

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Lembaga keuangan merupakan wadah interpretasi masyarakat untuk mendapatkan dana dalam estimasi waktu tertentu terkait mengelola kredit dan keuangan masyarakat. Lembaga perbankan sebagai salah satu lembaga keuangan mempunyai nilai strategis dalam kehidupan perekonomian suatu negara (Agustina, 2017). Lembaga tersebut dimaksudkan sebagai perantara pihak-pihak yang mempunyai kelebihan dana (*surplus of funds*) dengan pihak-pihak yang kekurangan dana (*lack of funds*). Proposisi sistem keuangan diharapkan dapat direalisasikan peran dan fungsinya sebagai lembaga interaktif atau sebagai perantara (*financial intermediation*) yang mampu menjembatani masyarakat yang berpenghasilan tertentu serta mampu memperlancar pembangunan ekonomi di Indonesia.

Definisi bank menurut Pasal 1 butir ke-2 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Sebagaimana Telah Diubah Oleh Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan (yang selanjutnya disebut UU Perbankan), “Badan Usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan/atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup orang banyak”.

Bagaimana dalam perspektif syari’ah Islam memandang hukum bisnis seperti itu?

Sebagai perangkat sistem, Islam mempunyai *Al-Maqasshidu Al-Syariah* (kaidah-kaidah) melalui pedoman dan implementasi syariah untuk mendapatkan keselamatan di dunia dan di akhirat (Shiddiq, 2009). *Al-maqasshid al-syariah*, antara lain, adalah menjaga agama, menjaga jiwa, menjaga akal, menjaga nasab, dan menjaga harta. *Almaqassid al-syariah* tersebut dapat terwujud karena pelaksanaan aturan-aturan Islam. Peraturan

tersebut mempunyai nilai-nilai moral yang terkandung didalamnya. Baginya masalah tidak dapat terlepas dari tiga peringkat, yaitu *dlarûriyyât*, *hâjiyyât* dan *tatimmât* atau *takmilât* (Mutakin, 2017).

Sedangkan aktivitas bisnis melalui penyediaan barang dan jasa bertujuan untuk menghasilkan profit atau laba. Suatu perusahaan dikatakan menghasilkan laba apabila total penerimaan suatu periode (*Total Revenues*) lebih besar dari total biaya (*Total Costs*) pada periode yang sama. Laba merupakan daya tarik utama untuk melakukan kegiatan bisnis, sehingga melalui laba pelaku bisnis dapat mengembangkan usahanya untuk meningkatkan laba yang lebih besar (Mulyani, 2015).

Dalam konteks pelaksanaan bisnis, manifestasi dari keyakinan Islam dapat melawan berbagai penyelewengan atau moral hazard dalam hubungan bisnis kontraktual (Jauhar, 2010). Etika bisnis dengan konsep moral Islam ini dapat memberikan dampak kesejahteraan akan pemilikan rumah.

Bagi muslim, aturan-aturan Islam mengikat mereka untuk melaksanakannya dalam perilaku dan perbuatan. Kuat lemahnya dorongan manusia untuk melakukan aktivitas tidak terlepas dari motivasi (*al quwwah*) yang menjadi landasan manusia dalam melakukan perbuatan (Jauhar, 2010).

Terkait dengan hukum-hukum syara' yang memerintahkan muslim untuk melakukan perbuatan tertentu, akan ditemukan nilai-nilai tertentu yang diperintahkan pada manusia agar direlisasikan pada saat melakukan perbuatan atau aktivitas.

Ardy Arsyad, ST, MEngSc Dr Eng, dosen Universitas Hasanuddin yang aktif melakukan kajian peradaban Islam, mengemukakan empat konsep arsitektur Islam. Pertama, tauhid. Kedua, menjadi sarana untuk mengingat Allah dalam keadaan berbaring, duduk dan berdiri (QS Ali Imran [3]: 191). Ketiga, penggambaran surga (QS Al-Baqarah [2]: 82 dan Ar-Rahman [55]: 46-47). Keempat, konsep cahaya sebagai simbol spiritualitas.

Pedoman ini tidak terlepas dari usaha untuk memiliki rumah.

Karena rumah dalam pengertian yang luas, bukan hanya sebuah bangunan (struktural), melainkan juga tempat kediaman yang memenuhi syarat-syarat kehidupan yang layak, dipandang dari berbagai segi kehidupan masyarakat. Rumah dapat dimengerti sebagai tempat perlindungan, untuk menikmati kehidupan, beristirahat dan bersuka ria bersama keluarga. Di dalam rumah, penghuni memperoleh kesan pertama dari kehidupannya di dalam dunia ini. Rumah harus menjamin kepentingan keluarga, yaitu untuk tumbuh, memberi kemungkinan untuk hidup bergaul dengan tetangganya, dan lebih dari itu, rumah harus memberi ketenangan, kesenangan, kebahagiaan, dan kenyamanan pada segala peristiwa hidupnya.

Dengan kata lain, rumah merupakan sebuah bangunan, tempat manusia tinggal dan melangsungkan kehidupannya. Disamping itu rumah juga merupakan tempat berlangsungnya proses sosialisasi pada saat seorang individu diperkenalkan kepada norma dan adat kebiasaan yang berlaku di dalam suatu masyarakat. Jadi setiap perumahan memiliki sistem nilai yang berlaku bagi warganya.

Secara demografi dan standar hidup masyarakat Indonesia, banyak yang belum memiliki rumah secara permanen. Ini disebabkan karena instrumen memiliki rumah belum memadai dan mengalami banyak persoalan. Hal ini dikarenakan selain tinggi harga lahan, standar rumah siap huni, dan sulitnya perijinan bangunan rumah juga menyangkut pada sistem pembiayaan perumahan seringnya kurang *accessible* terhadap kemampuan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (Wijayanti, Astuti, & Yudana, 2011).

Mayoritas masyarakat saat ini membeli rumah dengan cara diangsur atau dicicil karena tidak sedikit masyarakat yang mampu membeli rumah secara tunai (Cahyono, Darminto & Nuzula, 2015).

Hasil penelitian tersebut kalau dapat di analisis bahwa perhatian pemerintah kepada masyarakat umum terhadap kebutuhan primer akan

perumahan masih sangatlah rendah. Penyaluran melalui lembaga keuangan mikro akan lebih efektif ketimbang perbankan lainnya karena secara kenyataan orientasi kredit lembaga keuangan mikro adalah masyarakat kecil menengah (Depkop.go.id, 2007).

Kredit merupakan nama yang diberikan kepada lembaga simpan pinjam konvensional sedangkan nama lain dari syariah ialah Pembiayaan. Pembiayaan Pemilikan Rumah Syariah termasuk dalam satu jenis pembiayaan konsumtif, dimana pembiayaan konsumtif merupakan pembiayaan yang digunakan untuk membiayai pembelian barang-barang atau jasa-jasa yang akan memberi kepuasan secara langsung terhadap kebutuhan manusia (konsumen), dengan demikian Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) syariah bisa diartikan sebagai pembiayaan yang diajukan oleh debitur/konsumen kepada pihak bank syariah selaku pemberi akad pembiayaan, dimana pembiayaan tersebut akan dipergunakan untuk membangun, merenovasi, membeli atau memperluas tanah dengan cara pembayaran angsuran setiap bulan sesuai dengan waktu tertentu yang telah disepakati kedua belah pihak dan dengan tujuan untuk konsumsi pribadi, keluarga dan hasilnya dengan menggunakan *margin* keuntungan bukan dengan hasil *riba*.

Berbeda dengan bank konvensional, dalam operasionalnya bank syariah memperoleh keuntungan bagi hasil dari penyaluran dana kepada nasabah yang terdiri dari berbagai macam bentuk akad-akad, diantaranya yaitu pembiayaan bagi hasil (*Mudharabah* dan *Musyarakah*), pembiayaan jual beli (*Murabahah*, *Salam*, *Istishna'*) dan pembiayaan sewa (*Ijarah*, *Qord*). Untuk masalah pembiayaan perumahan, maka akad yang digunakan ialah pembiayaan jual beli (*Murabahah*, *Istishna'*).

Kebutuhan akan pembiayaan kepemilikan rumah yang meringankan masyarakat tentu saja memberikan peluang tersendiri kepada bank sebagai penyedia dana *funding* (Cahyono, Darminto & Nuzula, 2015). Sesuai dengan prinsip *fundamental* dari suatu bank yakni dimana bank merupakan lembaga penghimpun dan penyalur dana. Dana yang

telah dihimpun dari berbagai sumber, akan dialokasikan kepada masyarakat produktif yang berpotensi menghasilkan keuntungan (*margin*) sehingga bank akan memperoleh keuntungan. Salah satu usaha untuk memperoleh keuntungan bagi bank adalah memberikan layanan pembiayaan, dalam hal ini memberi Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) syariah.

Diharapkan dengan adanya pembiayaan ini, keinginan kedua belah pihak akan terpenuhi dimana masyarakat dapat memiliki rumah dengan cara dicicil/diangsurnya yang disesuaikan dengan kemampuan finansial mereka. Pihak bank juga akan mendapat keuntungan dari *margin* bagi hasil atas pembiayaan tersebut. Dari hasil statistik perbankan syariah yang dipublikasikan OJK hingga Desember 2014 pembiayaan dengan prinsip jual beli sebesar 750,371, yakni pembiayaan *Murabahah* 117,371% , *Salam* 0%, *Istishna* 633%. Pembiayaan bagi hasil sebesar 63,741%, yakni pembiayaan *Mudhorobah* 14,354 %, pembiayaan *Musyarokah* 49,387%.

Dari hasil data statistik tersebut dapat dianalisis bahwa peringkat tertinggi peminat akad-akad dalam bank syariah adalah pembiayaan.

Sebagai sistem bisnis melihat hal ini merupakan prospek jangka panjang dan begitu memiliki peluang besar, karena mayoritas penduduk Indonesia adalah beragama Islam, sehingga banyak dari mereka yang berpedoman pada prinsip syariah islam. Salah satu dari prinsip syariah islam adalah menentang adanya *Riba* . Maka dari itu BPD DIY Syariah memperoleh kedudukan sangat strategis dari segi pemberian layanan pembiayaan. Dengan memakai prinsip *La Riba* maka *margin* yang ditawarkan tidak memberatkan antara pihak yang memiliki ikatan kesepakatan antara lain nasabah dan bank. Prinsip Islam sebagai alternatif unggul dalam mengatasi kesejangan sosial dan ekonomi ini dipilih sebagai jalan keluar paling efektif dan bernilai moral.

Sistem yang dipakai pada Bank BPD DIY Syariah ini menggunakan sistem murabahah (jual beli). Dengan sistem seperti ini bank tidak mengenal yang namanya memungut bunga, tetapi hanya

mengambil margin keuntungan atau selisih harga beli dengan harga jual. Dengan sistem ini masyarakat akan lebih diuntungkan, karena angsuran rumah besarnya tetap setiap bulan tidak mengalami perubahan, fix sampai dengan batas akhir jangka waktu yang ditentukan.

Sebagai gambaran jika kita mengambil fasilitas PPR Syariah dengan jangka waktu 120 bulan (10 tahun), margin keuntungan yang diberlakukan Bank BPD DIY Syariah sebesar 6,55%. Besaran margin akan berbeda-beda tergantung jangka waktu yang diambil. Jumlah angsuran tiap bulannya diperoleh dari perhitungan, angsuran pokok ditambah *margin*.

Untuk ilustrasi, misal kita mengambil PPR sebesar Rp100 juta dengan jangka waktu 10 tahun maka angsuran pokoknya sebesar Rp 833.335,- dan marginnya Rp 545.835,- maka jumlah angsuran tiap bulannya Rp 1.379.170,- fix sampai dengan batas akhir jangka waktu PPR (Dikutip dari www.rumahjogjaindonesia.com).

Oleh karena itu, bank dianggap sebagai lembaga *intermediary*, artinya bank sebagai wadah bertemunya pihak yang berkelebihan uang dengan pihak yang kekurangan uang, begitu juga dengan bank Syariah, bank Syariah berfungsi sebagai lembaga *intermediary*, dimana dalam menjalankan usahanya tidak dapat di pisahkan dari prinsip-prinsip syariah yang mengatur operasional bank Syariah. (Muamalat Bank : 2014:3). Prinsip inilah yang mengakibatkan dibentuknya produk-produk syariah sebagai landasan mengembangkan ilmu dan amal. Sebagai contoh Pembiayaan Pemilikan Rumah Syariah yang senantiasa membiayai nasabah dengan pola keyakinan muslim, yang dalam artian sebagai alternative bagi masyarakat untuk mendapatkan segala kebutuhan yang berkaitan dengan perumahan dengan akad Syariah.

Dinamika ini berlanjut dengan semakin familiar dan semakin dikenalnya bank Syariah tersebut juga melayani pembiayaan kepemilikan rumah, bank syariah adalah bank yang dalam pengoperasiannya memakai landasan hukum Islam, dimana dalam rangka kegiatan perbankan

(penyimpanan dana atau pembiayaan kegiatan usaha berdasarkan fatwa yang dikeluarkan oleh Lembaga Dewan Syariah Nasional (DSN) yang memiliki kewenangan dalam penetapan fatwa dibidang Syariah. (Muamalat bank : 2014:3).

Dalam melakukan kegiatan ekonomi Islam di bidang bisnis perumahan, maka Bank Islam menyediakan layanan yang disebut sebagai “Pembiayaan Pemilikan Rumah”. Apa itu pembiayaan dalam perbankan Islam?

Pembiayaan berdasarkan prinsip ekonomi syariah merupakan penyediaan dana atau tagihan transaksi bagi hasil, transaksi sewa-menyewa, transaksi jual beli dalam bentuk piutang, transaksi pinjam meminjam dalam bentuk piutang, dan transaksi sewa-menyewa jasa (UU RI No. 10, 1998).]

Dewasa ini telah banyak Bank syariah yang membuka layanan pembiayaan perumahan, namun yang menjadi terpenting adalah masalah ketertarikan nasabah mengenai sistem preferensi pemberian pembiayaan oleh bank syariah, sehingga dengan cara itu nasabah bisa mengetahui kapasitas dan modal yang ia sanggupi. Bank syariah dengan prinsip bagi hasil menawarkan cara alternative yang lebih spesifik sehingga dengan cara itu nasabah bisa mengetahui margin tetap yang di taati. Berbeda dengan konvensional yang memakai cara bunga/riba, sehingga ketentuan itu bisa berubah-ubah.

Dari fenomena itulah penulis tertarik untuk melakukan penelitian terhadap kecenderungan bank dalam meloloskan akad pembiayaan perumahan yang dilakukan Bank Pembangunan Daerah DIY Syariah KCP UII, yang dalam perihal ini melibatkan masyarakat UII dan sekitar jalan Kaliurang yang melakukan kewajiban negara sebagai memiliki hak atas bangunan yang merasa diberatkan oleh pembiayaan dengan besaran bunga tinggi sehingga memerlukan alternatif untuk melakukann kerja sama yang sesuai dengan prinsip Islam dalam menekan biaya lebih efektif dan berfaedah untuk saling menolong dan saling membantu antar sesama

muslim maupun non-muslim dalam memiliki kebutuhan rumah yang layak.

Berdasarkan latar belakang di atas maka perlu kiranya penulis mengkaji lebih dalam mengenai asumsi yang mendasari diluluskannya pemberian pembiayaan PPR Syariah, sehingga dapat menemukan masalah selama manajemen Bank BPD DIY Syariah KCP UII bekerja sedemikian rupa. Ditambah lagi peneliti tertarik dengan keberadaan bank tersebut belum lama berdiri sebagai Kantor Cabang Pembantu UII, sehingga berani secepatnya mengoprasikan Pembiayaan Pemilikan Rumah Syariah. Maka, penelitian ini nantinya akan dituangkan dalam sebuah skripsi yang berjudul **“Analisis Preferensi Pemberian Pembiayaan Pemilikan Rumah Pada Bank Pembangunan Daerah DIY Cabang Syariah KCP UII”**

B. Rumusan Masalah Penelitian

Berdasarkan latar belakang diatas, maka ditentukan pokok permasalahan sebagai berikut :

1. Apa variabel dan aspek yang menjadi pertimbangan Pembiayaan Pemilikan Rumah?
2. Apa variabel dan aspek yang menjadi preferensi BPD Syariah dalam meloloskan Pembiayaan Pemilikan Syariah?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang tertuang, maka penelitian ini bertujuan untuk :

1. Untuk mengetahui peluang dan prospek produk pembiayaan perumahan Syariah yang dilakukan oleh BPD DIY Syariah
2. Untuk mengetahui kesesuaian nasabah dalam keputusan diluluskannya permohonan KPR Syariah yang diterapkan oleh BPD DIY Syariah.

D. Manfaat Penelitian

Dari tujuan yang dituangkan diatas, maka manfaat penelitian sebagaimana berikut :

- a. Bagi Aspek Akademis
 - a. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan wahana pengetahuan bagi para pembaca terhadap produk Pembiayaan Pemilikan Rumah dan perannya terhadap perekonomian nasabah dan juga dapat digunakan sebagai sumber data sekunder bagi penelitian berikutnya.
 - b. Hasil penelitian ini dapat dijadikan acuan dan referensi bagi mereka yang ingin melakukan penelitian yang lebih mendalam mengenai peran BPD DIY Syariah dalam pengembangan masyarakat untuk memperoleh perumahan yang layak dan transparan.
2. Bagi Aspek Praktisi
 - a. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan sebagai bahan pertimbangan dalam pengelolaan Pembiayaan Pemilikan Rumah secara benar dan tepat di dalam pemberdayaan perekonomian terhadap nasabah dan umat akan keberadaannya.
 - b. Penelitian ini dapat menambah wawasan mengenai PPR syariah dan pemberdayaan perekonomian, khususnya pada nasabah BPD DIY Cabang Syariah KCP UIL.
 - c. Hasil penelitian ini dapat memberikan pengetahuan dan pertimbangan bagi masyarakat untuk memilih BPD DIY Syariah yang dapat dipercaya dan bertanggung jawab dalam mengelola pendanaan.

E. Sistematika Penulisan

Sistematika pembahasan pada dasarnya berisi uraian tentang tahapan pembahasan yang dilakukan. Sistematika juga berupa pernyataan

yang logis. Sehingga yang disampaikan melalui penelitian ini yakni mengkap suatu kebenaran yang terjadi dalam kehidupan sehari-hari.

Sistematika penulisan biasa juga membahas mengenai masalah-masalah yang belum diteliti, atau merespon penelitian masalah lalu, sehingga dibutuhkan konstruksi atau pembaharu dalam penelitian terdahulu.

Adapun penulisan dalam penelitian ini terbagi menjadi lima bab, yaitu :

Bagian awal skripsi berisi tentang, halaman judul, lembar pernyataan keaslian, lembar pengesahan, halaman persembahan, halaman motto, abstrak, halaman kata pengantar, halaman daftar isi, halaman daftar tabel, halaman daftar gambar.

Bagian tengah skripsi sebagai berikut :

Yang pertama adalah BAB I PENDAHULUAN. Bab ini merupakan bagian yang menjelaskan mengenai latar belakang masalah, rumusan masalah yang diambil, tujuan penelitian, manfaat penelitian dan sistematika penulisan. Di mana latar belakang masalah berisi tentang alasan perlunya dilakukan penelitian masalah tentang alasan perlunya dilakukan penelitian dan juga mengandung inti dari permasalahan yang akan diangkat topik dalam penelitian sehingga akan menghasilkan tujuan dan manfaat dari penelitian yang dilakukan.

Yang kedua adalah BAB II TELAAH PUSTAKA/ LITERATURE REVIEW. Bab ini menjelaskan tentang telaah pustaka dan landasan teori, di mana telaah pustaka didalamnya berisikan teori dan hasil penelitian terdahulu tentang pembiayaan bermasalah dengan akad murabahah, dimana dengan adanya telaah pustaka akan memperkuat data dan informasi dari penelitian dalam landasan teori. Selain itu, dalam bab ini juga landasan teori yang mendukung penelitian ini, merupakan penjabaran dari konsep dan pengertian akad murabahah dan penjelasan tentang pembiayaan bermasalah serta prosedurnya..

Yang ketiga adalah BAB III METODE PENELITIAN. Bab ini menguraikan tentang pokok-pokok bahasan yang terkandung dalam metode penelitian mencakup sebagai berikut : desain penelitian, lokasi penelitian, waktu pelaksanaan penelitian, objek penelitian, sumber data, dan teknik pengumpulan data. Dalam bab ini juga terdapat tata cara pelaksanaan penelitian dalam rangka mencari jawaban atas permasalahan penelitian yang diajukan secara logis, empiris dan sistematis.

Yang keempat adalah BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN yang berisi tentang hasil penelitian yang telah dilakukan berdasarkan keterkaitan antara faktor-faktor dari hasil penelitian yang diperoleh dari masalah yang dibahas. Penelitian ini memaparkan tentang pembiayaan bermasalah yang ada di Bank .

Bab terakhir merupakan BAB V KESIMPULAN DAN SARAN. Bab ini berisi kesimpulan berupa pernyataan singkat dan akurat dari hasil pembahasan. Kesimpulan menjawab permasalahan dan tujuan penelitian yang telah disusun. Dan saran disampaikan untuk kepentingan pengembangan riset selanjutnya atau perbaikan terhadap hal-hal yang ditemukan sehubungan dengan hasil penelitian yang ditujukan kepada pihak-pihak terkait.

Bagian akhir berisi sebagai berikut : daftar pustaka, lampiran dan riwayat hidup penulis.