABANG SURABAYA”**

1.1. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang diatas maka yang menjadi permasalahan dalam penelitian ini adalah :

Bagaimana Kesesuaian Produk KPR Syariah Dengan Akad *Murabahah* Pada Fatwa DSN MUI di Bank Jatim Syariah Cabang Surabaya”

1.2. Tujuan Penelitian

Untuk mengetahui apakah produk KPR syariah dengan akad murabahah di Bank Jatim Syariah cabang Surabaya telah sesuai dengan fatwa DSN MUI

1.4. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberi manfaat kepada pihak terkait, yaitu:

1. Bagi peneliti selanjutnya

Dapat dijadikan sebagai acuan untuk mengembangkan penelitian selanjutnya yang berkenaan tentang pembiayaan pada produk bank syariah.

2. Bagi bank syariah sebagai pengelola pembiayaan

Memberikan masukan kepada pihak bank syariah agar pembiayaan pada produk dapat dikembangkan.

3. Bagi masyarakat

Memberi informasi kepada masyarakat bagaimana mekanisme atau prosedur melakukan pembiayaan pada produk di bank syariah.

4. Bagi Akademik

Melalui penelitian ini akademik Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Airlangga dapat digunakan sebagai informasi tambahan untuk bahan ajar pada matakuliah yang mengajarkan pembiayaan khususnya pembiayaan murabahah.

1.5. Sistematika Skripsi

Penelitian ini menggunakan sistematika penelitian sebagai berikut:

BAB I : PENDAHULUAN

Merupakan uraian latar belakang permasalahan yang menjadi landasan pemikiran secara garis besar, mengenai latar belakang bank syariah serta pembiayaan yang dilakukan, rumusan masalah, tujuan dan kegunaan penelitian serta sistematika penulisan.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini berisi tentang teori, konsep, argumentasi, dan hasil penelitian sebelumnya sangat penting untuk memperoleh informasi yang terkait. Dengan permasalahan yang akan diteliti. Selain itu juga menjelaskan tentang teori mengenai ekonomi islam, perbankan syariah, pembiayaan bank syariah. Yang digunakan sebagai penunjang untuk melakukan pemecahan masalah pada penelitian ini.

BAB III : METODOLOGI PENELITIAN

Bab ini menguraikan tentang metode yang digunakan dalam penelitian. Bab ini berisi tentang pendekatan penelitian, jenis dan sumber data, ruang lingkup penelitian, serta teknis analisis data yang digunakan dalam penelitian ini.

BAB IV : HASIL DAN PEMBAHASAN

Pada bab ini berisi tentang hasil penelitian yang telah dilakukan oleh peneliti dengan menggunakan metode yang telah ditetapkan oleh peneliti. Selain itu, bab ini juga berisi tentang hasil interpretasi dan hasil penelitian.

BAB V : SIMPULAN DAN SARAN

Bab ini berisi tentang kesimpulan yang diperoleh dari hasil penelitian, serta saran yang diberikan oleh peneliti untuk penelitian yang akan dilakukan berikutnya.