

**ANALISIS PREFERENSI PEMBERIAN PEMBIAYAAN PEMILIKAN
RUMAH (PPR) PADA BANK PEMBAGUNAN DAERAH CABANG
SYARIAH KCP UII**
*ANALYSIS OF PREFERENCE OF GIVING OWNERSHIP FINANCING IN
REGIONAL DEVELOPMENT BANKS SYARIAH BRANCH KCP UII*

Skripsi

Diajukan untuk memenuhi sebagian persyaratan guna memperoleh gelar Sarjana
Ekonomi dari Program Studi Ekonomi Islam



Oleh :

Alvy Saidi

13423004

PROGRAM STUDI EKONOMI ISLAM

FAKULTAS ILMU AGAMA ISLAM

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

2018

LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Alvy Saidi
NIM : 13423004
Fakultas : Ilmu Agama Islam
Judul Skripsi : Analisis Preferensi Pemberian Pembiayaan
Pemilikan Rumah Pada Bank Pembangunan Daerah
Cabang Syariah KCP UII

Dengan ini menyatakan bahwa hasil penulisan skripsi ini merupakan hasil karya sendiri dan benar keasliannya. Apabila ternyata dikemudian hari penulisan skripsi ini merupakan hasil plagiat atau penjiplakan terhadap karya orang lain, maka saya bersedia mempertanggung jawabkan sekaligus bersedia menerima sanksi berdasarkan aturan dan tata tertib yang berlaku di Universitas Islam Indonesia.

Demikian pernyataan ini saya buat dalam keadaan sadar dan tidak ada unsur keterpaksaan dari pihak mana pun.

Yogyakarta, 21 September 2018



HALAMAN PENGESAHAN



UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA FAKULTAS ILMU AGAMA ISLAM

Gd. K.H.A. Wahid Hasyim Kampus Terpadu UII, Jl. Kaliurang KM. 14,5 Yogyakarta
Telp. (0274) 898462, Fax. 898463, E-Mail: fiai@uii.ac.id


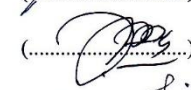

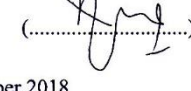
PENGESAHAN

Skripsi ini telah dimunaqasyahkan dalam Sidang Panitia Ujian Program Sarjana Strata Satu (S1) Fakultas Ilmu Agama Islam Universitas Islam Indonesia Program Studi Ekonomi Islam yang dilaksanakan pada:

Hari : Rabu
Tanggal : 5 Desember 2018
Judul Skripsi : Analisis Preferensi Pemberian Pembiayaan Pemilikan Rumah pada Bank Pembangunan Daerah DIY Cabang Syariah KCP UII
Disusun oleh : ALVY SAIDI
Nomor Mahasiswa : 13423004

Sehingga dapat diterima sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Strata Satu (S1) Ekonomi Islam pada Fakultas Ilmu Agama Islam Universitas Islam Indonesia Yogyakarta.

TIM PENGUJI:

Ketua : Muhammad Adi Wicaksono, SE, M.E.I (.....) 
Penguji I : Rakhmawati, S.Stat, MA (.....) 
Penguji II : Fajar Fandi Atmaja, Lc., M.S.I. (.....) 
Pembimbing : H. Nur Kholis, S.Ag, M.Sh.Ec. (.....) 



7 Desember 2018


Dr. H. Tamyiz Mukharrom, MA

- Syari'ah/Ahwal Al-Syakhshiyah, Akreditasi A berdasarkan SK No. 112/SK/BAN-PT/Akred/S/III/2015
- Pendidikan Agama Islam, Akreditasi A berdasarkan SK No. 502/SK/BAN-PT/Akred/S/V/2015
- Ekonomi Islam, Akreditasi B berdasarkan SK No. 372/SK/BAN-PT/Akred/S/IX/2014

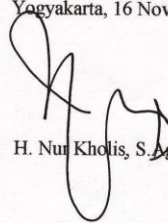
REKOMENDASI PEMBIMBING

Yang bertanda tangan di bawah ini Dosen Pembimbing Skripsi:

Nama : Alvy Saidi
NIM : 13423004
Program Studi : Ekonomi Islam
Fakultas : Ilmu Agama Islam
Judul Skripsi : Analisis Preferensi Pemberian Kredit Pembiayaan
Pemilikan Rumah Bank Pembangunan Daerah
Cabang Syariah KCP UII

Menyatakan bahwa, berdasarkan proses dan hasil bimbingan selama ini, serta dilakukan perbaikan, maka yang bersangkutan dapat mendaftarkan diri untuk mengikuti munaqasah skripsi pada Program Studi Ekonomi Islam Fakultas Ilmu Agama Islam Universitas Islam Indonesia.

Yogyakarta, 16 November 2018



H. Nur Kholis, S.Ag., M.Sh.Ec.

Nota Dinas

Hal : Skripsi
Kepada : Yth. Dekan Fakultas Ilmu Agama Islam
Universitas Islam Indonesia
Di Yogyakarta

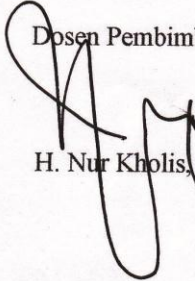
Assalamu 'alaikum Wr. Wb.

Berdasarkan penunjukan Dekan Fakultas Ilmu Agama Islam Universitas Islam Indonesia dengan nomer surat : 1009/Dek/60/DAS/FIAI/III/2018 tanggal 26 Maret 2018 atas tugas kami sebagai pembimbing skripsi saudara:

Nama : Alvy Saidi
NIM : 13423004
Program Studi : Ekonomi Islam
Fakultas : Ilmu Agama Islam
Judul Skripsi : Analisis Preferensi Pemberian Kredit Pembiayaan
Pemilikan Rumah Bank Pembangunan Daerah
Cabang Syariah KCP UII

Setelah kami teliti dan kami adakan keperluan seperlunya, sudah dapat diajukan untuk memenuhi segala syarat memperoleh gelar sarjana. Dengan ini kami harap agar skripsi saudara tersebut diatas dimunaqasahkan. Untuk itu kami ucapkan terima kasih.

Dosen Pembimbing


H. Nur Kholis, S.Ag., M.Sh. Ec

Halaman Persembahan

Karyaku ini kupersembahkan untuk :

Kedua orangtuaku (Saidi A. Xinnalecky dan Julaima Utung), kedua adik-adikku (Gharby Saidi dan Dibra Sophia Saidi), keluargaku (Arif, Fadil, Irma, Atun, Dila dan Nifa), saudara se-kampung di UII (Nina, Ikhwan, Amau dan Ibnu), keluarga HMI MPO FIAI UII, keluarga HIPMA Yogyakarta terkhusus (Rama, Wawan dan Rudi), sahabat alumni IPA II MAN Alor (Rizal, Andi, Naja, Sigit, Jamal, Nasrullah, Mansyur, dll), keluarga PERMATA UII, kawan-kawan seperjuangan EAST Kost, kawan-kawan seperjuangan EKIS 2012-2013, saudara-saudara FMMA, dan masih banyak lagi yang belum sempat saya sebutkan.

Terima kasih atas dukungan dan bantuan serta nasehat moril sehingga skripsi ini bisa diselesaikan dengan baik dan insya Allah atas doa semua pihak saya mendapatkan gelar sarjana.

MOTTO

وَتِلْكَ الْأَمْثَلُ نَضْرِبُهَا لِلنَّاسِ وَمَا يَعْقِلُهَا إِلَّا الْعُلَمَاءُ ٤٣

“Dan perumpamaan-perumpamaan ini Kami buat untuk manusia; dan tiada yang memahaminya kecuali orang-orang yang berilmu”. (QS. Al ‘Ankabut 43)

وَمَا يَسْتَوِي الْأَعْمَىٰ وَالْبَصِيرُ ١٩

“Dan tidaklah sama orang yang buta dengan orang yang melihat”.

(QS. Fatir 19)

“Cogito Ergo Sum”. (René Descartes)

“Logika ilmu dan perasaan batin adalah perpaduan unsur kebijaksanaan dalam mengambil keputusan”. (Alvy Saidi)

“Yakin dengan iman, usaha dengan ilmu dan sampaikan dengan amal (Yakusa)”. (Himpunan Mahasiswa Islam)

ABSTRAK

Analisis Preferensi Pemberian Pembiayaan Pemilikan Rumah Pada Bank Pembangunan Daerah Cabang Syariah KCP UII

Oleh:

Alvy Saidi

13423004

Pembiayaan Pemilikan Rumah merupakan salah satu produk unggulan yang dimiliki Bank Syariah pada dekade ini. Produk tersebut memiliki dua akad yang saling integrasi diantaranya (tergantung pengajuan kredit). Diantaranya meliputi akad *Murabahah* dan akad *Istishna'*. Akad *Murabahah* adalah akad kerja sama antara penjual dan pembeli untuk menentukan *margin* keuntungan, sedangkan akad *Istishna'* adalah akad kerja sama antara pemesan dan pembuat pesanan untuk menentukan kesepakatan pemesanan barang/jasa. Dalam hal itu, maka bank BPD DIY Cabang Syariah KCP UII melakukan pembukaan Pembiayaan Pemilikan Rumah bagi civitas UII dan masyarakat sekitar untuk sinergis dengan program pembiayaan. Program tersebut dibuka lebih kepada akad *Murabahah* (jual-beli). Oleh karena itu, sangat penting kedudukan bank syariah untuk melancarkan produk properti sebagai wahana unggulan bank Islam. Karena hasil atau margin keuntungan sesuai dengan kesepakatan awal menjadi penentu hingga akhir masa kredit. Sebuah langkah progress tersebut di harapkan menjadi pilar hunian yang kondusif serta menanamkan hunian yang Islami dan jauh dari lingkungan maksiat. Maka, pengajuan kredit dengan dalih preferensi (kelolosan kredit) menjadi masalah dalam penelitian ini. Untuk itu, peneliti mengambil rumusan masalah adalah variabel dan aspek-aspek yang menjadi pertimbangan dalam pembiayaan pemilikan rumah, dan apa variabel dan aspek yang menjadi preferensi BPD Syariah dalam meloloskan pembiayaan Kredit Perumahan Syariah. Keberhasilan dalam pengajuan kredit perumahan syariah memiliki banyak variabel dan aspek, namun terdapat dua aspek yang menjadikan pelaburan atas aspek kelolosannya, yakni aspek internal dan eksternal. Semua yang dilakukan oleh bank syariah mengacu pada kepatuhan syariah baik secara teoritis dan praktis.

Kata kunci: Preferensi Pembiayaan, Pembiayaan Pemilikan Rumah, Pembiayaan Murabahah, Pembiayaan Istishna'

ABSTRACT

Analysis of Preference for Granting Home Ownership Financing at BPD DIY Branch Sharia of KCP UII

By
Alvy Saidi
(13423004)

Home Ownership Financing is one of the leading financing products owned by Islamic Banks in this decade. The product has two contracts that are mutually integrated (depending on application). Among them include the Murabahah and Istishna contract. The Murabahah contract is a cooperative agreement between the seller and the buyer to determine the profit margin, while the Istishna contract is a cooperation contract between the buyer and the order maker to determine the goods / service order agreement. In that case, the BPD DIY Bank of KCP UII Sharia Branch will open a House Ownership Financing credit for the UII community and the surrounding community to synergize with the financing program. The program is opened more to the Murabahah (buying and selling) contract. That is, provided the level of sharia housing reality by the BPD DIY Bank of KCP UII Syariah Branch to UII customers and the surrounding community to trust the bank in the implementation of sharia contract values. Therefore, it is very important the position of Islamic banks to install property products as a vehicle for leading Islamic banks. Because the results or profit margins are in accordance with the initial agreement to determine until the end of the credit period. A step of progress is expected to be a conducive residential pillar and to instill Islamic housing and away from the immoral environment. So, applying for credit under the pretext of preference (credit breakdown) is a problem in this study. For this reason, the researcher takes the formulation of the problem as variables and aspects that are taken into consideration in financing housing ownership, and what variables and aspects are the preferences of the Sharia BPD in passing financing for Sharia Housing Loans. The success in the submission of sharia housing loans has many variables and aspects, but there are two aspects that make the resilience of the aspects of breakdown, namely internal and external aspects. All that is done by Islamic banks is submitting to sharia compliance both theoretically and practically.

Keywords: *Funding Preference, Home Ownership Financing, Murabahah Financing, Istishna Financing*

Desember 21, 2018

TRANSLATOR STATEMENT
The information appearing herein has been translated
by a Center for International Language and Cultural Studies of
Islamic University of Indonesia
CILACS UII JI. DEMANGAN BARU NO 24
YOGYAKARTA, INDONESIA.
Phone/Fax: 0274 540 255a

**KEPUTUSAN BERSAMA
MENTERI AGAMA DAN MENTERI PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN
REPUBLIK INDONESIA**

Nomor : 158 Th. 1987

Nomor : 0543b/U/1987

TRANSLITERASI ARAB-LATIN

Pendahuluan

Penelitian transliterasi Arab-Latin merupakan salah satu program penelitian Puslitbang Lektur Agama, Badan Litbang Agama, yang pelaksanaannya dimulai tahun anggaran 1983/1984. Untuk mencapai hasil rumusan yang lebih baik, hasil penelitian itu dibahas dalam pertemuan terbatas guna menampung pandangan dan pikiran para ahli agar dapat dijadikan bahan telaah yang berharga bagi forum seminar yang sifatnya lebih luas dan nasional.

Transliterasi Arab-Latin memang dihajatkan oleh bangsa Indonesia karena huruf Arab di-pergunakan untuk menuliskan kitab agama Islam berikut penjelasannya (Al-Qur'an dan Hadis), sementara bangsa Indonesia mempergunakan huruf latin untuk menuliskan bahasanya.

Karena ketiadaan pedoman yang baku, yang dapat dipergunakan oleh umat Islam di Indonesia yang meru-pakan mayoritas bangsa Indonesia, transliterasi Arab-Latin yang terpakai dalam masyarakat banyak ragamnya.

Dalam menuju kearah pembakuan itulah Puslitbang Lektur Agama melalui penelitian dan seminar berusaha menyusun pedoman yang diharapkan dapat berlaku secara nasional. Dalam seminar yang diadakan tahun anggaran 1985/1986 telah dibahas beberapa makalah yang disajikan oleh para ahli, yang kesemuanya memberikan sumbangan yang besar bagi usaha ke arah itu.

Seminar itu juga membentuk tim yang bertugas merumuskan hasil seminar dan selanjutnya hasil tersebut dibahas lagi dalam seminar yang lebih luas, Seminar Nasional Pembakuan Transliterasi Arab- Latin Tahun 1985/1986.

Tim tersebut terdiri dari 1) H. Sawabi Ihsan MA, 2) Ali Audah, 3) Prof. Gazali Dunia, 4) Prof. Dr. H.B. Jassin, dan 5) Drs. Sudarno M.Ed.

Dalam pidato pengarahannya tanggal 10 Maret 1986 pada seminar tersebut, Kepala Litbang Agama menjelaskan bahwa pertemuan itu mempunyai arti penting dan strategis karena :

1. Pertemuan ilmiah ini menyangkut perkembangan ilmu pengetahuan, khususnya ilmu pengetahuan ke-Islaman, sesuai dengan gerak majunya pembangunan yang semakin cepat.
2. Pertemuan ini merupakan tanggapan langsung terhadap kebijaksanaan Menteri Agama Kabinet Pembangunan IV, tentang perlunya peningkatan pemahaman, penghayatan, dan pengamalan agama bagi setiap umat beragama, secara ilmiah dan rasional.

Pedoman transliterasi Arab-Latin yang baku telah lama didambakan karena amat membantu dalam pemahaman terhadap ajaran dan perkembangan Islam di Indonesia. Umat Islam di Indonesia tidak semuanya mengenal dan menguasai huruf Arab. Oleh karena itu, pertemuan ilmiah yang diadakan kali ini pada dasarnya juga merupakan upaya untuk pembinaan dan peningkatan kehidupan beragama, khususnya umat Islam di Indonesia.

Badan Litbang Agama, dalam hal ini Puslitbang Lektur Agama, dan instansi lain yang ada hubungannya dengan kelekturan, amat memerlukan pedoman yang baku tentang transliterasi Arab-Latin yang dapat dijadikan acuan dalam penelitian dan pengalih-hurufan, dari Arab ke Latin dan sebaliknya.

Dari hasil penelitian dan penyajian pendapat para ahli diketahui bahwa selama ini masyarakat masih mempergunakan transliterasi yang berbeda-beda. Usaha penyeragamannya sudah pernah dicoba, baik oleh instansi maupun

perorangan, namun hasilnya belum ada yang bersifat menyeluruh, dipakai oleh seluruh umat Islam Indonesia.

Pengertian Transliterasi

Transliterasi dimaksudkan sebagai pengalih hurufan dari abjad yang satu ke abjad yang lain. Transliterasi Arab-Latin di sini ialah penyalinan huruf-huruf Arab dengan huruf-huruf Latin beserta perangkatnya.

Prinsip Pembakuan

Pembakuan pedoman transliterasi Arab-Latin ini disusun dengan prinsip sebagai berikut :

1. Sejalan dengan Ejaan Yang Disempurnakan.
2. Huruf Arab yang belum ada padanannya dalam huruf Latin dicarikan padanan dengan cara memberi tambahan tanda diakritik, dengan dasar “satu fonem satu lambang”.
3. Pedoman transliterasi ini diperuntukkan bagi masyarakat umum.

Rumusan Pedoman Transliterasi Arab-Latin

Hal-hal yang dirumuskan secara kongkrit dalam pedoman transliterasi Arab-Latin ini meliputi :

1. Konsonan

Dibawah ini daftar huruf arab dan transliterasinya dengan huruf latin

Huruf arab	Nama	Huruf latin	Nama
ا	Alif	tidak dilambangkan	tidak dilambangkan
ب	Ba	B	Be
ت	Ta	T	Te
ث	Ša	š	es (dengan titik di atas)
ج	Jim	J	Je

ح	Ḥa	ḥ	ha (dengan titik di bawah)
خ	Kha	Kh	ka dan ha
د	Dal	D	De
ذ	Ẓal	ẓ	zet (dengan titik di atas)
ر	Ra	R	Er
ز	Zai	Z	Zet
س	Sin	S	Es
ش	Syin	Sy	es dan ye
ص	Ṣad	ṣ	es (dengan titik di bawah)
ض	Ḍad	ḍ	de (dengan titik di bawah)
ط	Ṭa	ṭ	te (dengan titik di bawah)
ظ	Ẓa	ẓ	zet (dengan titik di bawah)
ع	‘ain	‘	koma terbalik (di atas)
غ	Gain	G	Ge
ف	Fa	F	Ef
ق	Qaf	Q	Ki
ك	Kaf	K	Ka
ل	Lam	L	El
م	Mim	M	Em
ن	Nun	N	En
و	Wau	W	We
هـ	Ha	H	Ha

ء	Hamzah	'	Apostrof
ي	Ya	Y	Ye

2. Vokal

Vokal bahasa Arab, seperti vokal bahasa Indonesia yang terdiri dari vokal tunggal atau monoftong dan vokal rangkap atau diftong.

1) Vokal Tunggal

Vokal tunggal bahasa Arab yang lambangnya berupa tanda atau harkat, transliterasinya sebagai berikut:

Tanda	Nama	Huruf Latin	Nama
◌َ	Fathah	A	A
◌ِ	Kasrah	I	I
◌ُ	Dhammah	U	U

2) Vokal Rangkap

Vokal rangkap dalam bahasa Arab yang lambangnya berupa gabungan antara harkat dan huruf, yaitu:

Tanda	Nama	Huruf Latin	Nama
◌َ ي	fathah dan ya	Ai	a dan i
◌َ و	fathah dan wau	Au	a dan u

Contoh:

كَتَبَ	- kataba
فَعَلَ	- fa'ala
ذُكِرَ	- žukira
يَذْهَبُ	- yažhabu
سُئِلَ	- su'ila
كَيْفَ	- kaifa
هُوَ	- haula

3. Maddah

Maddah atau vokal panjang yang lambangnya berupa harkat dan huruf, transliterasinya berupa huruf dan tanda, yaitu:

Harkat dan huruf	Nama	Huruf dan tanda	Nama
ا...ىَ	fathah dan alif atau ya	A	a dan garis di atas
ى....ى	kasrah dan ya	I	i dan garis di atas
و...و	Hammah dan wau	U	u dan garis di atas

Contoh:

قَالَ	- qāla
رَمَى	- ramā
قِيلَ	- qīla

4. Ta'marbutah

Transliterasi untuk ta'marbutah ada dua:

1. Ta'marbutah hidup

Ta'marbutah yang hidup atau mendapat harakat fathah, kasrah dan dammah, transliterasinya adalah "t".

2. Ta'marbutah mati

Ta'marbutah yang mati atau mendapat harakat sukun, transliterasinya adalah "h".

3. Kalau pada kata terakhir dengan ta'marbutah diikuti oleh kata yang menggunakan kata sandang *al* serta bacaan kedua kata itu terpisah maka ta'marbutah itu ditransliterasikan dengan ha(h).

Contoh:

رَوْضَةُ الْأَطْفَالِ	- raudah al-aṭfāl
	-- raudatul aṭfāl
الْمَدِينَةُ الْمُنَوَّرَةُ	- al-Madīnah al-Munawwarah
	-al-Madīnatul-Munawwarah
طَلْحَةَ	- talḥah

5. Syaddah

Syaddah atau tasydid yang dalam tulisan Arab dilambangkan dengan sebuah tanda, tanda syaddah atau tasydid, dalam transliterasi ini tanda syaddah tersebut dilambangkan dengan huruf, yaitu huruf yang sama dengan huruf yang diberi tanda syaddah itu.

Contoh:

رَبَّنَا	- rabbanā
نَزَّلَ	- nazzala
الْبِرِّ	- al-birr
الْحَجِّ	- al-ḥajj

6. Kata Sandang

Kata sandang dalam tulisan Arab dilambangkan dengan huruf, yaitu ال, namun dalam transliterasi ini kata sandang itu dibedakan atas kata sandang yang diikuti oleh huruf syamsiyah dan kata sandang yang diikuti huruf qamariyah.

1. Kata sandang yang diikuti oleh huruf syamsiyah

Kata sandang yang diikuti oleh huruf syamsiyah ditransliterasikan dengan bunyinya, yaitu huruf /1/ diganti dengan huruf yang sama dengan huruf yang langsung mengikuti kata sandang itu.

2. Kata sandang yang diikuti oleh huruf qamariyah

Kata sandang yang diikuti oleh huruf qamariyah ditransliterasikan sesuai aturan yang digariskan di depan dan sesuai dengan bunyinya.

Baik diikuti huruf syamsiyah maupun huruf qamariyah, kata sandang ditulis terpisah dari kata yang mengikuti dan dihubungkan dengan tanda sempang.

Contoh:

الرَّجُلُ - ar-rajulu

السَّيِّدُ - as-sayyidu

الشَّمْسُ - as-syamsu

القَلَمُ - al-qalamu

البَدِيعُ - al-badi'u

7. Hamzah

Dinyatakan di depan bahwa ditransliterasikan dengan apostrof. Namun, itu hanya berlaku bagi hamzah yang terletak di tengah dan diakhir kata. Bila hamzah itu terletak diawal kata, isi dilambangkan, karena dalam tulisan Arab berupa alif.

Contoh:

تَأْخُذُونَ - ta'khużūna

النَّوْءُ - an-nau'

شَيْءٌ	- syai'un
إِنَّ	- inna
أُمِرْتُ	- umirtu
أَكَلَ	- akala

8. Penulisan Kata

Pada dasarnya setiap kata, baik fi'il, isim maupun harf ditulis terpisah. Hanya kata-kata tertentu yang penulisannya dengan huruf Arab sudah lazim dirangkaikan dengan kata lain karena ada huruf atau harakat yang dihilangkan maka transliterasi ini, penulisan kata tersebut dirangkaikan juga dengan kata lain yang mengikutinya.

Contoh:

وَإِنَّ اللَّهَ لَهُوَ خَيْرُ الرَّازِقِينَ Wa innallāha lahuwa khair ar-rāziqīn

Wa innallāha lahuwa khairrāziqīn

وَأَوْفُوا الْكَيْلَ وَالْمِيزَانَ Wa auf al-kaila wa-almīzān

Wa auf al-kaila wal mīzān

إِبْرَاهِيمَ الْخَلِيلِ Ibrāhīm al-Khalīl

Ibrāhīm al-Khalīl

بِسْمِ اللَّهِ مَجْرَاهَا وَمُرْسَاهَا Bismillāhi majrehā wa mursahā

وَاللَّهُ عَلَى النَّاسِ حَكِيمٌ عَلِيمٌ وَاللَّهُ عَلَى النَّاسِ حَكِيمٌ عَلِيمٌ

9. Huruf Kapital

Meskipun dalam sistem tulisan Arab huruf kapital tidak dikenal, dalam transliterasi ini huruf tersebut digunakan juga. Penggunaan huruf kapital seperti apa yang berlaku dalam EYD, di antaranya: Huruf kapital digunakan untuk menuliskan huruf awal nama diri dan permulaan kalimat. Bilamana nama diri itu

didahului oleh kata sandang, maka yang ditulis dengan huruf kapital tetap huruf awal nama diri tersebut, bukan huruf awal kata sandangnya.

Contoh:

وَمَا مُحَمَّدٌ إِلَّا رَسُولٌ	Wa mā Muhammadun illā rasl
إِنَّ أَوَّلَ بَيْتٍ وُضِعَ لِلنَّاسِ لَلَّذِي بِبَكَّةَ مُبَارَكًا	Inna awwala baitin wuḍi'a linnāsi lallaẓī bibakkata mubārakan
شَهْرُ رَمَضَانَ الَّذِي أُنزِلَ فِيهِ الْقُرْآنُ	Syahru Ramaḍān al-laẓī unzila fih al- Qur'ānu
	Syahru Ramaḍān al-laẓī unzila fihil Qur'ānu
وَلَقَدْ رَآهُ بِالْأَفُقِ الْمُبِينِ	Wa laqad ra'āhu bil-ufuq al-mubīn
	Wa laqad ra'āhu bil-ufuqil-mubīn
الْحَمْدُ لِلَّهِ رَبِّ الْعَالَمِينَ	Alhamdu lillāhi rabbil al-'ālamīn
	Alhamdu lillāhi rabbilil 'ālamīn

Penggunaan huruf awal kapital hanya untuk Allah bila dalam tulisan Arabnya memang lengkap demikian dan kalau tulisan itu disatukan dengan kata lain sehingga ada huruf atau harakat yang dihilangkan, huruf kapital tidak digunakan.

Contoh:

نَصْرٌ مِّنَ اللَّهِ وَفَتْحٌ قَرِيبٌ	Naṣrun minallāhi wa fathun qarīb
لِلَّهِ الْأَمْرُ جَمِيعًا	Lillāhi al-amru jamī'an
	Lillāhil-amru jamī'an
وَاللَّهُ بِكُلِّ شَيْءٍ عَلِيمٌ	Wallāha bikulli syai'in 'alīm

KATA PENGANTAR



إِنَّ الْحَمْدَ لِلَّهِ نَحْمَدُهُ وَنَسْتَعِينُهُ وَنَسْتَغْفِرُهُ وَنَعُوذُ بِاللَّهِ مِنْ شُرُورِ أَنْفُسِنَا وَمِنْ سَيِّئَاتِ أَعْمَالِنَا، مَنْ يَهْدِ اللَّهُ فَلَا مُضِلَّ لَهُ وَمَنْ يَضِلَّ فَلَا هَادِيَ لَهُ. وَأَشْهَدُ أَنْ لَا إِلَهَ إِلَّا اللَّهُ وَحْدَهُ لَا شَرِيكَ لَهُ وَأَشْهَدُ أَنَّ مُحَمَّدًا عَبْدُهُ وَرَسُولُهُ. اللَّهُمَّ صَلِّ عَلَى مُحَمَّدٍ وَعَلَى آلِهِ وَصَحْبِهِ وَمَنْ تَبِعَهُمْ بِإِحْسَانٍ إِلَى يَوْمِ الدِّينِ.

Alhamdulillah rabbil'alamin, puji syukur penyusun panjatkan kepada Allah SWT, yang telah melimpahkan segala Rahmat dan Karunia-Nya. Shalawat salam penyusun haturkan kepada Nabi kita Muhammad SAW sang inspirator dan motivator sukses sejati dalam hidup ini dan kehidupan akhirat nanti, sehingga penyusun dapat menyelesaikan skripsi, sebagai syarat akhir untuk meraih gelar Sarjana Ekonomi Islam FIAI UII.

Cukup banyak kesulitan dan hambatan yang penyusun rasakan saat menyusun skripsi ini, namun berkat doa, usaha dan bantuan dari dosen pembimbing, rekan-rekan dan pihak-pihak yang telah terlibat baik secara langsung maupun tidak langsung dalam penyelesaian skripsi ini, akhirnya penyusun mampu menyelesaikan skripsi tepat pada waktunya. Selain itu penyusun juga menyampaikan rasa terima kasih yang sebesar-besarnya kepada semua pihak yang telah memberikan bantuan, dorongan dan semangat dalam penyusunan skripsi ini, antara lain :

1. Bapak Fathul Wahid, ST., M.Sc., Ph.D selaku Rektor Universitas Islam Indonesia
2. Bapak Dr. H. M. Tamyiz Mukharrom, MA. selaku Dekan Fakultas Ilmu Agama Islam Universitas Islam Indonesia.

3. Ibu Soya Sobaya, S.E., M.M.. selaku Ketua Prodi Ekonomi Islam Universitas Islam Indonesia.
4. Ibu Tulasmi, S.E.I, M.E.I. selaku Dosen Pembimbing Akademik.
5. Bapak H. Nur Kholis, S. Ag, M. Sh. Ec selaku Dosen Pembimbing Skripsi yang sabar dan semangat memberikan pengarahannya dan bimbingan dalam penyusunan skripsi ini sehingga tercapai hasil yang baik. Saya ucapkan terima kasih atas waktu, tenaga dan pikirannya.
6. Kedua orang tua (Saidi A. Xinnalecky dan Julaima Utung) tercinta, tersayang dan terbaik, yang senantiasa memberikan kasih sayang, do'a, dukungan dan segalanya sehingga penyusun dapat menyelesaikan skripsi ini. Semoga semua perjuangan ayah dan ibu mendapat balasan kebaikan dari Allah SWT dan mendapat syafa'at Nabi SAW di hari kiamat nanti. Amin.
7. Adikku (Gharby Saidi dan Dibra Sophia Saidi) dan semua sanak saudara, khususnya, Arif, Irma, Fadil, Amau dan Atun terima kasih atas do'a dan dukungan serta perhatian kalian semua, sehingga penyusun dapat menyelesaikan skripsi ini.
8. Seluruh Dosen Studi Ekonomi Islam yang telah mentransfer berbagai ilmu pengetahuan, serta civitas akademika di lingkungan Fakultas Ilmu Agama Islam dengan keramahan dan ketulusannya telah membantu penulis selama perkuliahan dan proses penyelesaian skripsi ini.
9. Seluruh keluarga Bank BPD DIY Cabang Syariah KCP UII khususnya bapak Dimas Hartono dan ibu Mei yang telah meluangkan waktu untuk diwawancarai selama waktu penyusunan skripsi ini. Saya ucapkan banyak terima kasih.
10. Sahabat kecil saya Musa Bin Gorang yang telah membantu doa dan *support* selama ini
11. Saudara sekampung Alor di UII khususnya (Arfan, Ikhwan dan Ibnu)
12. Saudara se-NTT di UII (PERMATA UII)
13. Sahabat EAST Kost (Mas Sugeng, Mas Adit, Hadi Putra, dan Achan)
14. Teman-Teman Ekonomi Islam UII angkatan 2012, 2013 dan 2014

15. Saudara-saudara seperjuangan di HMI MPO FIAI UII dan HMI MPO Cabang Yogyakarta
16. Saudara-saudara Himpunan Pelajar Mahasiswa Alor Yogyakarta
17. Sahabat-sahabat tersayang yang telah bersama-sama berjuang dari semester awal hingga akhir.
18. Dan semuanya yang belum bisa penulis menyebutkan satu persatu (terlalu banyak) yang sudah mendukung selama ini.

Akhirnya penyusun mengucapkan, *jazakumullah khairan katsiran* dan semoga semua amal baik tersebut mendapatkan balasan dan ridho dari Allah SWT dan semoga juga skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi pembaca serta dapat menunjang perkembangan ilmu pengetahuan dan kemajuan masyarakat khususnya ekonomi Islam. Semua yang benar itu adalah dari Allah SWT dan kekurangan itu dari diri pribadi penulis. *Wassalamu'alaikum Wr. Wb.*

Yogyakarta, 21 September 2018

Penyusun,

Alvy Saidi

DAFTAR ISI

HALAMAN AWAL.....	i
LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
REKOMENDASI PEMBIMBING.....	iv
NOTA DINAS.....	v
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	vi
MOTTO.....	vii
ABSTRAK.....	viii
ABSTRACT.....	ix
KEPUTUSAN BERSAMA.....	x
DAFTAR ISI.....	xxiii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah Penelitian.....	8
C. Tujuan Penelitian.....	8
D. Manfaat Penelitian.....	9
E. Sistematika Penulisan.....	10
BAB II TELAAH PUSTAKA DAN LANDASAN TEORI.....	12
A. Telaah Pustaka/ <i>Literature Riview</i>	12
B. Landasan Teori.....	28
1. Teori Pembiayaan Pemilikan Rumah.....	28
2. Teori <i>Murabahah</i>	32
3. Teori <i>Istishna'</i>	39
4. Teori Preferensi Lembaga.....	45
5. Risiko Pembiayaan di Bank Syariah.....	50
6. Pengendalian Risiko.....	53
BAB III METODE PENELITIAN.....	54
A. Desain Penelitian.....	54
B. Lokasi Penelitian.....	56
C. Objek Penelitian.....	56
D. Waktu Pelaksanaan.....	56
E. Populasi dan Sampel.....	56

F. Sumber Data.....	56
G. Teknik Pengumpulan Data.....	57
H. Metode Analisis Data.....	59
I. Jadwal Penelitian	60
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	61
A. Gambaran Umum Bank Pembangunan Daerah Cabang Syariah	61
I. Sejarah Singkat Bank Pembangunan Daerah DIY	61
II. Sejarah Singkat BPD DIY Cabang Syariah	65
B. Visi dan Misi Bank BPD DIY Cabang Syariah KCP UII	68
C. Struktur Organisasi Bank BPD DIY Cabang Syariah.....	69
D. Variabel dan Aspek-Aspek Yang Menjadi Pertimbangan Pemberian Pembiayaan Pemilikan Rumah Syariah di PT BPD DIY Cabang Syariah KCP UII	72
E. Variabel dan Aspek-Aspek Yang Menjadi Preferensi BPD DIY Cabang Syariah KCP UII dalam Meloloskan Produk Pembiayaan Pemilikan Rumah Syariah.....	74
1. Bank BPD DIY Cabang Syariah melihat aspek personal nasabah.....	75
2. Bank melakukan analisa Pembiayaan Pemilikan Rumah	76
3. Preferensi atau kesepakatan antara Bank dan nasabah dan skema pembayarannya	76
4. Sosialisasi BPD DIY Syariah KCP UII Dengan Nasabah	79
5. Sesuai Dengan Akad <i>Istishna'</i>	80
F. Akad Syariah Sebagai Pedoman Akad Pembiayaan Pemilikan Rumah	83
7. Menjauhi Riba.....	84
8. Konsep Kesejahteraan sebagai Metode Kepercayaan.....	86
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN.....	88
A. Kesimpulan	88
B. Saran	90
C. Keterbatasan Penelitian.....	90
DAFTAR PUSTAKA	92
Lampiran	95
Dokumentasi Penelitian	102

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 seringkali 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/diangsur 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 UII.
 - 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.

BAB II

TELAAH PUSTAKA DAN LANDASAN TEORI

A. Telaah Pustaka/*Literature Riview*

Beberapa karya ilmiah yang mendukung dan berkaitan dengan judul penelitian yang dilakukan oleh penyusun baik berupa dalam bentuk skripsi, tesis, jurnal atau karya ilmiah lainnya. Adapun telaah pustaka yang dilakukan oleh penyusun yaitu dengan menggali apa yang sudah dikemukakan oleh para peneliti terdahulu dan mengkaji lebih lanjut serta mengambil kesimpulan dari penelitian- penelitian tersebut. Diantara karya ilmiah tersebut adalah:

Berdasarkan skripsi yang ditulis oleh Ratnaningrum tahun 2009 yang berjudul “Penerapan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah di Indonesia” dapat disimpulkan bahwa pembiayaan KPR (Kredit Pemilikan Rumah) Syariah sebagaimana pembiayaan-pembiayaan lainnya (kredit pada Bank konvensional), melalui prosedur tersendiri nasabah dapat mengajukan pembiayaan ini. Nasabah yang hendak mengajukan pembiayaan ini diharuskan untuk membaca dan memenuhi persyaratan yang berlaku sehingga tidak akan terjadi hal-hal yang membingungkan pada transaksi selanjutnya. Antara pihak bank dan nasabah terdapat ikatan perjanjian berkenaan dengan transaksi yang terjadi, sehingga suatu saat terjadi sebuah permasalahan dapat dikembalikan sesuai dengan akad yang telah disepakati. Hukum Islam memandang fenomena pembiayaan KPR Syariah sudah sesuai dengan syariat Islam, namun yang perlu diperhatikan oleh Bank Syariah mengenai margin flat, karena selain mendatangkan manfaat, tapi juga dapat mendatangkan kemudharatan pada pihak nasabah. Margin flat akan memberikan keuntungan kepada nasabah pada saat suku bunga Bank Indonesia stabil sehingga kesepakatan pembiayaan tidak akan mengalami perubahan sampai dengan akhir pembiayaan akan tetapi apabila terjadi keadaan sebaliknya maka akan berpengaruh bagi nasabah.

Walaupun sudah sepakat diawal akad mengenai harga jual dan keuntungan. Sedangkan pada pihak Bank margin flat akan dimungkinkan melakukan eksekusi segera sehingga memperkecil jumlah kredit macet atau bermasalah pada saat ekonomi atau suku bunga BI sedang bergejolak. Sebab suku bunga ikut diperhitungkan ketika mark-up (batas laba) dalam transaksi Murabahah ditetapkan. Hal ini menjadi praktis dan sesuai dengan kenyataan hidup. Pembiayaan yang diberikan bank Syariah kepada nasabahnya dengan akad jual-beli dan sewa, Bank Syariah akan memperoleh pendapatan secara pasti, sesuai dengan konsep dasar teori pertukaran, yaitu kontrak dalam bisnis yang memberikan kepastian pembayaran, baik dari segi jumlah maupun waktu.

Jurnal ilmiah Teknik Vol. 29 No. 1, Tahun 2008, ISSN 0852-1697 yang ditulis oleh (Landung & Anang, 2014) yang berjudul “Pemanfaatan Kredit Mikro Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah di BMT Mitra Khasanah Kota Semarang” menjelaskan bahwa :

- i. Masyarakat penerima kredit cenderung tidak memahami prioritas pemanfaatan dana yang akan mereka lakukan. Mereka tidak memahami pemanfaatan mana yang mendesak untuk dilakukan dan pemanfaatan mana yang tidak terlalu mendesak untuk dilakukan. Pemanfaatan yang dilakukan masyarakat kadang tidak tepat sasaran, maksudnya mereka melakukan pemanfaatan yang tidak didasarkan pada prioritas dalam peningkatan kualitas hunian.
- ii. Kesadaran LKM untuk mendukung Pemerintah dalam usaha penyediaan rumah yang layak, aman dan teratur kepada masyarakat berpenghasilan rendah sangatlah kurang. BMT masih sangat berpikir secara ekonomis dibanding secara sosial. Hal ini dapat dilihat dari persebaran penerima dana kredit yang cenderung pilih-pilih.

Hasilnya menunjukkan bahwa dalam distribusi penerima BMT diindikasikan hanya menerima kalangan masyarakat yang mereka kenal saja tanpa mempertimbangkan kondisi dari masyarakat tersebut apakah perlu diberikan pembiayaan ataukah tidak. BMT hanya melihat kemampuan penerima pembiayaan dalam neraca kesanggupan nasabah.

Berdasarkan tesis tentang “Analisis Pembiayaan Ijarah Multijasa di BMT Makmur Gemilang Kabupaten Magelang” menyimpulkan bahwa penerapan margin keuntungan ijarah multijasa yang didasarkan pada perhitungan yang ada pada BMT Makmur Gemilang adalah sah dan benar secara hukum dan fiqh serta menjalankan kaidah-kaidah hukum Islam. Namun yang terjadi adalah akad ijarah multijasa pada BMT Makmur Gemilang berdasarkan data yang diperoleh tidak menggambarkan akad ijarah multijasa yang benar, maka dalam perhitungan penerapan margin harus disesuaikan dengan karakteristik akad, apakah ia jual beli ataukah pinjam meminjam uang (Muhammad, 2017).

Jurnal ilmiah yang ditulis oleh (Sapi'i & Agus, 2016) dengan judul “Pemilihan Pembiayaan KPR (Kredit Pemilikan Rumah) Dengan Akad Murabahah (Studi Kasus Di Bank Muamalat Tbk Cabang Pembantu Samarinda Seberang)”

Hasil dari penelitian ini menemukan bahwa KPRiB Muamalat dengan operasionalnya menetapkan biaya administrasi dan jasa simpanan yang berbeda dengan KPR Konvensional yang dalam operasionalnya menetapkan sistem bunga sedangkan KPR Muamalat tidak memakai sistem bunga melainkan bagi hasil. Untuk itu dapat diperhatikan bahwa faktor-faktor yang mempengaruhi nasabah dalam pengambilan keputusan untuk memilih KPRiB Muamalat pada Bank Muamalat Cabang Pembantu Samarinda Seberang yaitu Faktor Agama, Faktor Lokasi, Faktor Teman, Faktor Ekonomi dan Faktor Pelayanan.

Jurnal ilmiah Region Vol. 4, No. 1, Januari 2011, pages 1-10 yang ditulis oleh (Arum, Winny & Galing, 2011) yang berjudul “Efektifitas Program Kredit Perumahan Rakyat (KPR) Bersubsidi Dalam Penyediaan

Hunian Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Di Perumahan Bumi Rejo Damai Pekalongan” menjelaskan bahwa :

Hasilnya menunjukkan bahwa pada dasarnya pelaksanaan Program KPR Bersubsidi di Kota Pekalongan yang menjadi salah satu dari empat agenda penataan perumahan permukiman Kota Pekalongan “Sapu Lidi” merupakan strategi yang cerdas. Namun ternyata dalam pelaksanaannya dilapangan terdapat beberapa kekurangan yang menyebabkan pembangunan kotanya belum mengadakan keberlanjutan atau pemberdayaan masyarakat dalam meningkatkan kualitas hunian, lingkungan maupun kesejahteraan masyarakat penghuninya.

Berdasarkan tesis tentang “Analisis Akad Pembiayaan Murabahah Perumahan (KPR) Syariah Pada BTN Syariah Menurut Hukum Perikatan Islam” bahwa pembangunan kota belum mengadakan keberlanjutan atas pemberdayaan masyarakat dalam meningkatkan kualitas hunian, lingkungan maupun kesejahteraan masyarakat penghuninya. Bentuk atau format serta klausul-klausul dalam akad pembiayaan murabahah BTN Syariah ditentukan secara sepihak, isi dari beberapa klausul dalam akad, dibuat berdasarkan kesepakatan/musyawarah antara kedua belah pihak. Klausul-klausul didalamnya berdasarkan dalam pasal 1 tentang ketentuan umum akad yang antara lain terdiri dari harga beli, uang muka, margin keuntungan, jangka waktu pembiayaan, dan lainnya.

Jurnal ilmiah yang ditulis oleh (Noerista, Dzulkirom & Dwiatmanto, 2015) dengan judul “Analisis Manajemen Kredit Kepemilikan Rumah Untuk Meminimalisir Kredit Macet Pada Produk KPR BTN IB (Studi Kasus Pada Kantor Bank Tabungan Negara Syariah Cabang Malang”. Hasil dari penelitian ini menunjukan bahwa sebagai berikut :

- i. Pengelolaan kredit yang efektif belum tentu menjamin suatu kredit akan berjalan lancar dalam pengembaliannya. Hal ini dikarenakan terjadinya tunggakan kredit tidak selalu disebabkan oleh pelaksanaan pemberian kredit yang kurang efektif akan tetapi

dapat juga dipengaruhi oleh keadaan debitur yang tidak adanya itikad yang tidak baik dari debitur untuk menyelesaikan kewajibannya.

- ii. Dalam pemberian kredit pihak bank menganalisis calon debitur dengan menggunakan analisis 5C (character, capacity, capital, conditional, dan collateral) supaya lebih optimal BTN Syariah dapat juga menambahkan prinsip lain yaitu prinsip 7P (personality, party, purpose, prespect, payment, profitability, protection) dan 3R (return, repaymen, risk bearing ability)
- iii. Bank Tabungan Negara Syariah Cabang Malang telah memberikan kredit pemilikan rumah (KPR) terbagi dalam lima kolektibilitas yaitu lancar (L), Dalam Perhatian Khusus (DPK), Kurang Lancar (KL), Diragukan (D), dan macet (M). Pada BTN Syariah Cabang Malang yang disebut tunggakan kredit dalah kredit yang termasuk dalam kolektibilitas Kurang Lancar (KL), Diragukan (D), dan k Macet (M).
- iv. Pengawasan kredit BTN Syariah Cabang Malang dengan cara memonitoring dalam pembayaran angsuran debitur dan mengadakan survey apakah kredit yang diberikan oleh bank telah dipergunakan sesuai dengan syarat dan tujuan yang ditetapkan sebelumnya selama lima bulan sekali.
- v. Kredit bermasalah atau Non Performing Loan (NPL) tahun 2012 sebesar 15,74 % , tahun 2013 sebesar 9,85% adanya penurunan peningkatan NPL sehingga likuiditas bank dinilai tidak aman.
- vi. Faktor-faktor penyebab tunggakan kredit adalah berasal dari faktor internal dan eksternal. Faktor internal karena kurangnya pelaksanaan analisis kredit yang kurang sempurna serta kurang telitinya pihak bank bank dalam dalam melakukan verifikasi data debitur dan faktor eksternal yaitu debitur yang memiliki masalah dengan pekerjaanya menyebabkan debitur tidak memiliki pendapatan sehingga secara ekonomi tidak mampu memenuhi

kewajibanya dalam membayar angsuran kredit serta menurunnya usaha debitur mengakibatkan turunnya kemampuan untuk membayar angsuran.

- vii. Misalnya omset penjualan menurun, penyimpangan dari tujuan semula atau ketidak jujuran debitur dalam menggunakan fasilitas kredit yang diterima dan lain-lain.
- viii. Untuk mengatasi adanya penunggakan pembayaran kredit maka BTN Syariah Cabang Malang melakukan beberapa tindakan yaitu kompromi atau kooperatif dan lelang.

Jurnal ilmiah JDEB Vol. 14, No. 1, Maret 2011, yang ditulis oleh (Achma, 2017) yang berjudul “Analisis Komparasi Lembaga Keuangan Mikro Menurut Preferensi Usaha Mikro di Kota Semarang” menjelaskan bahwa :

Berdasarkan hasil analisis dan pembahasan yang telah diuraikan sebelumnya dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

- i. Variabel dependen prosedur pengajuan kredit dan agunan secara signifikan memiliki dampak terhadap preferensi usaha mikro dalam mengajukan kredit mikro yang disalurkan oleh tiga LKM, yakni KSP/USP, BPR dan BMT.
- ii. Dalam proses pengajuan kredit mikro, usaha mikro ternyata lebih mengutamakan pertimbangan bagaimana prosedur pengajuan kredit dan ada atau tidaknya agunan yang dipersyaratkan akan tetapi kurang mempertimbangkan tingkat bunga kredit yang berlaku.
- iii. KSP/USP memiliki keunggulan dalam prosedur pengajuan kredit mikro yang lebih mudah dan cepat dan persyaratan agunan yang tidak diwajibkan, namun dengan tingkat bunga rata-rata yang hampir sama dengan BPR.

- iv. BPR tampaknya tidak memiliki keunggulan yang bisa di perbandingkan dengan LKM lainnya seperti KSP/USP dan BMT karena BPR dioperasikan seperti lembaga perbankan formal pada umumnya. BMT sesungguhnya memiliki keunggulan dalam tingkat bunga kredit (sistem bagi hasil) yang tergolong rendah dan ringan, namun dengan disertai persyaratan agunan yang harus ada dan diwajibkan.

Berdasarkan skripsi yang ditulis oleh (Kharisma, 2012) yang berjudul “Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Nasabah Dalam Pemelihan KPR Syariah : Studi Kasus Bank Muamalat Indonesia, Tbk”.

Dengan ini menjelaskan bahwa religiusitas menjadin alasan yang mendominasi bagi nasabah Bank Muamalat dalam menggunakan KPR Syariah. Lima urutan teratas yang menjadi pilihan utama nasabah adalah karena (1) Nasabah sadar akan pemberlakuan sistem bunga adalah haram, (2) Dalam memilih KPR nasabah mempertimbangkan prinsip syariah, (3) Tidakn ada penalti yang dikenakan nasabah apabila melunasi lebih cepat, (4) KPR Bank Muamalat sesuai dengan prinsip syariah, (5) Denda keterlambatan pembayaran rendah. Hal ini menunjukkan pengaruh agama masih menunjukan tingkat tertinggi masyarakat Jabodetabek dalam memilh KPR Syariah. Semakin besar perusahaan bertindak proaktif dalam meningkatkan pengetahuan nasabah dalam informasi keagamaan dalam produk KPR Syariah akan berdampak pada peningkatan keputusan nasabah dalam pembelian KPR Syariah Bank Muamalat tersebut.

Tabel 2.1**Perbandingan Penelitian Terdahulu yang dilakukan Peneliti**

No	Tahun	Judul Jurnal/Skripsi	Keterangan
1	2014	Pengaruh Pembiayaan KPR Syariah Terhadap Proses Keputusan Pembelian Rumah di Kota Cirebon (Survey Terhadap Pembelian Rumah Secara KPR di BNI Syariah Kota Cirebon)	Penelitian yang dilakukan dalam jurnal ini bertujuan untuk mengetahui ukuran keputusan pembelian rumah yang dilakukan oleh Bank BNI Syariah di Kota Cirebon. Alhasil setelah penyebaran angket maka dikatakan responden menilai sangat baik tingkat kepuasannya. Sedangkan dalam perbandingan dengan skripsi peneliti terdapat kesamaan. Berupa skema proses keputusan pemberian kredit kepada calon nasabah di PPR Bank BPD DIY Syariah KCP UII.
2	2018	Strategi Penetrasi Pasar Dalam Meningkatkan Pembiayaan Ritel Pada Pembiayaan Pemilikan Rumah	Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis strategi penetrasi pasar

		(PPR) Di Bank Panin Dubai Syariah KCU HR Muhammad Surabaya	dalam meningkatkan ritel pada Pembiayaan Pemilikan Rumah. Sedangkan dalam perbandingan dengan penelitian yang dilakukan peneliti memiliki keserupaan. Yakni masalah analisis pembiayaan PPR Syariah yang dalam aspek ini dilihat dari metodologi penelitian.
3	2016	Pemilihan Pembiayaan KPR (Kredit Pemilikan Rumah) Dengan Akad Murabahah (Studi Kasus Di Bank Muamalat Tbk Cabang Pembantu Samarinda Seberang	Hasil dari penelitian ini menemukan bahwa KPRiB Muamalat dengan operasionalnya menetapkan biaya administrasi dan jasa simpanan yang berbeda dengan KPR Konvensional yang dalam operasionalnya menetapkan sistem bunga sedangkan KPR Muamalat tidak memakai sistem bunga melainkan bagi hasil. Untuk itu dapat diperhatikan 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 Ekonomi dan Faktor Pelayanan.
4	2017	Analisis Komparasi Lembaga Keuangan Mikro Menurut Preferensi Usaha Mikro di Kota Semarang	Berdasarkan hasil analisis dan pembahasan yang telah diuraikan sebelumnya dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut (1) Variabel dependen prosedur pengajuan kredit dan agunan secara signifikan memiliki dampak terhadap preferensi usaha mikro dalam mengajukan kredit mikro yang disalurkan oleh tiga LKM, yakni KSP/USP,

			<p>BPR dan BMT</p> <p>(2) Dalam proses pengajuan kredit mikro, usaha mikro ternyata lebih mengutamakan pertimbangan bagaimana prosedur pengajuan kredit dan ada atau tidaknya agunan yang dipersyaratkan akan tetapi kurang mempertimbangkan tingkat bunga kredit yang berlaku.</p>
5	2012	<p>Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Nasabah Dalam Pemelihan KPR Syariah : Studi Kasus Bank Muamalat Indonesia, Tbk</p>	<p>Dengan ini menjelaskan bahwa religiusitas menjadi alasan yang mendominasi bagi nasabah Bank Muamalat dalam menggunakan KPR Syariah. Lima urutan teratas yang menjadi pilihan utama nasabah adalah karena (1) Nasabah sadar akan pemberlakuan sistem bunga adalah haram,</p>

			<p>(2) Dalam memilih KPR nasabah mempertimbangkan prinsip syariah, (3) Tidakn ada penalti yang dikenakan nasabah apabila melunasi lebih cepat,</p> <p>(4) KPR Bank Muamalat sesuai dengan prinsip syariah,</p> <p>(5) Denda keterlambatan pembayaran rendah. Hal ini menunjukkan pengaruh agama masih menunjukkan tingkat tertinggi masyarakat Jabodetabek dalam memilh KPR Syariah. Semakin besar perusahaan bertindak proaktif dalam meningkatkan pengetahuan nasabah dalam informasi keagamaan dalam produk KPR Syariah akan berdampak pada peningkatan keputusan nasabah dalam pembelian KPR Syariah</p>
--	--	--	--

			Bank Muamalat tersebut.
6	2016	Analisis Pengaruh Pembiayaan Pemilikan Rumah Sistik Akad <i>Murabahah</i> , Pembiayaan Pemilikan Rumah Sistik Akad <i>Istishna</i> dan <i>Non Performing Financing</i> Terhadap Profitabilitas Bank Syariah (Studi Pada Bank Tabungan Negara Syariah Periode Maret 2008-Juni 20016)	<p>Penelitian terdahulu ini bertujuan untuk menganalisa pengaruh pembiayaan rumah sehingga mendapatkan profitabilitas perusahaan.</p> <p>Dibandingkan dengan penelitian peneliti ini mempunyai kesamaan dalam metode pengaruh pembiayaan sehingga mendapatkan variabel pertimbangan pemberian kredit Pembiayaan Pemilikan Rumah di BPD DIY Syariah KCP UII.</p>
7	2015	Analisis Sistem Dan Prosedur Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Syariah (KPRS) <i>Murabahah</i> Untuk Mendukung Pengendalian Intern (Studi pada PT. BTN Syariah Cabang Jombang)	<p>Aspek-aspek pengendalian intern pada saat monitoring yang dilakukan PT. BTN Syariah Cabang Jombang belum dilakukan dengan baik. Hal ini karena masih ada beberapa aspek</p>

			<p>yang belum terpenuhi untuk mendukung pengendalian intern.</p> <p>(1) Personil yang kompeten dan dapat dipercaya (2) Adanya pemisahan tugas (3) Prosedur otorisasi yang tepat (4) Dokumen dan catatan yang memadai (5) Kontrol fisik aktiva dan catatan-catatan nasabah.</p>
8	2018	<p>Penyelesaian Pembiayaan <i>Murabahah</i> Bermasalah Di Bank BNI Syariah Kantor Cabang Yogyakarta Berdasarkan Perspektif Ekonomi Islam</p>	<p>Peneulisan ini mempunyai tujuan sebagai berikut :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Menganalisis factor-faktor penyebab terjadinya pembiayaan <i>murabahah</i> bermasalah di Bank BNI Syariah Cabang Yogyakarta. 2. Menganalisis bagaimana strategi yang diterapkan Bank BNI Syariah Cabang Yogyakarta dalam menyelesaikan pembiayaan <i>murabahah</i> bermasalah.

			<p>3. Membandingkan sudut pandang ekonomi islam terhadap strategi penyelesaian pembiayaan murabahah bermasalah di Bank BNI Syariah Cabang Yogyakarta. Dalam penelitian ini penulis mengambil batasan terkait masalah akad pembiayaan "<i>murabahah</i>" dikarenakan sebagai bahan mempertimbangkan pemberian produk Pembiayaan Pemilikan Rumah sebagai pedoman pembiayaan "<i>murabahah</i>".</p>
9	2017	Penerapan Prinsip Pembiayaan Syariah (Murabahah) Pada BMT Bina Usaha Di Kabupaten Semarang	<p>Penelitian ini bertujuan untuk menentukan penerapan prinsip-prinsip Syariah mengenai akad pembiayaan <i>murabahah</i> secara konsepsi DSN dan aturan-aturan yang</p>

			berlaku kepadanya. Dalam kemiripan dengan penulisan penulis terdapa kepada pedoman penentuan margin, aplikasi pembiayaan modern, dan pembiayaan murabahah. Namun, yang menjadi batasan dalam penelitian ini adalah fatwa-fatwa yang dikeluarkan oleh DSN, sebab berhubungan itu tidak relevan secara substansi penelitian penulis.
--	--	--	---

Dari beberapa telaah pustaka yang telah diuraikan diatas, terdapat penelitian yang telah dilakukan ke Lembaga Keuangan Syariah yang ada baik yang dimiliki pemerintah maupun swasta. Banyak penelitian yang telah dilakukan mengenai preferensi pemberian kredit Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) syariah dan meninjau dari aspek diloloskannya pengajuan kredit PPR tersebut. Perbedaan penelitian ini dengan penelitian sebelumnya, penelitian ini lebih fokus terhadap faktor-faktor kecenderungan masyarakat secara klasifikasi di Yogyakarta dalam memilih produk PPR Syariah di BPD DIY Syariah KCP UII dan meninjau dari segi klasifikasi diloloskannya dengan penerapan akad *Murabahah* pada PPR BPD DIY Syariah KCP UII. Sejauh penelusuran penulis belum ada yang meneliti itu. Dan persamaan penelitian ini dengan sebelumnya

yaitu mengenai pembahasan tentang pemanfaatan kredit mikro perumahan syariah terhadap Bank Syariah.

Dengan menggunakan data dan informasi yang ada, dalam penelitian ini akan menggunakan metode penelitian pendekatan Kualitatif berdasarkan data-data yang tersedia.

B. Landasan Teori

1. Teori Pembiayaan Pemilikan Rumah

Ekonomi merupakan sarana perantara untuk membawa manusia kepada sejahteraan (*Al falah*) baik didunia ataupun diakhirat (*al-hayah at-thoyyibah fi ad-daroini*) (Adinugraha, 2013). Menengok pembiayaan PPR merupakan produk yang dikeluarkan oleh kalangan perbankan Islam dalam rangka membantu umat dalam memenuhi kebutuhan perumahan mereka. Keikutsertaan kalangan perbankan Islam dalam membantu pengadaan perumahan bagi masyarakat Indonesia sangat penting karena merupakan bagian dari program pemerintah untuk membantu pengadaan perumahan bagi masyarakat. Sedemikian pentingnya masalah perumahan tersebut membuat pemerintah bersama DPR telah mengeluarkan UU No 4 tahun 1992 yang menegaskan dalam Bab 1 Pasal 1: "rumah adalah bangunan yang berrfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga."

Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) merupakan salah satu produk pembiayaan Bank Syariah yang membiayai kebutuhan nasabah dalam hal pengadaan rumah tinggal (konsumtif). Nasabah dapat mengangsur pembayaran dengan jumlah angsuran yang tidak akan berubah selama masa perjanjian (Hidayah, 2016).

Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) adalah pembiayaan yang digunakan untuk pembelian rumah secara angsuran. PPR menggunakan akad *murabahah*, yaitu perjanjian jual beli antara bank dan nasabah, dimana bank membeli rumah yang diperlukan nasabah dan kemudian

menjualnya kepada nasabah sebesar harga beli ditambah dengan margin keuntungan yang disepakati oleh bank dan nasabah (Pradja, 2013).

Dalam dunia perbankan, produk ini biasa dinamakan dengan Kredit Pemilikan Rumah atau biasa dikenal dengan nama KPR, sedangkan dalam Perbankan Islam dikenal dengan PPR (Pembiayaan Pemilikan Rumah). Dalam PPR yang biasa dijalankan oleh perbankan konvensional produk tersebut dapat dipastikan tidak akan lepas dari bunga yang merupakan ciri utama dari bank konvensional. Dalam KPR konvensional biasa terlibat berbagai unit-unit lain seperti pihak perseroan terbatas yang akan menyediakan lokasi yang dipergunakan dalam kegiatan pembangunan rumah. Selain itu juga terdapat hal lain yang terdapat dalam KPR konvensional diantaranya adalah harga jual yang bersifat kontan, uang muka dan suku bunga angsuran yang harus dibayarkan oleh nasabah serta berbagai barang dan juga keperluan lain yang harus dibayarkan oleh pihak debitur. KPR sendiri dibagi menjadi dua, yaitu KPR subsidi dan KPR non subsidi. Yang dimaksud dengan KPR subsidi adalah KPR yang diperuntukkan untuk masyarakat yang memiliki kemampuan ekonomi yang lemah. Sedangkan yang dimaksudkan dengan KPR non subsidi adalah KPR yang diperuntukkan bagi seluruh masyarakat tanpa adanya campur tangan dari pihak pemerintah.

Produk KPR yang ada pada perbankan syariah pada dasarnya berbeda dengan KPR yang ada di perbankan konvensional. Perbedaan ini dapat terjadi karena terdapat perbedaan prinsip antara perbankan syariah dengan perbankan konvensional. Dalam perbankan syariah biasa dikenal konsep berbasis bagi hasil dan juga perdagangan.

Sedangkan dalam perbankan konvensional dikenal sistem yang berbasis bunga. Dalam produk yang biasa dikenal dengan nama KPR syariah ini terdapat beberapa karakteristik yang berbeda, di antaranya adalah tidak adanya pemberlakuan sistem kredit yang ada pada perbankan konvensional. Sementara pada perbankan syariah dikenal sistem

murabahah yang berbasis margin, musyarakah mutanaqisah yang memiliki ciri khas partisipasi kepemilikan.

PPR syariah dapat juga menggunakan akad murabahah yang berbasis jual beli. Dalam kebiasaan yang ada pada perbankan syariah konsep murabahah merupakan konsep perdagangan berbasis jual beli yang pembayarannya dilakukan secara tangguh atau cicilan. Dalam akad ini pihak bank syariah bertindak sebagai penjual yang akan melakukan penjualan aset kepada nasabahnya secara tangguh atau dengan cicilan. Dalam akad murabahah pihak bank syariah akan melakukan penjualan barang dagangan kepada para nasabahnya dengan keuntungan yang telah disepakati oleh kedua belah pihak. Akad KPR syariah yang menggunakan sistem murabahah membuat pihak bank syariah harus memberitahukan kepada pihak nasabahnya berkaitan dengan harga perolehan rumah yang diperoleh bank syariah dari pihak developer. Kemudian bank syariah dengan harga tersebut lalu menetapkan keuntungan yang akan diambilnya di mana margin keuntungan tersebut disepakati oleh kedua belah pihak.

Ketika bank umum syariah memutuskan menggunakan akad murabahah, maka terdapat beberapa hal yang harus dipenuhi oleh bank syariah tersebut, yaitu: (1) pihak yang berakad, terdiri dari pihak penjual dan pembeli; (2) objek yang diakadkan, terdiri dari barang yang dijadikan objek perdagangan dan juga harga jual barang yang disepakati akan dipakai; dari harga tersebut, maka dapat diperhitungkan keuntungan yang akan didapatkan; (3) akad harus terdiri dari ijab dan qabul dari kedua belah pihak. Berdasarkan konsep dari akad murabahah, maka terdapat beberapa hal yang harus dipenuhi dalam KPR syariah berbasis murabahah, yaitu: (a) pihak bank syariah harus memberitahukan akad yang digunakan dalam KPR syariah kepada para nasabahnya, (b) kontrak yang ada dalam transaksi KPR syariah harus dipastikan sah, (c) harus terdapat kejelasan akan transaksi yang dilakukan antara pihak bank syariah dengan nasabah berkaitan dengan objek barang yang menjadi transaksi antara nasabah

dengan bank syariah, (d) bank syariah sebagai penjual harus menjelaskan semua hal berkaitan dengan aktivitas pembelian dan penjualan barang tersebut.

Masalah penentuan keuntungan juga menjadi salah satu hal yang penting berkaitan dengan transaksi murabahah. Hal ini dikarenakan bank syariah juga memegang peranan sebagai lembaga yang berfungsi sebagai lembaga intermediari, atau lembaga perantara dari pihak yang mengalami surplus dana kepada pihak yang mengalami defisit dana. Dengan adanya peranan seperti itu, maka tentunya diharapkan akan terdapat keuntungan produk KPR syariah yang merupakan produk yang dikeluarkan bagi nasabah yang memerlukan pembiayaan dari bank syariah untuk mendapatkan rumah. Keuntungan itu adalah margin keuntungan yang nilainya tetap selama masa perjanjian tersebut. Dengan margin keuntungan yang sifatnya tetap tersebut, maka besarnya cicilan yang harus dibayarkan oleh pihak nasabah kepada bank syariah tidak akan berubah dan juga tidak akan memberatkan nasabah. Hal inilah yang membedakan antara bank syariah dengan bank konvensional. Berdasarkan konsep KPR syariah, maka penentuan harga dan juga keuntungan yang ada di dalam KPR syariah harus memenuhi beberapa hal yang penting, yaitu: (a) keuntungan yang diminta oleh bank syariah dan juga harus diketahui secara jelas oleh nasabah; (b) harga jual bank yang merupakan harga beli bank ditambah dengan keuntungan yang diambil oleh bank; (c) harga jual yang tidak boleh berubah selama masa perjanjian; (d) sistem pembayaran yang telah disepakati bersama (Haris, 2007).

Penerapan PPR syariah, atau dengan bahasa lain biasa dikenal dengan *Islamic Home Mortgage Financing* berjalan dengan baik di beberapa bank syariah yang ada di luar negeri, di antaranya adalah Al Manzil Islamic bank (Amerika Serikat), CAIR Minnesota (Amerika Serikat), La Riba (Amerika Serikat). Ketiga lembaga tersebut menggunakan kombinasi akad *Murabahah* dan *ijarah wa iqtina* untuk

akad KPR syariah yang dikeluarkan oleh 3 lembaga tersebut (Thomas, 2001). Pemasaran yang dilakukan terhadap produk PPR Syariah pada dasarnya sama dengan yang dilakukan oleh pihak pemasaran yang ada di berbagai bank baik bank konvensional maupun bank syariah. Pemasaran yang dilakukan merupakan pemasaran yang sesuai dengan apa yang disampaikan dalam Kotler dan Armstrong (2014) yang menyatakan bahwa pemasaran merupakan suatu proses sosial dan manajerial yang terdapat di dalamnya individu ataupun kelompok. Pemasaran yang dilakukan oleh bank syariah dalam produk yang berkaitan dengan pembiayaan PPR syariah haruslah merupakan pemasaran yang pada akhirnya berhasil membentuk nasabah menjadi nasabah yang semakin loyal kepada bank syariah. Hal ini akan sangat tergantung dengan pemahaman yang dimiliki oleh para karyawan bank syariah terhadap produk PPR syariah.

Dalam Islam, pembiayaan untuk mensejahterakan masyarakat dalam rangka memenuhi kebutuhan akan rumah bisa menjadikan prioritas untuk mewujudkan keadilan, kemakmuran dan penuh kebahagiaan. Seperti hadits shahih Nabi Muhammad SAW, yang berbunyi “*Albaiti Jannati*” (Rumahku, Surgaku”).

2. Teori *Murabahah*

Sebenarnya, penulis telah memahami tentang *Murabahah*. Namun, disini penulis akan sedikit mengupas mengenai apa itu *Murabahah*. Sebagaimana yang telah diketahui secara luas, bahwa *Murabahah* merupakan murni kesepakatan, yang dalam hal ini Bank Syariah selaku penjual kebutuhan nasabah dan nasabah selaku pembeli barang/jasa kepada penjual. Persyaratan dalam akad *murabahah* ini adalah dimana antara kedua pihak memenuhi kesepakatan bersama bagaimana bentuk harga jual barang ataupun objek dari akad *murabahah* itu sendiri, (Nisa', 2018). Kedua belah pihak juga harus mengetahui secara transparansi dan keterbukaan mengenai besaran margin keuntungan atau bagi hasil. Sehingga

memupuk kesopanan dalam komitmen pemenuhan pembiayaan dan saling bertanggung jawab.

Secara etimologis, *Murabahah* berasal dari kata dasar ribh yang berarti “keuntungan, laba, margin”. Wahbah az-Zuhaili memberikan definisi Murabahah yaitu “jual beli dengan harga perolehan ditambah keuntungan”. Secara umum rukun dan syarat sah akad diatur dalam pasal 22 KHES (Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah) yang meliputi : subjek akad (*al aqidain*), obyek akad (*mahallul aqad*), tujuan akad (*sighatul aqad*) yaitu kesepakatan atau ijab dan kabul. Jual beli Murabahah dalam perspektif ekonomi Islam memiliki beberapa rukun dan syarat yang harus dipenuhi (Dapartemen Perbankan Syariah, 2016) :

1. Pihak yang berakad (*Al Aqidain*)
 - a. Penjual (Bank)
 - b. Pembeli (Nasabah)
 - c. Pemasok (*Supplier*)
2. Obyek yang diakadkan (*Mahallul ,,aqad*)
 - a. Adanya wujud barang yang diperjualkanbelikan
 - b. Harga barang
3. Tujuan Akad (*Sighatul Akad*)
 - a. Serah (ijab)
 - b. Terima (qabul)

Murabahah adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (margin) yang telah disepakati antara penjual dan pembeli (Karim, Bank Islam Analisis Fiqh dan Keuangan, 2003). Sedangkan pembiayaan murabahah yaitu suatu akad perjanjian dimana pihak berperan sebagai yang memberikan barang atau jasa kepada nasabah yang memerlukan dengan sistem pembayaran ditangguhkan. Secara praktis Bank berdiri sebagai media fasilitator atau mediator pembiayaan kepada nasabah untuk mengelola yang ditangguhkan kuasa dengan harga

pokok ditambah sejumlah keuntungan (*mark up*) untuk dibayarkan oleh nasabah dalam jangka waktu tertentu sesuai dengan prosedural atau kesepakatan awal. Tujuan pembiayaan murabahah yaitu untuk pembiayaan yang bersifat konsumtif, seperti rumah, tanah, toko, kendaraan, dan sebagainya (Antonio, 2006). Pada pembiayaan *Murabahah* perjanjian disepakati antara bank dan nasabah, dimana bank menyediakan pembiayaan untuk pembelian bahan baku, atau modal kerja lainnya yang dibutuhkan oleh nasabah yang akan dibayar kembali oleh nasabah sebesar harga jual bank (harga beli bank plus margin keuntungan) (Yusuf & Junaedi, 2006).

Pada awalnya, konsep *Murabahah* tidak berhubungan dengan pembiayaan. Lalu para ahli dan ulama sepakat perbankan syariah memadukan konsep *Murabahah* dengan beberapa konsep lain sehingga terintegrasi menjadi konsep *Murabahah*.

Didalam fatwa Dewan Syari'ah Nasional (DSN) No.04/DSN-MUI/IV/2000 dijelaskan murabahah yaitu menjual duatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli tersebut membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba/keuntungannya. Dalam fatwa tersebut disebutkan ketentuan umum mengenai murabahah, yaitu sebagai berikut (Sholihin, 2010) :

- a. Bank dan nasabah harus melakukan akad murabahah yang bebas riba
- b. Barang yang diperjual belikan tidak diharamkan oleh syari'at Islam
- c. Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.
- d. Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri dan pembelian ini harus sah dan bebas riba.
- e. Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang. Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga plus keuntungannya. Dalam kaitan

ini bank harus memberitahukan secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan.

- f. Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati.
- g. Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah.
- h. Jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang kepada pihak ketiga, akad jual beli murabahah harus dilakukan setelah barang, secara prinsip menjadi milik bank.

Aturan yang dikenakan kepada nasabah dalam murabahah ini dalam fatwa adalah sebagai berikut :

- a. Nasabah mengajukan permohonan dan perjanjian pembelian suatu barang atau asset kepada bank
- b. Jika bank menerima permohonan tersebut ia harus membeli terlebih dahulu asset yang dipesannya secara sah dengan pedagang
- c. Bank kemudian menawarkan asset tersebut kepada nasabah dan nasabah harus menerima (membeli) nya sesuai dengan perjanjian yang telah didepakatinya. Karena secara hukum perjanjian tersebut mengikat kemudian kedua belah pihak harus membuat kontrak jual beli
- d. Dalam jual beli ini bank dibolehkan meminta nasabah untuk membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan
- e. Jika nasabah kemudian menolak membeli barang tersebut, biaya riil bank harus dibayari dari uang muka tersebut
- f. Jika nilai uang muka kurang dari kerugian yang harus ditanggung oleh bank, bank dapat meminta kembali sisa kerugiannya kepada nasabah.

a) Syarat-syarat dan Rukun Pembiayaan

Beberapa syarat dan rukun *Murabahah* yang harus dipenuhi :
(Veithzal & Permata, 2008)

- 1) Harga awal haruslah jelas bagi pembeli ke-dua
- 2) Keuntungan harus jelas karena keuntungan itu ada bagian dari harga
- 3) Harga awal termaksud harta yang memiliki pendanaan, yaitu ia memiliki harta yang serupa keadaanya, seperti, emas, perak, atau gandum.
- 4) Harga awal hendaklah bukan merupakan kompensasi dari jenis yang termaksud harga riba, karena tambahan pada kondisi itu menjadi riba.
- 5) Akad pertama haruslah sah. Jika akad pertama *fasad* maka tidak boleh dijual secara *Murabahah* adalah menjual dengan harga awal disertai dengan tambahan. Adapun jual-beli yang *fasad*, meskipun memberikan faedah kepemilikan setelah serah terima, hendaknya dinilai dengan nilai barang yang dijual itu atau yang semisalnya bukan berdasarkan harga.

b) Rukun *Murabahah*

Rukun jual beli menurut mazhab Hanafi adalah ijab dan qabul yang menunjukkan adanya pertukaran atau kegiatan saling memberi yang menempati kedudukan ijab dan qabul itu. Menurut ulama ada lima rukun dalam jual beli yaitu orang yang menjual, orang yang membeli, ijab qabul, barang objek atau sesuatu yang diadakan dan yang terakhir harga.

c) Landasan Hukum *Murabahah*

Ulama Fiqh berpendapat, bahwa yang menjadi dasar pertimbangan hukum *Murabahah* adalah firman Allah SWT yang terdapat beberapa surat dibawah ini, yaitu :

1) QS. 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 مِّن رَّبِّهِ فَانْتَهَىٰ فَلَهُ مَا
سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ فَأُولَٰئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا
خَالِدُونَ ٢٧٥

Terjemahannya : “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”.

2) QS. An-Nisa' Ayat 29

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ
تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا
٢٩

Terjemahannya : “Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. Dan janganlah kamu

membunuh dirimu; sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu”.

3) Dalil As-Sunah

Dari Miqdam r.a bahwa Rasulullah bersabda :

مَا أَكَلَ أَحَدٌ طَعَامًا قَطُّ خَيْرًا مِنْ أَنْ يَأْكُلَ مِنْ عَمَلِ يَدِهِ،
وَإِنَّ نَبِيَّ اللَّهِ دَاوُدَ عَلَيْهِ السَّلَامُ كَانَ يَأْكُلُ مِنْ عَمَلِ يَدِهِ

Terjemahannya : “Makanan apa saja yang dimakan seseorang, adalah makanan yang dari hasil usaha tangan sendiri. Sesungguhnya Nabi Allah Daud as. Beliau makan dari hasil tangannya sendiri.” (HR. Bukhori, Abu Daud, Nasa’i, dan selain mereka).

Riwayat lain mengatakan, yang artinya :

“Nabi SAW bersabda, ada tiga hal yang mengandung berkah: jual beli tidak secara tunai, muqaradhadh (mudharabah), dan mencampur gandum dengan jewawut untuk keperluan rumah tangga, bukan untuk dijual”. (HR. Ibnu Madjah dan sahabatnya).

4) Landasan Operasional

No	Landasan Hukum	Tentang
1	UU No. 21 Tahun 2011	Otoritas Jasa Keuangan
2	UU No. 21 Tahun 2008	Perbankan Syariah
3	POJK No.4/POJK.05/2018	Perusahaan Pembiayaan Sekunder Perumahan
4	POJK No. 2/POJK.03/2015	Produk dan Aktivitas Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah
5	POJK No. 31/POJK.05/2014	Penyelenggaraan Usaha Pembiayaan Syariah

6	POJK No. 16/POJK.03/2014	Penilaian Kualitas Aset Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah
---	-----------------------------	--

3. Teori *Istishna'*

Istishna' menurut kamus Bahasa Arab berarti minta membuat sesuatu (kamus *Al-Misbah*). adalah akad jual beli dalam bentuk pemesanan pembuatan barang tertentu dengan kriteria dan persyaratan tertentu yang disepakati antara pemesan (pembeli, *mustashni'*) dan penjual (pembuat, *shani'*) (Wiroso, 2011). Sebagaimana *Istishna'* dalam Pembiayaan Pemilikan Rumah Syariah, yakni dimana akad kerja sama atau transaksi bersama antara pemesan dengan produsen dalam menyediakan rumah dalam bentuk rumah idaman konsumen.

Bisa dikatakan bahwa *Istishna'* merupakan kontrak kesepakatan antara pemesan dan pembuat dalam hal memesan suatu barang dan pembayarannya bisa diselesaikan setelah masa pembuatan barang itu telah diselesaikan oleh produsen. Bisa diambil contoh terkait pemesanan rumah, pemesan bisa mengajukan kontruksi bangunan dengan kriteria type yang diinginkan, lingkungan perumahan, kedekatan rumah dengan rumah ibadah, dan sebagainya.

Secara general, *Istishna'* dibagi menjadi dua bagian, yakni *Istishna'* dan *Istishna' Paralel*. *Istishna' Paralel* adalah suatu bentuk akad *Istishna'* antara pemesan (pembeli, *mustashni'*) dengan penjual (pembuat, *shani'*), kemudian untuk memenuhi kewajibannya kepada *mustashni'*, penjual memerlukan pihak lain sebagai *shani'* (Wiroso, 2011). Perbedaanya terlatak pada bagian kecil kontraktor, bisa saja mengandalkan bagian kecil kontraktor dalam memenuhi kebutuhan pemesan/pembeli.

1) Landasan Fiqh *Istishna'*

Dalam menentukan hukum akad *istishna'* ulama fiqh berbeda pendapat. Di kalangan Ulama Hanafi sendiri terdapat dua pendapat. Sebagian berpendapat bahwa, jika akad ini didasarkan pada dalil *qiyas* (Wordpress, 2018, Part. 24) maka akad *Istishna'* dianggap tidak sah, sebab obyek jual belinya belum ada. Hal ini masuk dalam kategori jual beli *ma'dum* (jual beli yang obyeknya belum ada) yang dilarang oleh Rasulullah (Kompasiana, 2018, Part. 1). Namun sebagian Ulama Hanafi melihat bahwa *Istishna* didasarkan pada dalil *Istihsan* (berpaling dari kehendak *qiyas*, karena ada kemaslahatan yang kuat), maka untuk kemaslahatan orang banyak akad ini diperbolehkan.

Maka dari keterangan diatas bisa disimpulkan bahwa aturan hukum mengenai akad *Istishna'* dapat diperbolehkan asalkan berguna secara kemaslahatan umat dan secara perspektif hukum mutlak yakni Al-Qur'an dan As-Sunnah belum ada kejelasannya dalilnya sehingga menggunakan Ijma Ulama sebagai *Verifif* atas dasar kepentingan bersama umat. Ulama Hanafi menyetujui *Istishna'* dengan alasan sebagai berikut :

- a. Masyarakat telah mempraktekan jual beli *istishna* secara luas dan terus menerus tanpa ada keberatan sama sekali. Dalam hal ini maka akad *istishna* sudah menjadi konsensus umum.
- b. Dalil *qiyas* tidak lagi digunakan jika ada alasan kuat dan *ijma* ulama terkait hal tersebut.
- c. Keberadaan jual beli *istishna* didasarkan atas kebutuhan masyarakat. Banyak orang seringkali memerlukan barang yang tidak tersedia di pasar sehingga mereka cenderung menggunakan sistem pesan barang agar orang lain membuatkan pesanan sesuai spesifikasi yang diminta pemesan.

d. Jual beli istishna sah sesuai aturan umum karna tidak menyalahi aturan nash dan aturan syariah

Sebagian ahli fiqh kontemporer berpendapat bahwa jual beli istishna hukumnya sah atas dasar qiyas dan aturan umum syariah. Mereka berpandangan bahwa akad istishna termasuk jual beli biasa, dimana penjual mampu menyediakan barang yang dipesan. Jika kemudian terjadi perselisihan kualitas barang dapat diminimalisir dengan pencantuman spesifikasi dan ukuran serta bahan material pembuatan barang tersebut.

2) Landasan Hukum *Istishna*'

Ulama Fiqh berpendapat bahwa yang menjadi landasan pokok akad *Istishna*' yakni bisa diperhatiakn dalil Al-Qur'an dan As-Sunnah, sebagai berikut :

1. QS. Al-Baqarah Ayat 282

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ
وَلْيَكْتُب بَيْنَكُمْ كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ وَلَا يَأْب كَاتِبٌ أَنْ يَكْتُبَ كَمَا عَلَّمَهُ
اللَّهُ فَلْيَكْتُبْ وَلْيَمْلِكِ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا يَبْخَسْ
مِنْهُ شَيْئًا فَإِنْ كَانَ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ سَفِيهًا أَوْ ضَعِيفًا أَوْ لَا
يَسْتَطِيعُ أَنْ يُمِلَّ هُوَ فَلْيَمْلِكْ وَلِيَّهُ بِالْعَدْلِ وَاسْتَشْهِدُوا شَهِيدَيْنِ مِنْ
رِّجَالِكُمْ فَإِنْ لَمْ يَكُونَا رَجُلَيْنِ فَرَجُلٌ وَامْرَأَتَانِ مِمَّن تَرْضَوْنَ مِنَ
الشُّهَدَاءِ أَنْ تَضِلَّ إِحْدَاهُمَا فَتُذَكَّرَ إِحْدَاهُمَا الْأُخْرَىٰ وَلَا يَأْب
الشُّهَدَاءُ إِذَا مَا دُعُوا وَلَا تَسْمُوا أَنْ تَكْتُبُوهُ صَغِيرًا أَوْ كَبِيرًا إِلَىٰ
أَجَلٍ ذَلِكُمْ أَقْسَطُ عِنْدَ اللَّهِ وَأَقْوَمُ لِلشَّهَادَةِ وَأَدْنَىٰ أَلَّا تَرْتَابُوا إِلَّا أَنْ
تَكُونَ تِجْرَةً حَاضِرَةً تُدِيرُونَهَا بَيْنَكُمْ فَلَيْسَ عَلَيْكُمْ جُنَاحٌ أَلَّا
تَكْتُبُوهَا وَأَشْهَدُوا إِذَا تَبَايَعْتُمْ وَلَا يُضَارَّ كَاتِبٌ وَلَا شَهِيدٌ وَإِنْ
تَفَعَّلُوا فَإِنَّهُ فُسُوقٌ بِكُمْ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَيُعَلِّمُكُمُ اللَّهُ وَاللَّهُ بِكُلِّ شَيْءٍ

عَلِيمٌ ٢٨٢

Terjemahannya : *“Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermu’amalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya. Dan hendaklah seorang penulis di antara kamu menuliskannya dengan benar. Dan janganlah penulis enggan menuliskannya sebagaimana Allah mengajarkannya, maka hendaklah ia menulis, dan hendaklah orang yang berhutang itu mengimlakkan (apa yang akan ditulis itu), dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya, dan janganlah ia mengurangi sedikitpun daripada hutangnya. Jika yang berhutang itu orang yang lemah akalnya atau lemah (keadaannya) atau dia sendiri tidak mampu mengimlakkan, maka hendaklah walinya mengimlakkan dengan jujur. Dan persaksikanlah dengan dua orang saksi dari orang-orang lelaki (di antaramu). Jika tak ada dua orang lelaki, maka (boleh) seorang lelaki dan dua orang perempuan dari saksi-saksi yang kamu ridhai, supaya jika seorang lupa maka yang seorang mengingatkannya. Janganlah saksi-saksi itu enggan (memberi keterangan) apabila mereka dipanggil; dan janganlah kamu jemu menulis hutang itu, baik kecil maupun besar sampai batas waktu membayarnya. Yang demikian itu, lebih adil di sisi Allah dan lebih menguatkan persaksian dan lebih dekat kepada tidak (menimbulkan) keraguanmu. (Tulislah mu’amalahmu itu), kecuali jika mu’amalah itu perdagangan tunai yang kamu jalankan di antara kamu, maka tidak ada dosa bagi kamu, (jika) kamu tidak menulisnya. Dan persaksikanlah apabila kamu berjual beli; dan janganlah penulis dan saksi saling sulit menyulitkan. Jika kamu lakukan (yang demikian), maka sesungguhnya hal itu adalah suatu kefasikan pada dirimu. Dan bertakwalah kepada Allah; Allah mengajarmu; dan Allah Maha Mengetahui segala sesuatu”*.

Dari dalil diatas dijelaskan bahwa ketika suatau barang atau jasa dibolehkan atas hutang, kecuali antar pihak-pihak terkait hendaklah menulis atau memberikan nota kesepakatan sehingga tidak ada perselihan diantara orang-orang terkait, dalam hal ini adalah *bai salam*, antara pemesan dan pembuat haruslah saling menyetujui perikatan awal dengan keperluan masing-masing dan tidak memberatkan antar pihak yang lain. Sehingga pada masa lalu Ibnu Abbas ra. menjelaskan keterkaitan ayat tersebut dengan jual beli salam, dan dalam hal ini dalil ini pun menjadi acuan pada jual beli *istishna*. hal ini tampak jelas dari ungkapan beliau, “saya bersaksi bahwa salam yang dijamin dalam jangka waktu tertentu telah dihalalkan oleh Allah pada kitab-Nya dan diizinkan-Nya”. Lalu ia membaca ayat al- Qur’an tersebut.

2. Hadits Nabi SAW.

Telah menceritakan kepada kami Muhammad bin Salam telah menceritakan kepada kami, Ya'laa telah menceritakan kepada kami, Al A'masy dari Ibrahim dari Al Aswad dari 'Aisyah radliallahu 'anha berkata;

اشترى رسول الله صلى الله عليه وسلم طعاما من يهودي
بنسيئة ورهنة در عا له من حديد

Yang Artinya : “*Rasulullah shallallahu 'alaihi wasallam membeli makanan dari orang Yahudi dengan cara pembayaran di belakang, dan Beliau gadaikan baju besi Beliau (sebagai jaminan)*” (HR. Bukhari, Kitab al-Salam No. 2251).

Dari hadits diatas jelas bahwa Rasulullah pernah memesan makanan kepada seorang Yahudi, sehingga Rasulullah membayarkan setelah pesanan itu telah jadi. Artinya bahwa praktek *Istishna* ini menjadi dalil sunnah ketika baginda Rasul telah mempraktekkan dalam kesehariannya.

Bagaimana dengan aspek pesanan rumah? Sebenarnya sama halnya dengan aspek pesannya lain, hanya membedakannya ialah objek dan spesifikasi pesannya. Rumah bisa dijadikan akad *Istishna'* sehingga pemesan bisa memilih rumah sesuai dengan keinginan pesannya, dalam hal ini bisa di akad-kan melalui bai *Istishna'*.

3) Landasan Operasional

Adapun landasan operasional akad *Istishna'* dalam aspek perbankan, yakni :

- a. Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 22/DSN-MUI/IV/2000 tertanggal 4 April 2000 tentang Jual Beli *Istishna'*
- b. Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 22/DSN-MUI/III/2002 tertanggal 28 Maret 2002 tentang Jual Beli *Istishna'* Pararel

a) Rukun dan Syarat *Istishna'*

Rukun jual beli menurut mazhab Hanafi adalah *ijab* dan *qabul* yang menunjukkan adanya pertukaran atau kegiatan saling memberi yang menempati kedudukan *ijab* dan *qabul* itu.

- i. Pembeli (*mustashni*), sebagai pelaku akad yang akan memesan barang tertentu, dan penjual (*Sha'ni'*) sebagai pemasok atau pembuat barang yang diinginkan *mustashni* dengan spesifikasi tertentu.
- ii. Objek akad, yaitu barang tertentu dengan spesifikasi dan harga
- iii. *Shighat* yaitu adanya *ijab* dan *qabul*.

b) Syarat *Istishna'*

Menurut (Sofyan, 2005) yang menjadikan adanya syarat *istishna'* yakni adanya pihak yang melaksanakan akad, penjual/pembuat, pemesan/pembeli, adanya objek pesanan, dan harga jual.

Apa bila sudah memenuhi rukun dan syarat diatas, maka bisa dikatakan akad *Istishna'* menjadi sah secara hukum.

4. Teori Preferensi Lembaga

Preferensi berasal dari kata *preference* (Inggris) yang artinya lebih suka. Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (2009), preferensi diterjemahkan sebagai kecenderungan untuk memilih sesuatu dari pada yang lain. Menurut Porteus (dalam Saputra, 2000:10), Preferensi merupakan bagian dari komponen pembuat keputusan seorang individu. Dan komponen-komponen tersebut adalah *perception* (Persepsi), *attitude* (sikap), *value* (nilai), *preference* (Kecenderungan), dan *satisfaction* (kepuasan). Komponen tersebut saling mempengaruhi suatu lembaga dalam mengambil keputusan.

Menurut Kotler dan Armstrong (2014:159-174) keputusan pembelian konsumen dipengaruhi oleh empat faktor, diantaranya sebagai berikut:

1. Faktor Budaya (*Culture*)

Budaya, sub budaya, dan kelas sosial sangat penting bagi perilaku pembelian. Budaya merupakan penentu keinginan dan perilaku paling dasar. Anak-anak yang sedang tumbuh akan mendapatkan seperangkat nilai, persepsi, preferensi, dan perilaku dari keluarga dan lembaga-lembaga penting lainnya. Masing-masing subbudaya terdiri dari sejumlah sub-budaya yang lebih menampakkan identifikasi dan sosialisasi khusus bagi para anggotanya seperti kebangsaan, agama, kelompok, ras, dan wilayah geografis.

2. Faktor Sosial (*Social*)

Selain faktor budaya, perilaku pembelian konsumen juga dipengaruhi oleh faktor social, diantaranya yakni :

- i. Kelompok Acuan

Kelompok acuan dalam perilaku pembelian konsumen dapat diartikan sebagai kelompok yang yang dapat memberikan pengaruh secara langsung atau tidak langsung terhadap sikap atau perilaku seseorang

tersebut. Kelompok ini biasanya disebut dengan kelompok keanggotaan, yaitu sebuah kelompok yang dapat memberikan pengaruh secara langsung terhadap seseorang.

ii. Keluarga

Keluarga dibedakan menjadi dua bagian dalam sebuah organisasi pembelian konsumen. Pertama keluarga yang dikenal dengan istilah keluarga orientasi. Keluarga jenis ini terdiri dari orang tua dan saudara kandung seseorang yang dapat memberikan orientasi agama, politik dan ekonomi serta ambisi pribadi, harga diri dan cinta. Kedua, keluarga yang terdiri dari pasangan dan jumlah anak yang dimiliki seseorang. Keluarga jenis ini biasa dikenal dengan keluarga prokreasi

iii. Peran dan Status

Hal selanjutnya yang dapat menjadi faktor sosial yang dapat mempengaruhi perilaku pembelian seseorang adalah peran dan status mereka di dalam masyarakat. Semakin tinggi peran seseorang didalam sebuah organisasi maka akan semakin tinggi pula status mereka dalam organisasi tersebut dan secara langsung dapat berdampak pada perilaku pembeliannya. Contoh seorang direktur di sebuah perusahaan tentunya memiliki status yang lebih tinggi dibandingkan dengan seorang supervisor, begitu pula dalam perilaku pembeliannya. Tentunya, seorang direktur perusahaan akan melakukan pembelian terhadap merek-merek yang berharga lebih mahal dibandingkan dengan merek lainnya.

3. Faktor Pribadi

Keputusan pembelian juga dapat dipengaruhi oleh karakteristik pribadi diantaranya usia dan tahap siklus hidup, pekerjaan, keadaan ekonomi, gaya hidup, serta kepribadian dan konsep-diri pembeli.

i. Usia dan Siklus Hidup

Orang membeli barang dan jasa yang berbeda-beda sepanjang hidupnya yang dimana setiap kegiatan konsumsi ini dipengaruhi oleh siklus hidup keluarga

ii. Pekerjaan dan Lingkungan Ekonomi

Pekerjaan dan lingkungan ekonomi seseorang dapat mempengaruhi pola konsumsinya. Contohnya, direktur perusahaan akan membeli pakaian yang mahal, perjalanan dengan pesawat udara, keanggotaan di klub khusus, dan membeli mobil mewah. Selain itu, biasanya pemilihan produk juga dilakukan berdasarkan oleh keadaan ekonomi seseorang seperti besaran penghasilan yang dimiliki, jumlah tabungan, utang dan sikap terhadap belanja atau menabung.

iii. Gaya Hidup

Gaya hidup dapat di artikan sebagai sebuah pola hidup seseorang yang terungkap dalam aktivitas, minat dan opininya yang terbentuk melalui sebuah kelas sosial, dan pekerjaan. Tetapi, kelas sosial dan pekerjaan yang sama tidak menjamin munculnya sebuah gaya hidup yang sama. Melihat hal ini sebagai sebuah peluang dalam kegiatan pemasaran, banyak pemasar yang mengarahkan merek mereka kepada gaya hidup seseorang

iv. Kepribadian

Setiap orang memiliki berbagai macam karakteristik kepribadian yang berbeda-beda yang dapat mempengaruhi aktivitas kegiatan pembeliannya. Kepribadian merupakan ciri bawaan psikologis manusia yang berbeda yang menghasilkan sebuah tanggapan relatif konsisten dan bertahan lama terhadap rangsangan lingkungannya. Kepribadian dapat menjadi variabel yang sangat berguna dalam menganalisis pilihan merek konsumen. Hal ini disebabkan karena beberapa kalangan konsumen akan memilih merek yang cocok dengan kepribadiannya.

4. Faktor Psikologi

Terakhir, faktor yang dapat mempengaruhi keputusan lembaga kepada pembelian konsumen ialah faktor psikologis. Faktor ini dipengaruhi oleh empat faktor utama diantaranya sebagai berikut:

i. Motivasi

Seseorang memiliki banyak kebutuhan pada waktu-waktu tertentu. Beberapa dari kebutuhan tersebut ada yang muncul dari tekanan biologis seperti lapar, haus, dan rasa ketidaknyamanan. Sedangkan beberapa kebutuhan yang lainnya dapat bersifat psikogenesis; yaitu kebutuhan yang berasal dari tekanan psikologis seperti kebutuhan akan pengakuan, penghargaan atau rasa keanggotaan kelompok. Ketika seseorang mengamati sebuah merek, ia akan bereaksi tidak hanya pada kemampuan nyata yang terlihat pada merek tersebut, melainkan juga melihat petunjuk lain yang samar.

ii. Persepsi

Seseorang yang termotivasi siap untuk segera melakukan tindakan. Bagaimana tindakan seseorang yang termotivasi akan dipengaruhi oleh persepsinya terhadap situasi tertentu. Persepsi dapat diartikan sebagai sebuah proses yang digunakan individu untuk memilih, mengorganisasi, dan menginterpretasi masukan informasi guna menciptakan sebuah gambaran (Kotler dan Armstrong 2014:172). Persepsi tidak hanya bergantung pada rangsangan fisik tetapi juga pada rangsangan yang berhubungan dengan lingkungan sekitar dan keadaan individu yang bersangkutan.

iii. Pembelajaran

Pembelajaran meliputi perubahan perilaku seseorang yang timbul dari pengalaman. Banyak ahli pemasaran yang yakin bahwa pembelajaran dihasilkan melalui perpaduan kerja antara pendorong, rangsangan, isyarat bertindak, tanggapan dan penguatan. Teori pembelajaran mengajarkan kepada para pemasar bahwa mereka dapat membangung permintaan atas suatu produk dengan mengaitkan pada pendorongnya yang kuat, menggunakan isyarat yang memberikan motivasi, dan memberikan penguatan positif karena pada dasarnya konsumen akan melakukan generalisasi terhadap suatu merek.

iv. Sikap dan Keyakinan

Melalui betindak dan belajar, orang mendapatkan keyakinan dan sikap. Keduanya kemudian mempengaruhi perilaku pembelian konsumen .

Keyakinan dapat diartikan sebagai gambaran pemikiran seseorang tentang gambaran sesuatu. Keyakinan orang tentang produk atau merek akan mempengaruhi keputusan pembelian mereka. Selain keyakinan, sikap merupakan hal yang tidak kalah pentingnya. Sikap adalah evaluasi, perasaan emosi, dan kecenderungan tindakan yang menguntungkan atau tidak menguntungkan dan bertahan lama pada seseorang terhadap suatu objek atau gagasan tertentu.

Jadi preferensi lembaga merupakan kecenderungan lembaga dalam memprioritaskan keputusan-keputusan ekonomi (Kotler dan Armstrong, 2014).

5. Risiko Pembiayaan di Bank Syariah

Bank syariah sebagai lembaga keuangan syariah dalam kegiatan usahanya disatu sisi berusaha mencari keuntungan (profit) tetapi disisi lain harus memperhatikan adanya kemungkinan risiko (risk) yang timbul dalam kegiatannya. Risiko yang dihadapi oleh bank syariah lebih kompleks dibandingkan dengan risiko yang dihadapi oleh bank konvensional, Muhammad Ayub mengidentifikasi risiko tambahan yang dihadapi oleh bank syariah, yaitu risiko aset, risiko pasar dan kesesuaian dengan syariah, risiko tingkat pengembalian yang lebih tinggi, risiko gadaian yang lebih besar, risiko legal yang lebih besar dan risiko penarikan yang lebih besar pula. Oleh karena itu, bank berkewajiban melakukan evaluasi yang lebih berhati-hati atas semua risiko yang ada (Ayub, 2009).

Pada Pasal 1 angka 7 PBI Nomor13/23/PBI/2011 tentang Penerapan Manajemen Risiko Bagi Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah, yang dimaksud dengan Risiko Kredit adalah risiko akibat kegagalan nasabah atau pihak lain dalam memenuhi kewajiban kepada Bank sesuai dengan perjanjian yang disepakati. Risiko

pembiayaan yang dihadapi oleh bank syariah, yaitu risiko yang timbulnya kerugian diakibatkan kegagalan/ketidakmampuan nasabah dalam memenuhi kewajiban sesuai dengan akad atau perjanjian yang telah ditetapkan antara bank syariah dan nasabah. Risiko pembiayaan umumnya bersumber dari karakter nasabah, kemampuan nasabah dan siklus bisnis. Risiko tersebut dapat berdampak lebih besar bagi bank syariah, sehingga risiko pembiayaan harus diidentifikasi, diukur, dipantau, dan dikendalikan.

Obyek kebijakan manajemen risiko adalah mengidentifikasi, mengukur, memantau dan mengendalikan jalannya kegiatan usaha bank dengan tingkat risiko yang wajar secara terarah, terintegrasi dan berkesimbangan, sehingga manajemen risiko berfungsi sebagai filter atau pemberi peringatan dini (*early warning system*) terhadap kegiatan usaha bank. Tujuan manajemen risiko itu sendiri adalah sebagai berikut (Karim, Bank Islam, 2007) :

- a. Menyediakan informasi tentang risiko kepada regulator.
- b. Memastikan bank tidak mengalami kerugian yang bersifat *unacceptable*.
- c. Meminimalisasi kerugian dari berbagai risiko yang bersifat *uncontrolled*.
- d. Mengukur eksposur dan pemusatan risiko.
- e. Mengalokasikan modal dan membatasi risiko.

Manajemen risiko dalam bank Islam mempunyai karakter yang berbeda dengan bank konvensional, terutama karena adanya jenis-jenis risiko yang khas melekat yang hanya ada pada bank syariah. Perbedaan mendasar antara bank Islam dan bank konvensional bukan terletak pada bagaimana cara mengukur (*how to measure*), melainkan pada apa yang dinilai (*what to measure*). Perbedaan itu terlihat dalam proses manajemen risiko operasional bank Islam yang meliputi identifikasi risiko, penilaian risiko, antisipasi risiko dan monitoring risiko (Karim, Bank Islam, 2007).

Hal ini dikarenakan dari karakteristik dari kegiatan usaha perbankan syariah yang didasarkan pada berbagai macam prinsip dalam penghimpun dana, penyaluran dana dan pemberian jasa. Identifikasi risiko yang dilakukan oleh bank Islam tidak hanya mencakup berbagai risiko yang ada pada bank-bank pada umumnya, tetapi juga meliputi risiko yang khas yang hanya ada pada bank Islam. Hal ini karena keunikan dari bank Islam tersebut, ada enam keunikan yaitu :

- a. Proses transaksi pembiayaan. Karakteristik bank Islam dalam proses ini setidaknya terlihat pada tiga aspek, yaitu proses transaksi pembiayaan syariah, proses transaksi bagi hasil dana pihak ketiga dan proses transaksi devisa.
- b. Proses manajemen. Keunikan bank Islam dalam proses manajemen terlihat pada sistem dan prosedur operasional akuntansi.
- c. Sumber daya manusia. Keunikan bank Islam dalam sumber daya manusia terlihat pada spesifikasi kapabilitas yang tidak hanya mencakup dalam bidang perbankan secara umum tetapi juga meliputi aspek-aspek syariah.
- d. Tehnologi, keunikan bank Islam dalam bidang tehnologi terlihat pada *Business Requirement Specification (BRS)* untuk pembiayaan berbasis bagi hasil dan *Business Requirement Specification (BRS)* dana pihak ketiga.
- e. Lingkungan eksternal, keunikan bank Islam dalam hal ini terlihat pada keberadaan dual regulatory body, yaitu Bank Indonesia dan Dewan Syariah Nasional.
- f. Kerusakan, keunikan bank Islam dalam hal misalnya ketika terjadi kerusakan pada obyek ijarah atau Ijarah Muntahiya Bittamlik.

6. Pengendalian Risiko

Sebagai lembaga *intermediary* dan sejalan dengan situasi lingkungan eksternal dan internal LKS yang mengalami perkembangan yang massif, LKS pada umumnya dan perbankan syariah pada khususnya akan selalu berhadapan dengan berbagai jenis resiko dengan tingkat kompleksitas yang beragam dan melekat pada kegiatan-kegiatan usahanya.

Resiko-resiko tersebut tidak dapat dihindari, tetapi dapat dikelola dan dikendalikan dengan melihat kompleksitas tersebut. Oleh karena itu LKS memerlukan serangkaian masalah dan rumusan masalah yang dapat digunakan untuk mengidentifikasi, mengukur, memantau, dan mengendalikan resiko yang timbul dari kegiatan usahanya. Dalam pelaksanaannya, proses identifikasi, pengukuran, pemantauan, dan pengendali resiko memperhatikan hal-hal yakni : proses transaksi, proses manajemen, sumber daya manusia, teknologi, lingkungan eksternal, dan kerusakan.

Untuk itu Bank Islam melakukan analisis untuk mengupayakan agar pengendalian risiko dapat dijadikan parameter pengatasan masalah-masalah terkait. Tujuan analisis pembiayaan tersebut, untuk menyakinkan bank, bahwa pembiayaan yang diajukan itu adalah layak dan dapat dipercaya serta tidak fiktif.

BAB III

METODE PENELITIAN

Metode penelitian merupakan cara ilmiah untuk mendapatkan data dengan tujuan dan kegunaan tertentu (Sugiyono, 2013, hal.2). Metode penelitian secara fundamental adalah suatu cara yang diharapkan mampu untuk menemukan, merumuskan, menganalisis dan memecahkan masalah-masalah dalam penelitian tersebut agar data-data dan fakta-fakta yang diperoleh dan ditemui lengkap dan relevan, akurat dan logis. Maka diperlukan metode penelitian yang benar dan tepat serta dapat diandalkan. Dalam penelitian ini, penulis menggunakan metode sebagai berikut :

A. Desain Penelitian

Desain penelitian menurut (Moleong, 2014) desain adalah pedoman atau prosedur serta teknik dalam perencanaan penelitian yang bertujuan untuk membangun strategi yang berguna untuk membangun strategi yang menghasilkan blueprint atau model penelitian. Dalam desain penelitian ini menggunakan desain penelitian kualitatif. Desain penelitian diskriptif adalah desain penelitian yang disusun dalam rangka memberikan gambaran umum secara sistematis tentang informasi ilmiah yang berasal dari subjek atau objek penelitian, yang berfokus pada penjelasan sistematis tentang fakta yang di peroleh saat penelitian dilakukan oleh peneliti.

Banyak penulis yang melacak ataupun meneliti asal-usul metode kualitatif, bahwa, itu bermula dari kajian Frederick LePlay tentang keluarga-keluarga dan masyarakat Eropa abad 19. Beberapa penulis, sebenarnya berpendapat bahwa riset Frederick LePlay merupakan permulaan dari sebuah riset sosiologi yang ilmiah. Pada akhir abad 19 dan awal abad 20, metode kualitatif dikerjakan dalam bidang antropologi khususnya di Eropa dan Amerika.

Pada periode antara tahun 1920 sampai 1940 para peneliti aspek sosial telah demikian kenal akrab dengan dokumen-dokumen perorangan dan observasi partisipan. Namun antara tahun 1940 sampai 1950 minat terhadap studi kualitatif menurun sebagai akibat berkembangnya teori-teori positivism dan metode kuantitatif.

Tahun 1960 dan 1970 memperlihatkan adanya kebangkitan kembali dalam penggunaan metode kualitatif. sejumlah karya yang didasarkan atas metode kualitatif meningkat seiring dengan banyaknya esai dan monograf yang membahas tentang metode pengumpulan dan penafsiran data kualitatif. Oleh karena adanya temuan penelitian tersebut, maka metode itu sering disebut sebagai beberapa kemungkinan (*alternative method*) yang berbeda dengan metode kuantitatif dan sering disebut metode traditional karena sudah lebih dulu digunakan oleh para peneliti. Karena *alternative method* ternyata memunculkan beberapa istilah yang disebut penelitian lapangan (*field research*) dikarenakan peneliti harus terjun secara langsung di lapangan dan ikut terlibat dalam kebiasaan masyarakat setempat. Serta mengambrkan suasana masyarakat secara *komprehensif* tentang kedudukan di situasi setempat.

Menurut Ali Maksum (2012:68) penelitian deskriptif adalah penelitian yang dilakukan untuk menggambarkan gejala, fenomena atau peristiwa tertentu. Peneliti kualitatif yakin bahwa kebenaran adalah keniscayaan dan dapat ditemukan hanya melalui pendekatan *persuasive* kancah social. Penelitian kualitatif mengkaji perspektif-subjektif dengan strategi-strategi yang bersifat komunikatif dan interaktif.

Penelitian kualitatif ditujukan untuk memahami variabel-variabel sosial, sehingga mengambil kebenaran atas variabel tersebut. Dengan kata lain penelitian kualitatif adalah penelitian yang dilakukan untuk mengetahui nilai variabel mandiri (Sugiyono, 2008:11).

B. Lokasi Penelitian

Dalam penelitian ini penulis mengambil lokasi di Bank BPD DIY KCP UII yang berlokasi di Boulevard UII, Lodadi, Umbulmartani, Ngemplak, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta.

C. Objek Penelitian

Objek penelitian *Head Office* bagian *Account Officer* Pembiayaan dari Bank BPD DIY Cabang Syariah KCP UII.

D. Waktu Pelaksanaan

Hari : Rabu-Kamis

Tanggal : 12 September 2018 – 20 September 2018

E. Populasi dan Sampel

Populasi adalah wilayah generalisasi yang terdiri atas: obyek/subyek yang mempunyai kualitas dan karakteristik tertentu yang ditetapkan oleh peneliti untuk dipelajari dan kemudian ditarik kesimpulannya (sugiyono, 2009). Sedangkan sampel adalah sebagian atau wakil dari populasi yang diteliti (Arikunto, 2006). Populasi dalam penelitian ini adalah *document and plafond* Pembiayaan Unit Bank BPD DIY Syariah KCP UII. Sampel yang diambil adalah kepala bagian (head) dari OA Pembiayaan.

F. Sumber Data

Salah satu langkah awal yang dilakukan peneliti dalam menyusun laporan penelitian ini adalah mengumpulkan data dari perusahaan yang akan diteliti karena data tersebut merupakan suatu unsur yang sangat penting sebagai masukan (input) dalam melakukan pengelolaan data dan pembahasan dalam laporan ini. Data yang diperlukan dalam penelitian dan penulisan ini berupa data primer dan data sekunder. Berdasarkan sumber

data-data yang digunakan dalam penyusunan skripsi ini adalah sebagai berikut :

- a. Data yang digunakan dalam penelitian ini ialah data primer. Data primer adalah data yang mengacu pada informasi yang diperoleh dari tangan pertama oleh peneliti yang berkaitan dengan variabel minat untuk tujuan spesifik studi. Sumber data primer adalah responden individu, kelompok fokus, internet juga dapat menjadi sumber data primer jika koesioner disebarkan melalui internet (Uma Sekaran, 2011). Dalam data primer diperlukan pada penelitian ini ialah tanggapan responden, dalam hal ini yang menjadi objek penelitian lapangan ialah Bank Pembangunan Daerah DIY Cabang Syariah, KCP UII mengenai bagaimana diluluskannya pengajuan pembiayaan pemilikan rumah.
- b. Data sekunder adalah pengumpulan yang dilakukan melalui media studi bahan-bahan kepustakaan yang perlu untuk mendukung dan memperkuat data primer, baik dalam bentuk buku dan karya ilmiah yang masih memiliki hubungan dan korelasi dengan Bank BPD DIY Cabang Syariah KCP UII.

G. Teknik Pengumpulan Data

Menurut Sugiyono dalam bukunya Teknik Pengumpulan Data, merupakan langkah yang paling strategis dalam penelitian, karena tujuan utama dari penelitian adalah mendapatkan data (Sugiyono, 2014).

Dalam mengumpulkan data dari sampel penelitian, perlu dilakukan teknik-teknik atau metode tertentu sesuai dengan tujuan. Ada beberapa metode yang telah kita kenal antara lain wawancara, pengamatan (observasi), kuesioner atau angket, dan dokumenter. Adapun teknik yang digunakan dalam pengumpulan data untuk penelitian ini adalah :

1. Wawancara

Dalam penelitian yang akan dilakukan ini menggunakan metode wawancara mendalam yang didasarkan pada kriteria teknis wawancara. Metode wawancara yang digunakan adalah wawancara bebas terpimpin, yakni pewawancara hanya membawa pedoman yang merupakan garis besar tentang hal-hal yang akan ditanyakan. Wawancara tidak selalu dilakukan dalam situasi yang formal, namun juga dikembangkan pertanyaan-pertanyaan aksidental sesuai dengan alur pembicaraan.

Wawancara ini dilakukan demi mendukung data yang diperoleh dan wawancara ini ditujukan kepada pengelola dana mudharabah mengenai pengelolaan yang telah dilakukan berupa pembiayaan rumah, wawancara kepada direktur yang terdaftar dalam BPD DIY Syariah DIY, dan segala sesuatu demi memenuhi kebutuhan data dalam penelitian ini.

Adapun yang menjadi indikator wawancara yang akan dilakukan di Bank Pembangunan Daerah DIY Syariah, adalah sebagai berikut :

- a) *Opening* yang meliputi pembukaan dalam wawancara seperti salam, memperkenalkan diri, dan memperkenalkan maksud dan tujuan.
 - b) Pengetasan kepemilikan rumah, yang meliputi transparansi, tanggungjawab, menguntungkan, keberlanjutan, serta pengembangan.
 - c) Pemberian kredit, yang meliputi syarat pengajuan, kemampuan membayar, seleksi kelolosan.
 - d) Peningkatan kapasitas, yang meliputi pemerataan pendapatan pada masyarakat
 - e) *Closing*, yang meliputi kesimpulan, ucapan terimakasih, permohonan maaf, dan salam penutup.
- b. Dokumentasi

Dokumentasi merupakan metode pengumpulan data melalui peninggalan tertulis, terutama berupa arsip-arsip dan termasuk buku-buku tentang pendapat, teori, alil, atau hokum dan lain-lain

yang berhubungan dengan masalah (Saebani, 2008). Dokumen adalah pengabdian dalam momen penelitian bersama subjek dan objek penelitian sehingga dapat disimpan dalam bentuk arsip atau file. Sehingga dari penggalian masalah bisa diperoleh dari dokumen-dokumen tersebut. Dokumen bisa berbentuk tulisan, gambar, atau karya-karya monumental dari seorang. Dokumen yang berbentuk tulisan misalnya catatan harian, sejarah kehidupan (life histories), ceritera, biografi, peraturan, kebijakan. Dokumen yang berbentuk gambar misalnya foto, gambar hidup, sketsa dan lain-lain. Dokumen yang berbentuk karya misalnya karya seni, yang dapat berupa gambar, patung, film dan lain-lain. Studi dokumen merupakan pelengkap dari penggunaan metode observasi dan wawancara dalam penelitian kualitatif (Sugiyono, 2014).

H. Metode Analisis Data

Metode analisis data ini bertujuan untuk menjawab pertanyaan yang diajukan pada rumusan masalah. Tujuannya adalah mendapatkan kesimpulan dari hasil penelitian (Nasehudim & gozali, 2012). Menurut Ardhana (dalam Lexy J. Moleong 2002: 103) menjelaskan bahwa analisis data adalah proses mengatur urutan data, mengorganisasikannya ke dalam suatu pola, kategori, dan satuan uraian dasar. Dalam metode penelitian ini menggunakan analisis data memakai kualitatif-deskriptif. Analisis kualitatif adalah suatu pernyataan sistematis yang berkaitan dengan seperangkat proposisi yang berasal dari data dan diuji kembali secara empiris (Moloeng, 2013). Sedangkan analisis deskriptif artinya memberikan gambaran secara mendetail tentang latar belakang, sifat, serta karakter yang khas dari kasus, ataupun status dari individu, yang kemudian dari sifat khas diatas akan dijadikan suatu hal yang bersifat umum (Nazir, 2011). Tentang metode penelitian kualitatif, Creswell (2008) mendefinisikannya sebagai suatu pendekatan atau penelusuran untuk mengeksplorasi dan memahami suatu gejala sentral. Untuk

mengerti gejala sentral tersebut peneliti mewawancarai peserta penelitian atau partisipan dengan mengajukan pertanyaan yang umum dan bersifat universal. Informasi yang disampaikan oleh partisipan kemudian dikumpulkan. Informasi tersebut biasanya berupa kalimat atau teks. Data yang berupa kalimat atau teks tersebut kemudian dianalisis. Hasil analisis itu dapat berupa penggambaran atau deskripsi atau dapat pula dalam bentuk tema-tema.

Dari data-data itu peneliti membuat interpretasi untuk menangkap arti yang terdalam. Sesudahnya peneliti membuat refleksi diri dan menjabarkannya dengan penelitian-penelitian ilmuwan terdahulu. Hasil akhir dari penelitian kualitatif dituangkan dalam bentuk laporan tertulis. Laporan tersebut agak fleksibel karena tidak ada ketentuan mutlak tentang struktur dan bentuk laporan hasil penelitian kualitatif. Tentu saja hasil penelitian kualitatif sangat dipengaruhi oleh pandangan, pemikiran, dan pengetahuan peneliti karena data tersebut diinterpretasikan oleh peneliti. Tujuannya adalah membuat deskripsi, gambaran atau lukisan secara sistematis, faktual dan akurat mengenai fakta-fakta serta hubungan antar fenomena yang diselidiki (Nazir. 1999:63).

Dalam penelitian ini, maka analisis deskriptif bertujuan untuk menggambarkan dan menjelaskan secara tepat, tajam dan objektif mengenai analisis preferensi pemberian kredit oleh Bank BPD DIY Cabang Syariah KCP UII yang menggunakan acuan bagi-hasil dan pemanfaatan kredit mikro perumahan syariah secara kesesuaiannya.

I. Jadwal Penelitian

Jadwal penelitian yang meliputi pengajuan outline dan rekomendasi pembimbing, konsultasi awal dan menyusun rencana kegiatan, proses bimbingan, seminar proposal, pengumpulan dan pengelolaan data, penyelesaian bimbingan, *Munaqasah*, dan revisi/persetujuan skripsi. Jadwal maksimal 6 (enam) bulan. Waktu pelaksanaan penelitian akan dilaksanakan dalam waktu terhitung dari bulan April sampai batas yang telah ditentukan.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Pada bab ini peneliti akan menjelaskan pembahasan hasil penelitian yang telah dilaksanakan dengan menggunakan metode penelitian kualitatif yaitu menekankan analisis pada proses penyimpulan induktif serta analisis terhadap dinamika hubungan antara subyek yang diamati. Sehingga akan menghasilkan hasil penelitian dan pembahasan yang dapat menjawab rumusan permasalahan pada penelitian ini. Sedangkan data yang masih bersifat mentah, berupa data wawancara, akan disajikan pada halaman lampiran berikutnya.

Dalam bab pembahasan ini peneliti menggunakan data wawancara yang telah tercantum pada halaman lampiran yang telah diperoleh dari hasil wawancara. Adapun subyek yang dimaksud dalam penulis ini yaitu Bank BPD DIY Cabang Syariah KCP UII.

A. Gambaran Umum Perusahaan PT. Bank Pembangunan Daerah Cabang Syariah

I. Sejarah Singkat Bank Pembangunan Daerah DIY

Kehadiran bank ditengah masyarakat membantu pertembuhan sektor keuangan ekonomi dan meringankan masyarakat dalam menyimpan dan mengeluarkan asset secara produktif. Bank juga berperan dalam menata usaha-usaha masyarakat dalam lingkup mikro dan makro suatu golongan.

Untuk itu, Bank BPD DIY hadir sebagai salah satu alat kelengkapan otonomi daerah di bidang perbankan yang memiliki tugas sebagai penggerak, pendorong laju pembangunan daerah, pemegang kas daerah/menyimpan uang daerah, dan salah satu sumber pendapatan daerah serta menjalankan usahanya sebagai bank umum (BPD DIY, 2017).

Berdasarkan akta notaris Nomor 11, Notaris R.M. Soerjanto Partaningrat, Bank BPD DIY resmi didirikan pada tanggal 15 Desember 1961. Sebagai suatu perusahaan daerah, pertama kalinya Bank BPD DIY diatur melalui Peraturan Daerah Nomor 3 Tahun 1976. Kemudian, disesuaikan dengan Peraturan Daerah Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 2 Tahun 1993, junctis Peraturan Daerah Nomor 11 Tahun 1997 dan Nomor 7 Tahun 2000 dan Nomor 4 tahun 2005 (BPD DIY, 2017).

Untuk beroperasi, Bank BPD DIY memperoleh izin usaha dengan Surat Keputusan Menteri Keuangan nomor BUM 9/1/27/II Tanggal 5 Maret 1962. Ijin usaha tersebut dikeluarkan berdasarkan Peraturan Pemerintah nomor 1 tahun 1955. Saat didirikan, modal dasar Bank BPD DIY yakni sebesar Rp20.000.000 (dua puluh juta rupiah), yang terdiri dari 500 lembar saham prioritas dengan nilai Rp10.000 dan 1500 lembar saham biasa dengan nilai Rp10.000 (BPD DIY, 2017).

Setelah empat tahun berdiri, yakni tahun 1965, Perseroan mampu menghimpun dana sebesar Rp27,988 juta (uang lama) dan mampu menyalurkan kredit hingga Rp127,160 juta (uang lama). Tidak hanya dana masyarakat yang dihimpun, Perseroan juga mendapatkan dana dari Bank Indonesia (BI) sebesar Rp39,9 juta (BPD DIY, 2017). Di tahun yang sama, pemerintah mengeluarkan Penetapan Presiden No. 27/1965 tentang penerbitan alat pembayaran yang sah berlaku bagi seluruh wilayah Indonesia, serta perbandingan nilai antara uang rupiah lama dengan uang rupiah baru dengan rasio satu uang rupiah baru setara dengan seribu uang rupiah lama (BPD DIY, 2017).

Tentunya, kebijakan tersebut menyebabkan inflasi yang sangat tinggi dan menimbulkan beban bagi pemerintah. Kebijakan tersebut juga mempengaruhi kondisi keuangan Bank BPD DIY. Jika tahun 1964 modal disetor mencapai 20 juta rupiah, pada tahun 1966 disesuaikan dengan nilai rupiah baru sehingga modal disetor bank hanya senilai 20 ribu rupiah (BPD DIY, 2017).

Berdasarkan Peraturan Daerah Provinsi DIY Nomor 3 Tahun 1976 tentang Bank Pembangunan Daerah Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, Bank BPD DIY ialah milik pemerintah daerah tingkat I dengan ketetapan modal dasar bank sebesar Rp500.000.000 yang terdiri dari penyertaan pemerintah daerah tingkat I dan pemerintah daerah tingkat II. Tahun 1983, pemerintah mengeluarkan kebijakan deregulasi perbankan dengan menghapus kredit dan subsidi bunga. Tahun 1985, Bank BPD DIY mengubah dasar pendirian bank yang semula berdasarkan Peraturan Daerah nomor 3 tahun 1976 menjadi Peraturan Daerah nomor 9 tahun 1985. Dalam peraturan baru, ditetapkan modal dasar bank sebesar Rp5 miliar.

Ketentuan mengenai status kepemilikan bank sebagai usaha milik pemerintah daerah tingkat I ditiadakan. Tahun 1986, untuk pertama kalinya, Bank BPD DIY melebarkan jaringan pelayanannya ke wilayah kabupaten di Provinsi DIY, yakni dengan membuka Kantor Cabang Wates, Kulonprogo, serta Kantor Cabang Wonosari, Gunung Kidul. Tahun 1988, BPD DIY menjangkau wilayah lain di Provinsi DIY dengan membuka Kantor Cabang Bantul. Disusul dengan pembukaan Kantor Cabang Pembantu Senopati dan Sleman pada tahun 1990 (BPD DIY, 2017).

Tahun 1998, Bank BPD DIY sempat menghentikan pemberian kredit kepada nasabah karena tingginya tingkat bunga. Namun, dengan pengelolaan pengelolaan yang berdasarkan prinsip kehati-hatian, krisis ekonomi justru berpengaruh positif terhadap bank. Pada tahun 1998 terjadi kenaikan aset yang didorong oleh penghimpunan dana masyarakat yang sangat signifikan (BPD DIY, 2017).

Tahun 2002, Bank BPD DIY menerbitkan kartu ATM (Automatic Teller Machine). Kartu ATM ini tergabung dalam jaringan ATM Bersama. Saat ini jaringan ATM Bersama bahkan telah terkoneksi dengan Malaysian Electrics Payment System (MEPS) sehingga memudahkan nasabah dalam menggunakan ATM saat di luar negeri. Tahun 2003, Bank BPD DIY

ditunjuk sebagai Bank Penerima Setoran Biaya Penyelenggaraan Ibadah Haji (BPS BPIH) (BPD DIY, 2017).

Pada tahun 2007, dalam upaya menyikapi perubahan sosiokultural masyarakat Indonesia, Bank BPD DIY membentuk Unit Usaha Syariah dengan satu Kantor Cabang Syariah. Pembukaan Unit Usaha Syariah ini makin memperluas produk dan jasa Bank BPD DIY. Pada tahun 2009, Bank BPD DIY melakukan migrasi database dalam rangka meningkatkan kualitas pelayanan kepada nasabah (BPD DIY, 2017). Di tahun yang sama Bank BPD DIY bersiap diri untuk mengembangkan menjadi Bank Devisa. Status sebagai Bank Devisa dinilai penting untuk mendukung pengembangan ekspor bagi produk-produk kerajinan dan industri kreatif dari DIY.

Upaya menuju Bank Devisa salah satunya harus didukung dengan perubahan bentuk badan hukum menjadi Perusahaan Terbatas (PT). Akhir tahun 2015, Bank BPD DIY melakukan program transformasi yang memiliki 3 sasaran yakni meningkatkan ketahanan kelembagaan, meningkatkan daya saing, dan meningkatkan kontribusi terhadap pembangunan daerah. Dalam program implementasinya, program transformasi ini mencakup beberapa bidang (BPD DIY, 2017) yaitu:

1. Bidang Pengembangan Produk dan layanan Dana Jasa
2. Bidang Pengembangan Produk dan Layanan Kredit
3. Bidang Pengembangan Teknologi Informasi dan MIS
4. Bidang Pengembangan Human Capital
5. Bidang Pengembangan Risk Management & Corporate Governance
6. Bidang Pengembangan Syariah

Tahun 2016, setelah mendapatkan suntikan modal dari pemegang saham dan penambahan modal dari laba ditahan Bank BPD DIY telah masuk menjadi Bank dengan kategori Buku II dengan modal diatas 1 triliun sampai dengan 5 triliun, sehingga Bank BPD DIY dapat memasuki

era perbankan baru yaitu era digital banking dan branchless banking. Layanan digitalisasi perbankan merupakan sebuah terobosan untuk meningkatkan daya saing serta layanan terhadap nasabah. Bank BPD DIY telah menyiapkan program yaitu mobile banking dan laku pandai.

II. Sejarah Singkat BPD DIY Cabang Syariah

Unit Usaha Syariah Bank BPD DIY berdiri sejak 19 Februari 2007 dengan diresmikan langsung oleh Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Sri Sultan Hamengkubuwono X setelah mendapat ijin dari Bank Indonesia surat Nomor 8/15/DS/Yk tanggal 14 Desember 2006 Perihal Ijin prinsip pembukaan Kantor Cabang Syariah dan surat BI Nomor 9/13/DS/Yk tanggal 7 Februari 2007 Perihal: Ijin Pembukaan Kantor Cabang syariah. Unit Usaha Syariah Bank Pembangunan Daerah (BPD) DIY ini merupakan wujud perhatian khusus dari Bank BPD DIY dalam mengembangkan usahanya dan memberikan pelayanan perbankan kepada masyarakat dengan transaksi berpola syariah (BPD DIY, 2017). Diharapkan dengan kehadiran unit usaha syariah Bank BPD DIY dapat meningkatkan kinerja perusahaan untuk memberikan fasilitas pelayanan produk perbankan berprinsip syariah yang semakin baik dan bervariasi sehingga dapat memenuhi kebutuhan para konsumen. Sedangkan BPD DIY Syariah KCP UII didirikan pada tanggal 27 Desember 2017 di Jl. Kaliurang KM. 14,5 (betepatan di Komplek Bookstore, kampus UII terpadu) (wawancara dengan Dimas Hartono, 28 Agustus 2018).

Ada beberapa bank syariah yang telah bekerjasama dengan UII dengan dibangunnya kantor cabang pembantu di kampus tersebut. Hal ini menunjukkan betapa besar animo civitas kampus UII untuk menjalin kepercayaan antara perbankan syariah dan civitas UII dalam menikmati berbagai layanan perbankan syariah.

Termaksud diantaranya adalah dibukanya kantor kas Bank BPD DIY Syariah yang berlokasi di gedung Unishop UII. Peresmian dibuka pada Jum'at, tanggal 25 September. Acara tersebut dihadiri oleh segenap

pimpinan UII, pimpinan Bank BPD DIY Syariah, dan beberapa mitra UII. Acara tersebut juga tak luput dari kehadiran Dewan Pengawas Syariah (DSN) Bank BPD DIY Syariah, KH. Thoha Abdurrahman dan Drs. Syafaruddin Alwi, MS (UII, 2018, p. 2).

Keniscayaan Bank Syariah merupakan suatu unsur universalitas dalam melakukan gerakan pembangunan negeri di bidang penyimpanan dan penyaluran. Ini menandakan bahwa kehadiran Bank Syariah di tengah masyarakat untuk menjawab segala tantangan gharar, maisir dan riba. Terkhususnya bagi Bank BPD DIY Syariah dalam meyakinkan animo masyarakat Yogyakarta dalam menjalin kepercayaannya kepada perbankan syariah.

Karena selaku bank daerah, yang diatur dalam UU RI Nomor 13 Tahun 1962 Tentang Ketentuan-Ketentuan Poko Bank Pembangunan Daerah Pasl 5 ayat 1A yaitu, “Untuk melaksanakan maksud tersebut dalam pasal 4, bank memberikan pinjaman untuk keperluan investasi, perluasan dan pembaruan proyek-proyek pembangunan daerah di daerah yang bersangkutan, baik yang diselenggarakan oleh pemerintah daerah, maupun diselenggarakan oleh Perusahaan-perusahaan campuran antara Pemerintahn Daerah maupun Swasta”.

Dalam tafsirannya ialah Bank Daerah sebagai intermediasi dalam urusan keuangan msasyarakat lokal, dituntut berperan menjadi “economic intelligent and research unit” untuk menjadi wadah informasi akurat seputar ekonomi daerah, fluktuasi harga, pembangunan financial perkapita, dalam rangka pelaporan keuangan bank pada Bank Indonesia (sesuai pasal 7 UU No. 23 Tahun 1999 tentang Bank Indonesia).

Dalam perkembangannya kehadiran Bank BPD DIY Syariah KCP UII sebagai sifat integrasi antara sinergitas kebijakan moneter dan fiskal di Indoensia. Dalam pertembuhan diambil ditahun 2015 perbankan syariah menembus pertembuhan sekitar 8%, sementara market share pada semester 1 2015 mecapai 7,72% pertumbuhan ini berlanjut pada akhir Februari 2018 posisi asset perbankan syariah yang tercatat (OJK)

masih tumbuh sebesar 20,65% secara tahunan atau year or year (yoy) menjadi Rp. 429, 36 triliun.

Sementara itu pembiayaan masih bergerak ke level dua digit yakni 14,76% yoy menjadi Rp. 289,99 triliun. Dalam kondisi tersebut dapat dinyatakan bahwa kondisi perbankan syariah terdiri dari 13 Bank Umum, 21 Unit Usaa Syariah, dan 167 BPR syariah di Indonesia saat ini masih terbelang positif, baik asset dan intermediasi mengalami peningkatan. Ibaratnya Bom, ini meletus sebagai suatu stigma yang baik di tengah masyarakat Indonesia. Dengan perkembangan yang cukup signifikan mengakibatkan spectrum animo masyarakat melundak kepada layanan perbankan syariah.

Namun, yang masih dikhawatirkan adalah profesionalisme jajaran kepengurusan perbankan syariah di Indonesia. Dikhawatirkan akan banyak masyarakat yang masih mempertanyakan persoalan akad dalam syariah Islam. Masih banyak perbankan syariah memfokuskan ke tujuan profit namun meninggalkan konsep *falah*. Ini dapat dilihat dari begitu banyak layanan bisnis modern kepada layanan perbankan syariah. Yang difokuskan kali ini yakni masalah pembiayaan pemilikan rumah.

Sebagai Bank BPD DIY Syariah KCP UII melakukan riset atau studi kelayakan pihak ke Dana Pihak Ketiga yakni nasabah. Dalam pembiayaan perumahan Bank BPD DIY Syariah KCP UII melakukan penyebaran media dan informasi berkaitan dengan kredit perumahan syariah, yang dilakukan pertama yakni menyebarkan brosur melalui media social dan benner, *convassing*, public relations, *dor to dor* per kapita, UII channel, relasi nasabah, dan promosi pembiayaan.

Untuk masalah jumlah nasabah dapat diketahui total keseluruhan rata-rata masih di dominasi oleh pegawai, dengan spesifikasi sebagai civitas UII baik dosen dan karyawan rektorat.

Pembiayaan Pemilikan Rumah BPD DIY Syariah KCP UII ialah unggulan dalam produk pembiayaan. Dengan kata lain, segmentasi PPR

BPD DIY Syariah KCP UII yang masih terbilang baru didirikan, namun pencapaian PPR begitu produktif.

Dengan realita yang terjadi bahwa berbeda dengan konvensional, PPR BPD DIY Syariah KCP UII dengan menggunakan terapan akad dan agunan yang menjadi jaminan. Pembiayaan yang diberikan Bank BPD DIY Syariah untuk pemenuhan kebutuhan pemilikan rumah dengan akad *murabahah*. Pembiayaan dengan prinsip syariah memberikan rasa aman, tenteram, menguntungkan dan adil. Mengenai angsuran, tidak berubah selama jangka waktu pembiayaan melayani *take over* pinjaman dari bank lain. Dalam mekanisme preferensi perumahan ideal dapat mewujudkan rumah idaman dengan lebih murah dengan PPR Bank BPD DIY Syariah KCP UII.

Manusia diciptakan tidak lepas dari keinginan dan kebebasan dalam menempati rumah tinggal, PPR Bank BPD DIY Syariah KCP UII menawarkan pembelian rumah baru, rumah pernah huni atau *take over* Bank lain. Dalam preferensi kelulusan status nasabah di peruntukkan bagi masyarakat berpenghasilan tetap seperti karyawan, wiraswasta, professional, anggota TNI dan Polri. Sedangkan nasabah PPR Bank BPD DIY Syariah KCP UII ter-cover Asuransi Jiwa dan Asuransi Kerugian/Kebakaran sampai jangka waktu pembiayaan.

B. Visi dan Misi Bank BPD DIY Cabang Syariah KCP UII

Sebenarnya, visi dan misi Bank BPD DIY Syariah KCP UII sejalan dengan Visi dan Misi secara keseluruhan manajemen Bank BPD DIY (Bank BPD DIY, 2018) yakni :

i. Visi Bank BPD DIY Cabang Syariah KCP UII

Menjadi Bank Terpercaya, Istimewa dan Pilihan Masyarakat

ii. Misi Bank BPD DIY Cabang Syariah KCP UII

- a. Menyediakan solusi kebutuhan keuangan masyarakat dengan memberikan pengalaman perbankan yang berkesan.

- b. Menjalankan prinsip kehati-hatian dan menerapkan bisnis yang beretika untuk meningkatkan nilai perusahaan.
- c. Mencapai SDM yang unggul, berintegritas dan profesional.
- d. Mengembangkan keunggulan kompetitif dengan layanan prima dan produk yang inovatif berbasis budaya untuk menjadi Regional Champion yang berkelanjutan.
- e. Menjalankan fungsi Agen Pembangunan yang fokus mengembangkan sektor UMKM, mendorong pertumbuhan perekonomian daerah dan menjaga lingkungan.

C. Struktur Organisasi Bank BPD DIY Cabang Syariah

Hubungan antara struktur dan organisasi diibaratkan koin mata uang. Dua sisi yang berbeda tapi saling menyatu. Struktur merupakan pecahan atau bagian-bagian yang mempunyai program untuk menjalankan tujuan dari organisasi. Sedangkan organisasi merupakan kumpulan banyak orang dalam membuat perencanaan, organisasi, teknik mengontrol, dan daripada itu untuk menjawab tantangan masa depan. Struktur organisasi Bank dapat disimpulkan bahwa gambaran pemetaan kekuasaan satu dengan yang lain dan saling berhubungan antar sesama untuk mencapai suatu tujuan. Pada bank BPD DIY Syariah mekanisme penjabaran struktur satu ranting dengan pada Bank pusat. Artinya kepemilikan manajemennya secara keseluruhan (wawancara dengan Dimas Hartono, 28 Agustus 2018). Maka dari itu yang dapat membedakannya Bank BPD DIY (UUS Syariah-KCP UII) mempunyai profil manajemen secara keseluruhan.

Struktur Organisasi dianggap penting, lantaran melewati proses garis koordinasi dan instruksi pengambilan keputusan perusahaan. Adapun yang dimaksud dari garis koordinasi dan garis instruksi yakni pembagian peran dan fungsi suatu lembaga organisasi. Komponen-komponen yang ada dalam struktur organisasi tersebut dapat menghasilkan pengaruh dari peran masing-masing komponen. Ini

yang disebut sebagai formatur. Dalam format BPD DIY baik secara UUS dan KCP memiliki top-formatur yang dianggap sebagai inti kepengurusan. Dalam rilis laporan tahunan 2017, BPD DIY memiliki struktur sebagai berikut :

1. Dewan Komisaris
 - i. Komisaris Utama : Ainun Na'im
 - ii. Komisaris Independent : Djoko Susanto
 - iii. Komisaris : Bambang Wisnu Handoyo
2. Direktur Utama
Dipegang oleh Bambang Setiawan
 - i. Direktur Umum : Cahya Widi
 - a. Desk Administrasi dan Keuangan : CH. Dwiani Surastrati
Ati
 - b. Divisi Teknologi dan Informasi : R. Hangkoso
 - c. Divisi SDM dan Umum : Gamal Kristiyanto
 - ii. Direktur Kepatuhan : Santoso Rohmad
 - a. Divisi Manajemen Risiko dan Kepatuhan : Dian Ariyani
 - iii. Satuan Kerja Audit Internal : Arief Yulianto

Struktur Organisasi Bank BPD DIY Syariah

1. Dewan Pengawas Syariah
Kepala : H.M Thoha Abdurrahman
Staff : Syafaruddin Alwi
2. Direktur Pemasaran dan Unit Usaha Syariah : Bambang Ghiri
Dwi Kuncoro
 - i. Unit Usaha Syariah : Muhammad Afnan
 - ii. Divisi Trisuri : Erna Wukiratun
 - iii. Divisi Perkreditan : Nur Iswantoro
3. Divisi Perencanaan dan Pengembangan : Widodo

4. Desk Risiko Kredit dan Penanganan Kredit Bermasalah : Nur Aeni

Struktur Organisasi Bank BPD DIY Syariah KCP UII

- i Pimpinan Cabang Pembantu

Tugasnya ialah mengatur strategi, pengambilan keputusan, mengeluarkan perintah/SK, dan menetapkan kebijakan-kebijakan fundamental. Amanah sebagai pimpinan Cabang Pembantu UII dipegang oleh bpk. Tabah Indra Gunawan

- ii *Account Officer*

Tugas dari *Account Officer* pembukuan, pemeliharaan, dan penutupan rekening, pelayanan informasi, pelayanan keluhan, pelayanan administrasi, pekerjaan administrasi, dan pelayanan solusi.

Posisi *Account Officer* ditempati oleh bpk Dimas Hartono dan ibu Mei Rina

- iii *Officer dan Teller*

Tugas dairpada *Officer dan Teller* antara lain :

- a. Memproses dan melaksanakan transaksi tunai dan non tunai termasuk warkat-warkat sesuai batas wewenangnya
- b. Meyakinkan kebenaran dan keaslian uang tunai/*banknotes* dan warkat berharga
- c. Melakukan pembukuan validasi dengan benar
- d. Menjaga keamanan, kebersihan, ketertiban pemakaian terminal computer
- e. Memeriksa identitas nasabah dengan benar
- f. Dll

Posisi ini ditempati oleh ibu Diah Ayu dan bpk. Benny Irawan.

D. Variabel dan Aspek-Aspek Yang Menjadi Pertimbangan Pemberian Pembiayaan Pemilikan Rumah Syariah di PT BPD DIY Cabang Syariah KCP UII

Terdapat dua jenis produk pembiayaan dalam PT BPD DIY Cabang Syariah. Yang pertama yaitu produk pembiayaan produk dan kedua yaitu produk pembiayaan konsumen/konsumtif. Dalam pembahasan kali ini penulis menggunakan produk pembiayaan konsumtif, karena di dalam jasa pembiayaan yang disediakan oleh Bank BPD DIY Cabang Syariah KCP UII dengan akad *Murabahah* khususnya Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) Syariah.

Dalam produk pembiayaan konsumen yang menggunakan akad *Murabahah* yang menjadi unggulan ialah produk Pembiayaan Pemilikan Rumah. Menurut Bapak Dimas Hartono selaku (Kepala OA Pembiayaan), hingga saat ini permintaan akan PPR semakin meningkat, semenjak maraknya peminat pengajuan pembiayaan di Bank Syariah khususnya di BPD DIY Cabang Syariah KCP UII. Produk PPR digunakan masyarakat untuk memenuhi kebutuhan primer akan rumah tinggal tetap.

Biasanya di bank-bank lain produk ini dinamai KPR Syariah, namun tidak halnya dengan Bank BPD DIY Syariah yang menamai sebagai bagian dari pembiayaan PPR Syariah. Karena yang membedakan ialah pembiayaan lebih dekat dengan aspek syariah karena mengandung unsur akad *Murabahah* daripada KPR Syariah yang masih dibayang-bayangkan konvensional begitu tutur Bapak Dimas Hartono selaku (Kepala OA Pembiayaan) di BPD DIY Cabang Syariah KCP UII.

Untuk meninjau proses pemberian pembiayaan maka terlebih dahulu mengetahui variabel-variabel atau aspek-aspek penunjang pemberian kredit pembiayaan perumahan dari Bank BPD DIY Cabang Syariah KCP UII kepada nasabah PPR (Hasil wawancara dengan bapak Dimas Hartono/Kepala OA Pembiayaan), yakni :

A. Faktor Internal

Dalam faktor pribadi merupakan salah satu factor yang mempengaruhi keputusan nasabah (Kotler, 2005:221). Konsep seperti ini meliputi usia, dan dinamika hidup, pekerjaan, kondisi ekonomi, dan pendapatan. Preferensi orang-orang yang mengambil keputusan pembiayaan akan disesuaikan dengan seperti ini dan dengan keadaan yang fluktuatif. Pekerjaan dan tujuan hidup juga mempengaruhi seseorang untuk mengambil kredit PPR Syariah di Bank BPD DIY Cabang Syariah KCP UII. Gaya hidup juga berperan aktif dalam melihat proses *cash flow* atau perencanaan keuangan setiap hari pergaulannya di lingkungan, baik itu keluarga atau sosial. Pergaulan dan kebebasan hidup ini menandakan seseorang dengan sudut pandang psikologi nasabah bank syariah. Bapak Dimas Hartono (*Head*) OA Pembiayaan menyebutkan sebagai nasabah profetik.

B. Factor Eksternal

Factor ini dibagi menjadi dua, yakni factor secara *Location/Lingkungan* dan *Social*. Dikatakan sebagai factor lingkungan disebabkan masalah pengetahuan masyarakat atau *mindset* sosial. Dikatakan sebagai pengetahuan sosial, dikarenakan akibat dari perubahan sosial. Artinya kehadiran bank BPD DIY Cabang Syariah KCP UII dengan mengusung produk akad *murabahah* Pembiayaan Pemilikan Rumah Syariah di lingkungan setempat untuk membuka pengetahuan baru mengenai pembiayaan syariah terkait kredit pembiayaan rumah, baik rumah baru, renovasi dan pemesanan. Lingkungan juga membentuk sifat keseharian bank ini. Lokasi merupakan tempat dimana bank melakukan kegiatan sehari-hari terutama kegiatan transaksi dengan nasabahnya (Murti Sumarni & John Soeprihanto, 2005 : 84). Terutama untuk masalah Pelayanan

Pelanggan (*customer service*) yaitu untuk meyakinkan nasabah dengan layanan-layanan bank sesuai dengan akad *murabahah* (Hasil wawancara bersama Dimas Hartono). Sedangkan dikatakan sebagai factor sosial disebabkan masalah rujukan dan keluarga per kapita. Dikatakan rujukan sebagai akibat dari kedekatan antar teman, kerabat, keluarga, dan orang terdekat bank. Ini secara langsung bisa menjadi alternatif pemberian kredit sebagai acuan rujukan. Dan mengenai keluarga perkapita ialah pendekatan pengaruh orangtua dan kepala keluarga dalam mengambil keputusan. Peran keluarga begitu kuat dalam emosional dan psikologi nasabah. Sehingga apabila menemukan nasabah yang sesuai dengan ketentuan bank, tetapi tidak memiliki keputusan logis dalam memilih kredit perumahan, maka peran keluarganya menjadi penentu akan pengambilan kredit tersebut (Hasil wawancara bersama Dimas Hartono).

E. Variabel dan Aspek-Aspek Yang Menjadi Preferensi BPD DIY Cabang Syariah KCP UII dalam Meloloskan Produk Pembiayaan Pemilikan Rumah Syariah

Didalam Bank BPD DIY Cabang Syariah KCP UII telah memiliki banyak produk pembiayaan, salah satu menjadi pertimbangan didirikan produk pembiayaan konsumtif yakni produk Pembiayaan Pemilikan Rumah. Pembiayaan yang diusungkan berlangsung signifikan sesuai dengan rukun syarat pembiayaan. Karena secara fundamental rukun dan syarat menjadi pertimbangan diloloskan pengajuan kredit produk pembiayaan perumahan ini. Disebabkan untuk meminimalisir kerugian risiko yang akan dihadapi. Secara umum bank melihat aspek kewenangan memutuskan dalam membiayai. Untuk melihatnya, menurut Hasibuan (2005:88) memperhatikan : Kegunaannya, jangka waktu, berdasarkan

macamnya, sektor perekonomian, agunan/jaminan, golongan ekonomi, dan berdasarkan pelusannya. Untuk lebih khusus, berikut merupakan variabel atau aspek-aspek yang menjadi preferensi atau kesukaan Bank BPD DIY Cabang Syariah dalam meloloskan produk pembiayaan pemilikan rumah syariah :

1. Bank BPD DIY Cabang Syariah melihat aspek personal nasabah

Biasanya nasabah di Yogyakarta memiliki karakter yang berbeda. Perbedaan karakter nasabah orang perkotaan tidak sama dengan nasabah yang tinggal di pedesaan, karakter nasabah pedesaan berbeda dengan nasabah di perguruan tinggi. Untuk itu keberadaan Kantor Cabang Pembantu UII, bank BPD DIY Syariah memiliki watak nasabah yang cenderung lebih konstruktif daripada di sekitar masyarakat tetangga kampus yang lebih konsumtif. Perbedaannya dilihat dari garis kerja sama kampus UII dan bank yang lebih kritis untuk membangun sifat unggulan daripada komersil. Dari hasil wawancara peneliti dengan kepala OA Pembiayaan BPD DIY Cabang Syariah KCP UII menyampaikan bahwa rata-rata pengguna produk pembiayaan pemilikan rumah ialah para civitas kampus UII dan rata-rata dari mereka telah memiliki IMB (Izin Mendirikan Bangunan) dan rumah siap huni.

Kebanyakan lokasi perumahannya di daerah Condongcatur tanpa hunian (Hasil wawancara bersama Mei Rina). Ini menandai bahwa kepekaan terhadap suatu pihak harus dilihat dari golongan personal, rata-rata kemampuan suatu golongan atau kredibilitas pengembang maupun status hukum rumah menjadi pertimbangan dalam meloloskan permohonan pembiayaan.

Secara khusus bank yang mempercayai *sales* melakukan aktivitas *referral* yaitu rujukan dan *direct sales* yakni menjual produk secara langsung dan transparan. Ini dilakukan secara sosialisasi rutin yang dilakukan *sales* dibidang marketing bank.

2. Bank melakukan analisa Pembiayaan Pemilikan Rumah

Setelah mendapatkan personal nasabah, *Sales* mengajukan ke bagian *Account Officer* untuk melakukan analisis dibagian program *Unit Processing*. Yang dilakukan pertama kali ialah *pre screen* berkas pengajuan nasabah yang meliputi *checking financial, stationery, returning* (Kesepakatan, Iya/Tidak), *processing* (diloloskan), *BI Checking (track record* nasabah). Setelah dokumen lolos sebagai bahan pertimbangan, selanjutnya tahap data analisis dan *appraisal*. Dari tahapan tersebut nasabah akan menghadapi tahap *re-paymen* nasabah. Ditahap ini nasabah akan ditemui oleh Bank untuk menganalisis bentuk karakter nasabah. Biasanya di BPD DIY Cabang Syariah KCP UII melakukan *re-paymen* pada gaji para civitas UII yang berlaku sebagai pekerja tetap. Dengan hitungan rata-rata tersebut maka akan diketahui kemampuan membayar setiap *plafond* yang ditetapkan dengan analisis pendapatan dan pengeluarannya. Biasanya bank melakukan pengecekan *cash flow* atau perencanaan keuangan nasabah tersebut.

3. Preferensi atau kesepakatan antara Bank dan nasabah dan skema pembayarannya

Dalam meloloskan pembiayaan PPR syariah di bank BPD DIY Cabang Syariah KCP UII, nasabah terlebih

dahulu melewati prosedur, diantaranya : pinjaman bank lain, *cash flow*, penilaian agunan, dan hasil analisa yang diujikan. Kriterianya, yakni : pinjaman bank lain dalam kondisi macet/menunggak, *repayment capacity* atau kemampuan meng-*cover* pinjaman dan nilai agunan meng-*cover* pinjaman (hasil wawancara bersama Dimas Hartono).

Awalnya bank akan melakukan negosiasi bersama nasabah mengenai kesanggupan menentukan *plafond* yang harus dibayar. Setelah bank mengetahui pilihan nasabah terkait angsuran pada *plafond* maka bank akan melakukan pengecekan status nasabah, keuangan nasabah, pekerjaan nasabah dan harta kekayaan nasabah. Setelah dikatakan *deal* biasanya plafond pembiayaan rumah syariah minimal Rp. 1000.000.000 s/d Rp. 500.000.000. Maka dari itu coba perhatikan tabel singkat berikut:

Tabel 3.1

(Angsuran PPR Bank BPD DIY Cabang Syariah)

Plafond (Rp)	Jangka Waktu (Bulan)
100,000,000	1 bulan
s/d	s/d
500,000,000	180 bulan

Sumber : Bank BPD DIY Syariah

Dari tabel 4.1 dapat disimpulkan bahwa bank melakukan pemberian kredit berupa tabel angsuran PPR Syariah yang dimana ditentukan sesuai dengan ukuran rumah dan harganya. Dalam perbankan syariah harga yang ditetapkan menjadi tetap atau margin yang dihasilkan menjadi tetap tanpa memberikan sesuai dengan *plafond*

tersebut, namun, beda halnya dengan bank konvensional yang dalam ketetapan harga fluktuatif mengikuti gejala keuangan Negara. Artinya dipengaruhi oleh kurs mata uang. Sedangkan bank syariah tidak demikian, bank syariah lebih kepada keberadaan barang atau rumah sebagai hitungan kesepakatan awal yang margin keuntungannya tetap. Angsuran PPR menjadi tetap sampai jangka waktu berakhir dan jangka waktu untuk rumah baru maksimal 15 tahun sampai dengan lama maksimal 10 tahun (Hasil Wawancara bersama Dimas Hartono)

Untuk porsi nasabah, bagi rumah baru yang dibeli dari developer, pembiayaan sendiri minimum 10% dari harga peroleh properti, biasanya biaya perolehan rumah baru disetor ;langsung ke Bank, bisa melalui developer, dan menunjukkan bukti pembayarannya ke bank tersebut. Bank BPD DIY Syariah KCP UII juga memberikan agunan. Agunan difungsikan sebagai pemberian kredit rumah baru, rumah kantor, rumah toko/kios, dan dibuktikan surat serah terima (siap dihuni). Dan untuk di lingkungan BPD DIY Syariah KCP UII, di dominasi oleh para dosen atau civitas UII melakukan pemesanan rumah baru dan di atasi langsung oleh bank yang bekerja sama dengan developer untuk menyiapkan rumah layak huni atau rumah baru disekitar kampus terdekat.

Hunian di Condongcatur menjadi pilihan kebanyakan civitas UII dikarenakan lokasinya strategis untuk berpergian dan dapat terjangkau dikarenakan posisinya di utara kota Yogya sehingga akses ke perkotaan menjadi tidak terlalu jauh.

Sehingga kesepakatan bisa terealisasikan dilihat dari pemenuhan syarat dan prosedural yang berlaku. Di bank

BPD DIY Syariah KCP UII skema pembayaran dan preferensi tersebut rata-rata dipenuhi oleh civitas UII (Hasil Wawancara bersama Dimas Hartono). Sehingga yang dapat diloloskan menjadi aspek pertimbangan akan hal spesifikasi harga dalam skema *plafond* tersebut.

4. Sosialisasi BPD DIY Syariah KCP UII Dengan Nasabah

Dalam mengembangkan masalah pembiayaan, khususnya masalah Pembiayaan Pemilikan Rumah Bank BPD DIY Syariah KCP UII melakukan suatu pendekatan. Pendekatan ini berfungsi untuk memperkenalkan produk pembiayaan, pedoman serta aspek-aspek pemberian kredit. Kenapa demikian? Karena bank tersebut terhitung baru secara kedudukan sebagai cabang pembantu UII sehingga memerlukan pendekatan yang optimal dilingkungan sekitar. Sehingga keberadaan bank BPD DIY Syariah KCP UII semakin progress dalam merangkul masyarakat setempat untuk memberikan pelayanan dibidang syariah.

Di UII melalui *sales* dan yang berkepentingan melakukan suatu rapat koornidasi bersama UII untuk mengadakan sosialisasi secara permanen (Hasil wawancara bersama Dimas Hartono). Sedangkan untuk dengan masyarakat luas melakukan pendekatan yang disebut *dor to dor*. Yaitu datang secara langsung ke rumah-rumah untuk mengenalkan produk pembiayaan rumah layak huni, rumah baru, renovasi rumah, dsb. Tetapi bekerja sama dengan perangkat desa terlebih dahulu untuk memberikan infomasi himbuan sehingga kedatangan bank ditempat tidak menjadi suatu yang mengagetkan pihak rumah.

Artinya legal secara perangkat desa. Pembukaan yang dilakukan bank berupa sialturahmio terlebih dahulu

sehingga kesan yang dibangun lebih Islami. Sesuai dengan anjuran hadits Nabi SAW yang berbunyi :

من سره أن يبسط له في رزقه أو ينسأ له في أثره
فليصل رحمه

Yang artinya “Barang siapa yang diingin lapangkan rizkinya dan dipanjangkan umurnya, maka hendaklah ia menyambung silaturahmi.” [Muttafaqun ‘Alaihi]

Pedoman ayat tersebut itulah yang membuat bank melakukan pendekatan sebanyak mungkin, sehingga memupuk kepercayaan masyarakat akan bank tersebut hingga berkelanjutan. Masyarakat yang diambil meliputi desa Degolan, Kopatan, Condongcatur, Ngаланjangan, jalan Kaliurang sekitarnya (Hasil Wawancara bersama Mei Rina).

5. Sesuai Dengan Akad *Istishna*’

Dalam model Pembiayaan Pemilikan Rumah secara kontekstual memakai akad *Murabahah* atau perjanjian jual-beli barang dan jasa. Namun, ditinjau dari aspek *Istishna*’ merupakan pembiayaan pemilikan rumah yang dibebani melalui unsur pesanan.

Berbeda dengan akad *Murabahah* yang barang dan jasa disediakan dalam bentuk sudah jadi, namun lain halnya dengan akad *Istishna*’ dimana barang dan jasanya masih separuh pengerjaannya. Dimana aspek ini lebih kepada pesanan rumah yang spesifikasinya ditentukan oleh nasabah.

Sebagai contoh pesanan rumah meliputi tipe rumah, pekarangan, luas dan lebar, plafon, hingga aksesoris rumah

ditentukan oleh nasabah melalui pesanan. Dalam pembayarannya, ditentukan dengan harga masing-masing parobotan rumah. Mulai dari teras (selesai) dibayar sekian, plafon sekian, tehel sekian dan lain-lain. Pembayarannya disesuaikan dengan pengerjaan dari item-item rumah bila sudah jadi.

Berbeda dengan akad *Murabahah* yang dalam pembiayaan perumahan sudah jadi dan dalam satu unit itu dibayar sesuai kemampuan keuangan nasabah. Untuk itu dalam pembiayaan rumah lebih instan dan pembayarannya satu paket dalam kontrak jual-beli antara pihak pertama dan pihak ketiga. Dalam perkembangannya bank BPD DIY Syariah memiliki nasabah yang rata-rata mereka mempunyai kelas sebagai permintaan rumah jadi atau layak huni sehingga masih memakai sudut pandang akad *Murabahah*.

Biasanya diloloskan dalam hal itu didominasi oleh para akademisi UII sehingga lebih efektif dalam menjalankan tugas sebagai pengajar dan pendidik di lingkungan Perguruan Tinggi. Dalam akad *Istishna'* bank melakukan pendekatan dengan kontraktor perumahan atau dalam hal ini pihak ke dua untuk menentukan harga dari spesifikasi rumah ideal nasabah. Untuk mengenai harga, bank BPD DIY Syariah KCP UII mengikuti harga biasanya, dan untuk perjanjian dan margin keuntungan menjadi tetap pada posisi penentuan harga.

Dalam Islam ini merupakan bentuk transparantif sehingga tidak mengandung unsur *gharar* atau ketidakjelasan. Maka dari itu bank syariah melakukan revitalisasi atas kemungkinan melalaikan maksud dari akad *Istishna'*. Untuk itu dalam hal ini sesuai dengan Firman

Allah SWT dalam potongan Al-Baqarah ayat 282 yang berbunyi berikut ini :

Firman Allah SWT dalam meninjau akad *Istishna* :

يَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدِينٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاتَّخِذُوا
وَأَلْيَكُنَّ بَيْنَكُمْ كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ وَلَا يَأْبَ كَاتِبٌ أَنْ يَكْتُبَ كَمَا
عَلَّمَهُ اللَّهُ فَلْيَكْتُبْ وَلْيَمْلِكِ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا
يَبْخَسْ مِنْهُ شَيْئًا فَإِنْ كَانَ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ سَفِيهًا أَوْ ضَعِيفًا أَوْ
لَا يَسْتَطِيعُ أَنْ يُمِلَّ هُوَ فَلْيَمْلِكْ وَلِيُّهُ بِالْعَدْلِ وَاسْتَشْهِدُوا
شَهِيدَيْنِ مِنْ رِّجَالِكُمْ فَإِنْ لَمْ يَكُونَا رَجُلَيْنِ فَرَجُلٌ وَامْرَأَتَانِ
مِمَّنْ تَرْضَوْنَ مِنَ الشُّهَدَاءِ أَنْ تَضِلَّ إِحْدَاهُمَا فَتُذَكَّرَ إِحْدَاهُمَا
الْأُخْرَىٰ وَلَا يَأْبَ الشُّهَدَاءُ إِذَا مَا دُعُوا وَلَا تَسْمَؤُا أَنْ تَكْتُبُوهُ
صَغِيرًا أَوْ كَبِيرًا إِلَىٰ أَجَلٍ ذَلِكُمْ أَقْسَطُ عِنْدَ اللَّهِ وَأَقْوَمٌ لِلشَّهَادَةِ
وَأَدْنَىٰ أَلَّا تَرْتَابُوا إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجْرَةً حَاضِرَةً تُدِيرُونَهَا بَيْنَكُمْ
فَلَيْسَ عَلَيْكُمْ جُنَاحٌ أَلَّا تَكْتُبُوهَا وَأَشْهِدُوا إِذَا تَبَايَعْتُمْ وَلَا يُضَارَّ
كَاتِبٌ وَلَا شَهِيدٌ وَإِنْ تَفَعَّلُوا فَإِنَّهُ فَسُوقٌ بِكُمْ وَاتَّقُوا اللَّهَ
وَيُعَلِّمُكُمُ اللَّهُ وَاللَّهُ بِكُلِّ شَيْءٍ عَلِيمٌ ٢٨٢

Yang artinya : “Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermu’amalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya. Dan hendaklah seorang penulis di antara kamu menuliskannya dengan benar. Dan janganlah penulis enggan menuliskannya sebagaimana Allah mengajarkannya, meka hendaklah ia menulis, dan hendaklah orang yang berhutang itu mengimlakkan (apa yang akan ditulis itu), dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya, dan janganlah ia mengurangi sedikitpun daripada hutangnya. Jika yang berhutang itu orang yang lemah akalnya atau

lemah (keadaannya) atau dia sendiri tidak mampu mengimlakkan, maka hendaklah walinya mengimlakkan dengan jujur. Dan persaksikanlah dengan dua orang saksi dari orang-orang lelaki (di antaramu). Jika tak ada dua orang lelaki, maka (boleh) seorang lelaki dan dua orang perempuan dari saksi-saksi yang kamu ridhai, supaya jika seorang lupa maka yang seorang mengingatkannya. Janganlah saksi-saksi itu enggan (memberi keterangan) apabila mereka dipanggil; dan janganlah kamu jemu menulis hutang itu, baik kecil maupun besar sampai batas waktu membayarnya. Yang demikian itu, lebih adil di sisi Allah dan lebih menguatkan persaksian dan lebih dekat kepada tidak (menimbulkan) keraguanmu. (Tulislah mu'amalahmu itu), kecuali jika mu'amalah itu perdagangan tunai yang kamu jalankan di antara kamu, maka tidak ada dosa bagi kamu, (jika) kamu tidak menulisnya. Dan persaksikanlah apabila kamu berjual beli; dan janganlah penulis dan saksi saling sulit menyulitkan. Jika kamu lakukan (yang demikian), maka sesungguhnya hal itu adalah suatu kefasikan pada dirimu. Dan bertakwalah kepada Allah; Allah mengajarmu; dan Allah Maha Mengetahui segala sesuatu”.

F. Akad Syariah Sebagai Pedoman Akad Pembiayaan Pemilikan Rumah

Dalam menjalankan bisnis bank akan menghadapi risiko. Yang dimana risiko tersebut akan menjadikan bank tersebut untuk memperbaiki internal sehingga tidak berkelanjutan. Untuk itu sebagai bank BPD DIY Syariah KCP UII ialah pilar pembangunan prinsip bisnis Islami dengan mengandalkan akad syariah sebagai alat mengatasi risiko pembiayaan. Ditambah dengan kedudukan bank ini belum lama, maka

rentan sekali menghadapi risiko pembiayaan. Risiko ini dinampakkan karena sebagai alat kepatuhan syariah.

Kepatuhan ini berdasarkan sumber jelas bank syariah sebagai media menyalurkan akad syariah yang tepat dan sinergis dengan prinsip mensejahterakan umat. Karena dengan kesadaran syariah akan menghasilkan sumber daya manusia yang Islami dan kuat serta istiqomah dalam menjalankan prinsip kesesuaian syariah.

Secara objektif bank syariah memiliki risiko yang dapat diidentifikasi melalui masalah dan memantau serta mengendalikan jalannya usaha dengan tingkat risiko yang sesuai dengan arah dan laju perkembangannya. Sehingga manajemen risiko sebagai obat penawar atau pemberi peringatan khusus (*early warning system*) terhadap operasional bank syariah. Manajemen risiko yang buruk dapat mengakibatkan kegiatan bisnis bank syariah memburuk dan menimbulkan kerugian dan kebangkrutan, tidak hanya pada bank syariah, namun juga pada nasabah pembiayaannya (Kurnia & dkk, 2017).

1. Menjauhi Riba

Dalam praktik pembiayaan pemilikan rumah tidak memerlukan kenaikan harga kepada kredit apabila mengalami keterlambatan pembayaran/denda. Hal ini menjadikan memberatkan nasabah disebabkan beban bunga. Adanya bunga dalam transaksi jual-beli rumah jelas dilarang oleh agama Islam dalam makna ini yang dimaksud bunga atau riba. Banyak firman Allah SWT dalam menjelaskan masalah bunga/riba. Diantaranya sebagai berikut :

a) Al-Qur'an surat Ali 'Imran ayat 130

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا الرِّبَا أَضْعَافًا مُّضَاعَفَةً وَاتَّقُوا
اللَّهَ لَعَلَّكُمْ تُفْلِحُونَ ١٣٠

Yang artinya : “*Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu memakan riba dengan berlipat ganda dan bertakwalah kamu kepada Allah supaya kamu mendapat keberuntungan*”.

b) Al-Qur'an surat Ar-Rum ayat 39

وَمَا آتَيْتُم مِّن رَّبًّا لِّيَرْبُوا فِي أَمْوَالِ النَّاسِ فَلَا يَرْبُوا عِنْدَ
اللَّهِ وَمَا آتَيْتُم مِّن زَكَاةٍ تُرِيدُونَ وَجْهَ اللَّهِ فَأُولَٰئِكَ هُمُ
الْمُضْعِفُونَ ٣٩

Yang artinya : “*Dan sesuatu riba (tambahan) yang kamu berikan agar dia bertambah pada harta manusia, maka riba itu tidak menambah pada sisi Allah. Dan apa yang kamu berikan berupa zakat yang kamu maksudkan untuk mencapai keridhaan Allah, maka (yang berbuat demikian) itulah orang-orang yang melipat gandakan (pahalanya)*”.

c) Al-Qur'an surat 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 مِّن رَّبِّهِ فَانْتَهَىٰ فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ
وَمَنْ عَادَ فَأُولَٰئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ ٢٧٥

Yang 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”.

d) Al-Qur'an surat An-Nisa' ayat 161

وَأَخَذِهِمُ الرِّبَا وَقَدْ نُهُوا عَنْهُ وَأَكْلِهِمْ أَمْوَالَ النَّاسِ
بِالْبُطْلِ وَأَعَدْنَا لِلْكَافِرِينَ مِنْهُمْ عَذَابًا أَلِيمًا ١٦١

Yang artinya : “*dan disebabkan mereka memakan riba, padahal sesungguhnya mereka telah dilarang daripadanya, dan karena mereka memakan harta benda orang dengan jalan yang batil. Kami telah menyediakan untuk orang-orang yang kafir di antara mereka itu siksa yang pedih”.*

2. Konsep Kesejahteraan sebagai Metode Kepercayaan

Biasanya kami lebih mendatangi langsung ke developer ketimbang harus ke bank syariah (Hasil Wawancara bersama Nasabah). Pertanyaannya, dimana bank selaku kepercayaan nasabah? Bank yang seharusnya memiliki tanggungjawab menjaga keuangan nasabah dan dipercaya sebagai mitra bisnis nasabah terlihat tidak mempunyai kontributif dalam mensejahterakan nasabah atau umat. Islam memandang ekonomi secara positif. Semakin berkembangnya banyak instrument ekonomi, ekonomi Islam hadir sebagai alternatif ideal, disebabkan banyak instrument ekonomi yang mengalami kegagalan.

Ekonomi Islam menawarkan konsep *mashlahah* atau kesejahteraan dalam ekonomi. Menurut Ghazali kesejahteraan (*maslahah*) dari suatu masyarakat tergantung pada pencarian dan pemeliharaan lima tujuan dasar, yaitu : Agama (*Ad-dien*), hidup atau jiwa (*Nafs*), keluarga atau keturunan (*nasl*), harta atau kekayaan (*maal*), intelektual (*aql*).

Al-Ghazali memandang perkembangan ekonomi sebagai bagian dari tugas-tugas kewajiban sosial (*fard kifayah* yang sudah ditentukan Allah. Jika hal ini tidak dipenuhi, kehidupan dunia akan rutih dan kemanusiaan akan binasa. Dan ia bersikeras bahwa pencarian hal-hal ini harus dilakukan secara efisien, karena perbuatan demikian merupakan bagian dari pemenuhan tugas keagamaan seseorang. Tugas tersebut mempunyai tujuan, dalam ekonomi Islam tujuan itu dinamai sebagai *Falah* (kesuksesan).

Dalam perkembangannya bank syariah harus mempunyai kesan sebagai bank yang dapat mensejahterakan masyarakat sesuai konsep pembangunan ekonomi Islam. Sehingga memupuk kepercayaan masyarakat luas.

. Sebagaimana Firman Allah SWT dalam Al-Qur'an surat Al-A'raf ayat 96 yang berbunyi :

وَلَوْ أَنَّ أَهْلَ الْقُرَىٰ ءَامَنُوا وَأَنْفَقُوا لَفَتَحْنَا عَلَيْهِم بَرَكَاتٍ مِّنَ السَّمَاءِ
وَالْأَرْضِ وَلَكِن كَذَّبُوا فَأَخَذْنَاهُم بِمَا كَانُوا يَكْسِبُونَ ٩٦

Yang artinya : “Jikalau sekiranya penduduk negeri-negeri beriman dan bertakwa, pastilah Kami akan melimpahkan kepada mereka berkah dari langit dan bumi, tetapi mereka mendustakan (ayat-ayat Kami) itu, maka Kami siksa mereka disebabkan perbuatannya”.

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Berdasarkan penelitian yang dilakukan oleh penulis berupa observasi dan wawancara serta dokumentasi tentang preferensi pemberian Pembiayaan Pemilikan Rumah di bank BPD DIY Syariah KCP UII yang dilakukan dalam waktu 7 (tujuh) hari dapat ditarik kesimpulan, yakni :

1. Aspek-aspek yang menjadi pertimbangan Pembiayaan Pemilikan Rumah, adalah sebagai berikut :

- i. Faktor Internal

Konsep seperti ini meliputi usia, dan dinamika hidup, pekerjaan, kondisi ekonomi, dan pendapatan. Preferensi orang-orang yang mengambil keputusan kredit akan disesuaikan dengan seperti ini dan dengan keadaan yang fluktuatif. Pekerjaan dan tujuan hidup juga mempengaruhi seseorang untuk mengambil kredit PPR Syariah di Bank BPD DIY Cabang Syariah KCP UII. Gaya hidup juga berperan aktif dalam melihat proses *cash flow* atau perencanaan keuangan setiap hari pergaulannya di lingkungan, baik itu keluarga atau sosial.

- ii. Faktor Eksternal

Faktor ini dibagi menjadi dua, yakni faktor secara *Location/Lingkungan* dan Sosial.

Dikatakan sebagai faktor lingkungan, disebabkan masalah pengetahuan masyarakat atau *mindset* sosial. Dikatakan sebagai pengetahuan sosial, dikarenakan akibat dari perubahan sosial. Artinya kehadiran bank BPD DIY Cabang Syariah KCP UII dengan mengusung produk akad

Murabahah Pembiayaan Pemilikan Rumah Syariah di lingkungan setempat untuk membuka pengetahuan baru mengenai pembiayaan syariah terkait kredit pembiayaan rumah, baik rumah baru, renovasi dan pemesanan.

Sedangkan dikatakan sebagai faktor sosial disebabkan masalah rujukan dan keluarga per kapita. Dikatakan rujukan sebagai akibat dari kedekatan antar teman, kerabat, keluarga, dan orang terdekat bank. Ini secara langsung bisa menjadi alternatif pemberian kredit sebagai acuan rujukan. Peran keluarga begitu kuat dalam emosional dan psikologi nasabah.

Dalam dua faktor ini bank BPD DIY Syariah KCP UII melihat peluang yang besar dari responden lingkungan, baik itu UII dan masyarakat luas. Dengan demikian, bank BPD DIY Syariah memberanikan diri untuk membuka produk pembiayaan bernama Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) syariah dengan bekerjasama dengan UII membuka cabang pembantu dari cabang umum syariah.

2. Proses kelolosan kredit Pembiayaan Pemilikan Rumah di bank BPD DIY Cabang Syariah KCP UII :
 - i. Melakukan pemeriksaan ketentuan yang diajukan, diantaranya : sertifikat, IMB (Izin Membangun Bangunan) dan rumah siap huni oleh nasabah.
 - ii. Melakukan pengecekan *track record* nasabah dalam sejarah melakukan kredit di bank. Yaitu menggunakan aplikasi *BI Checking*.
 - iii. Memprioritaskan nasabah kalangan menengah ke atas dengan komitmen yang sudah dibangun sebelumnya. Yaitu dalam hal ini berkenaan dengan bank BPD DIY Cabang Syariah KCP UII dengan pihak civitas UII.

B. Saran

Berdasarkan hasil penelitian dan kesimpulan, maka saran yang dapat dibangun oleh penulis dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Kepada bank BPD DIY Syariah KCP UII, penulis memberikan saran untuk pemberian kredit Pembiayaan Pemilikan Rumah lebih kompleks dan terarah. Regulasi harus dimainkan sesuai kedudukan masing-masing badan.
2. Teruntuk masalah akad syariah sebagai jalan keseimbangan sesuai dengan kriteria Pembiayaan Pemilikan Rumah (antara akad *Murabahah* atau *Istishna*'). Dalam hal ini bank BPD DIY Syariah KCP UII masing *ambigu* dalam menentukan aspek syariah. Sedangkan pengajuan kredit dari nasabah masih seputar *Istishna*. Untuk itu harus diperhatikan letak kedudukan kredit pembiayaan yang sesuai dengan nilai syariah.
3. Ditujukan untuk peneliti selanjutnya, maka peneliti sekaranag harap dapat diambil penelitian ini sebagai bahan atau data dalam penelitian berikutnya dengan aspek dan variabel yang berbeda. Dengan demikian dapat diambil sebagai rekonstruksi epistemologi ekonomi Islam secara *kaffah*.

C. Keterbatasan Penelitian

Penelitian ini dilakukan dengan beberapa keterbatasan penelitian yang dengan keterbatasan tersebut dapat berpengaruh terhadap hasil penelitian.

Keterbatasan-keterbatasan yang ada dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Penelitian ini hanya memfokuskan kepada Bank BPD DIY Cabang Syariah KCP UII. Dalam hal ini yang menjadi objek penelitian adalah kepala OA Pembiayaan.

2. Dalam penelitian ini penulis tidak diperbolehkan mengambil data nasabah pengguna produk/jasa Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) Syariah.
3. Penulis hanya menemukan data pembiayaan *murabahah* saja, akan tetapi penulis belum bisa menemukan letak akad *Istishna'*. Karena status bank BPD DIY Cabang Syariah masih dikategorikan bank yang baru didirikan. Oleh karena itu masalah operasional masih dalam status pendirian produk namun belum komprehensif dan universal.

DAFTAR PUSTAKA

- Nisa'. M. (2018). *Penyelesaian Pembiayaan Murabahah Bermasalah Di Bank BNI Syariah Kantor Cabang Yogyakarta Berdasarkan Perspektif Ekonomi Islam*. Skripsi.
- Mulyani, H. S. (2015, Juli-Desember). *Pengaruh Laba Tunai dan Laba Akuntansi Terhadap Dividend Kas*. *Jurnal Ilmiah Manajemen dan Akuntansi*, 2, 149.
- Mutakin, Ali. (2017). *Teori Maqâshid Al Syarî'ah Dan Hubungannya Dengan Metode Istinbath Hukum*. Banda Aceh : Kanun Jurnal Ilmu Hukum.
- Kotler, Philip. & Gary Armstrong. 2014. *Principle Of Marketing*, 15th edition. New Jersey: Pearson Prentice Hall.
- Erdi. M. (2010). *Akad Istishna Dalam Pembiayaan Rumah Pada Bank Syariah Mandiri (Studi Kasus Pada Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Pembantu Cinere)*. Skripsi.
- Hardinata. Y. (2014). *Analisis Keputusan Pemberian Kredit Modal Kerja Terhadap Usaha Kecil dan Menengah*. Malang : Jurnal Ilmiah
- Ramli. R., Azmi,. N.A.M, & Nasri, M.S,. (2016). *Pemindaan Risiko dalam Kontrak Pembiayaan Perumahan Secara Islami : Kerangka Konsep*. Melaka : Research Gate
- Adinugraha, H. H. (2013). *Pengawasan Perbankan Syariah (Studi Pemikiran Muhammad Syafi'i Antonio)*. Jurnal Maliyah, 1.
- Antonio, M. S. (2006). *Bank Syariah Dari Teori ke Praktik*. Jakarta: Gema Insani press dan Tazakia Cendikia.
- Wijayanti., A.N, Astuti. W, & Yudana,. G. (2011, Januari). *Efektifitas Program Kredit Perumahan Rakyat (KPR) Bersubsidi Dalam Penyediaan Hunian Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Di Perumahan Bumi Rejo Damai Pekalongan*. Jatim : Region, 4, 1-10.
- Ayub, M. (2009). *Understanding Islamic Finance*. Jakarta: Gramedia Pustaka
- Cahyono, B.I., Darminto, & Nuzula, N.F. (2015). *Analisis Sistem Dan Prosedur Pembiayaan Kredit Kepemilikan Rumah (KPRS) Murabahah Untuk*

Mendukung Pengendalian Intern (Studi Pada PT. BTN Syariah Cabang Jombang). Malang: JAB

Dapartemen Perbankan Syariah, d. (2016). *Standar Produk Perbankan Syariah Murabahah*.

Husain, A. M. (2003). *Maqashid Islamiyah*. Jawa Timur: Al Izzah.

Jauhar, A. A.-M. (2010). *Maqashid Syariah*. Jakarta: Amzah.

Karim, A. (2003). *Bank Islam Analisis Fiqh dan Keuangan* (1 ed.). Jakarta: IIT Indonesia.

Karim, A. (2007). *Bank Islam*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.

Keman, S. (2005, Juli). *Kesehatan Perumahan dan Lingkungan Pemukiman. Kesehatan dan Lingkungan*, II (1), 29-42.

Muhammad. (2002). *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*. Yogyakarta: UPP AMM YKPN.

Muhammad Yusuf dan Junaedi. (2006). *Pengantar Ilmu Ekonomi dan Perbankan Syariah*. Jakarta: Ganeca Press.

Qorib, A. (1997). *Ushul Fikih 2* (II ed.). Jakarta: PT. Nimas Multima.

Shiddiq, G. (2009). *Teori Maqashid Al-Syari'ah*. Sultan Agung, p.118.

Antonio, M..S., *Bank Syariah : Suatu Pengenalan Umum*. Jakarta : Tzakia Institute, p. 33.

Sugiyono. (2005). *Memahami Penelitian Kuantitatif*. Alfabeta.

TIM UIN Dan Bank Indonesia. (2003). *Laporan Penelitian*.

Yanggo, Chuzaimah T dan Haifiz Anshary AZ. (1997). *Problematika Hukum Islam Kontemporer* (III ed.). Jakarta: Pustaka Firdaus.

Zuhdi, Ramzi A. (2007). *Perbankan Syariah*. Jakarta: BI.

Fatwa DSN MUI. (2009). *Murabahah*. p.3. Jakarta.

(2007). Diambil kembali dari Depkop.go.id.

Laporan Tahunan BPD DIY(2017). *Profil BPD DIY Syariah*. p.70. Yogyakarta

Wawancara. Dimas Hartono. Bank BPD DIY Cabang Syariah KCP UII.

Wawanvara. Mei Rina. Bank BPD DIY Cabang Syariah KCP UII.

LAMPIRAN

Lampiran I

Pertanyaan Wawancara

Nama Narasumber : Dimas Hartono & Mei Rina

Divisi : *Acoount Officer* Pembiayaan

A. Dengan Kepala Account Officer Pembiayaan Bank Pembangunan Daerah DIY Cabang Syariah KCP UII (Bapak Dimas Hartono)

1. Menurut Bapak/Ibu apa yang dimaksud dengan KPR Syariah?
2. Bagaimana awal berdirinya BPD DIY Syariah?
3. Seperti apa peran dan fungsi BPD DIY Syariah?
4. Bagaimana mekanisme kerja pada BPD DIY Syariah?
5. Bagaiaman bentuk operasional KPR Syariah pada BPD DIY Syariah?
6. Bagaimana latar belakang pendidikan SDM bidang marketing untuk menanggapi pembiayaan KPR Syariah?
7. Bagaimana preferensi pemberian kredit KPR Syariah kepada nasabah?
8. Berapa jumlah nasabah pengguna pembiayaan KPR Syariah?
9. Apa saja persyaratan menjadi nasabah KPR Syariah di BPD DIY Syariah?
10. Seperti apa bentuk dan tata ruang perumahan syariah?
11. Bagaiaman potensi peningkatan ekonomi masyarakat melalui KPR Syariah pada BPD Syariah?
12. Apa dampak sosial yang ditimbulkan setelah adanya produk KPR Syariah?
13. Bagaimana pola transparansi yang dilakukan oleh Bank BPD Syariah terhadap perkembangan keuangan yang sedang berjalan?
14. Bagaimana proses pertanggungjawaban yang dilakukan oleh pihak BPD DIY Syariah kepada seluruh pihak yang terlibat?

**B. Dengan Staff Account Officer Bank Pembangunan Daerah DIY
Cabang Syariah KCP UII (Ibu Mei Rina)**

1. Apakah segala bentuk usaha yang dilakukan BPD DIY Syariah menguntungkan semua pihak?
2. Bagaimana prospek ke depan dalam melancarkan usaha KPR Syariah?
3. Apakah ada perbedaan dengan lainnya dalam bentuk kontrak atau profitabilitas?
4. Apa preferensi yang dipegang oleh BPD Syariah dalam menjalankan usaha ini?
5. Bagaimana solusi yang dilakukan apabila terjadinya kekeliruan menjalankan syariat Islam sesuai pedoman KPR Syariah?
6. Ketika terjadinya risiko pembiayaan KPR Syariah, bagaimana cara mengatasi akan hal tersebut?
7. Bagaimana mekanisme manajemen risiko pembiayaan?
8. Dimana segmentasi KPR Syariah yang produktif di BPD DIY Syariah?
9. Dimana lokasi-lokasi pembiayaan KPR Syariah berada?
10. Berapa nominal terendah dan terbesar plafond yang diangsurkan KPR Syariah di BPD DIY Syariah?
11. Apa saja syarat-syarat yang sesuai diloloskan pembiayaan KPR Syariah di BPD DIY Syariah?

Lampiran II

Jawaban Wawancara

Nama Narasumber : Dimas Hartono

Divisi : Head Acoount Officer Pembiayaan

1. Menurut Bapak apa yang dimaksud dengan PPR Syariah?

Jawaban :

Pembiayaan Pemilikan Rumah merupakan fasilitas pembiayaan syariah yang diberikan kepada *customer* untuk membeli, memesan, membangun dan atau merenovasi rumah.

2. Bagaimana awal berdirinya BPD DIY Cab. Syariah KCP UII?
Kalau berdirinya bank BPD DIY Cab. Syariah sendiri mungkin mas bisa lihat di website. Khusus KCP UII sendiri berdirinya di Unishop atau Bookstore UII tahun lalu, tepat 2017.

3. Seperti apa peran dan fungsi BPD DIY Syariah KCP UII?

Jawaban :

Peran bank BPD DIY Syariah secara umum sebagai motor penggerak perekonomian daerah DIY di bidang syariah dan khusus KCP UII sendiri fungsinya membantu memfasilitasi pemenuhan layanan syariah di kampus diantaranya dengan model pembiayaan.

4. Bagaimana mekanisme kerja pada BPD DIY Syariah?

Jawaban :

Mekanisme kerja masih berlaku kepada SOP Tenaga Kerja Bank, yaitu professional, kredibilitas dan akuntabilitas.

5. Bagaimana bentuk operasional PPR Syariah pada BPD DIY Syariah?

Sejauh ini bentuk operasional yang dilakukan bank barulah tahap peluncuran, yaitu dimana kami masih meluncurkan layanan-layanan pembiayaan baik itu rumah, ruko, dan bentuk lainnya. Konmgkretnya masih dalam tahap pengenalan, namun sejauh ini sudah banyak yang mengajukan pembiayaan syariah tapi masih berlaku pada Pembiayaan Pemilikan Rumah.

6. Bagaimana latar belakang pendidikan SDM di divisi pembiayaan untuk menanggapi pembiayaan PPR Syariah?

Jawaban :

Latar belakang pendidikan kami S1 dan ada juga yang D3 sampai S3. Tapi secara konsentrasi memang tidak semua sarjana ekonomi syariah atau sarjana agama Islam.

7. Bagaimana preferensi pemberian pembiayaan PPR Syariah kepada nasabah?

Jabawan :

Dalam meloloskan pembiayaan PPR syariah di bank BPD DIY Cabang Syariah KCP UII, nasabah terlebih dahulu melewati prosedur, diantaranya : pinjaman bank lain, *cash flow*, penilaian agunan, dan hasil analisa yang diujikan. Kriterianya, yakni : pinjaman bank lain dalam kondisi macet/menunggak, *repayment capacity* atau kemampuan meng-*cover* pinjaman dan nilai agunan meng-*cover* pinjaman.

8. Berapa jumlah nasabah pengguna pembiayaan KPR Syariah?
Rata-rata masih dikalangan civitas UII. Antara 20-50an orang.
9. Apa saja persyaratan menjadi nasabah PPR Syariah di BPD DIY Syariah?

Jawaban :

Syarat pengajuan pembiayaan (Pegawai/Wiraswasta) :

- a. Mengisi formulir pembiayaan
- b. Copy KTP suami/isteri, Akta Nikah, Kartu Keluarga (C1), NPWP

- c. Copy SK Pegawai dan perubahannya (legalisir)
- d. Copy sertifikat, IMB, PBB, dan denah lokasi
- e. Legalitas Usaha (SIUP, HO, TDP, Akta Pendirian)
- f. Laporan Keuangan Usaha (6 bulan – 2 tahun terakhir)
- g. Surat penawaran penjual/pengembang dan bukti transfer DP
- h. Rencana anggaran biaya

10. Seperti apa bentuk dan tata ruang perumahan syariah?

Jawaban :

Untuk tata ruang tergantung pengajuan denah rumah dari nasabah.

11. Bagaimana potensi peningkatan ekonomi masyarakat melalui PPR Syariah pada BPD Syariah?

Yang pertama nasabah tidak dibebani oleh bunga yang tinggi, selanjutnya untuk nasabah bisa memutuskan melanjutkan atau tidak secara tidak dipaksai untuk melunaskan secara utuh pembiayaannya. Adapun tidak melunasi maka bank akan mengcover re-pembiayaan pihak yang mau mengambil kembali dan walaupun mandet pembayaran nasabah, maka bank mengeluarkan kebijakan pelunasan dengan mengusulkan jangka waktu yang ditambah sesuai kesepakatan dengan nasabah.

12. Apa dampak sosial yang ditimbulkan setelah adanya produk PPR Syariah?

Jawaban :

Jelas dampak sosialnya adalah masyarakat disuguhi dengan perumahan syariah yang jauh dari riba, perumahan yang nyaman dan jelas statusnya.

13. Bagaimana proses pertanggungjawaban yang dilakukan oleh pihak BPD DIY Syariah kepada seluruh pihak yang terlibat?

Jawaban :

Pada saat LPJ diakhir periode, dimana masing-masing divisi menyampaikan laporan tahunan dengan progres dan transparansi kinerja selama itu.

Jawaban Pertanyaan

Nama Narasumber : Mei Rina

Divisi : *Staff Account Officer Pembiayaan*

1. Apakah segala usaha pembiayaan PPR Syariah yang dilakukan BPD DIY Syariah KCP UII menguntungkan semua pihak?

Jawaban :

Ya. Karena bagi nasabah keuntungannya ialah tanpa adanya keberadaan riba sedangkan bagi bank sendiri mengambil dari margin yang telah disepakati keuntungan dari awal kontrak.

2. Bagaimana prospek ke depan dalam melancarkan usaha PPR Syariah?

Jawaban :

Untuk prospek layanan PPR ini saya rasa sangat besar karena *customer* bakal menjadi pertimbangan lainnya dan saya rasa ini menjadi undangan kepada kerabat dan lingkungannya untuk menjadikan prioritas ke bank syariah untuk masalah pembiayaan PPR syariah. Dan saat ini memang layanan pembiayaan PPR syariah sejauh ini sudah menjadi produk unggulan.

3. Apakah ada perbedaan dengan lainnya dalam bentuk kontrak atau profitabilitas?

Jawaban :

Saya rasa tidak. Karena kontrak yang lainnya masih kontrak kreditan.

4. Apa preferensi yang dipegang oleh BPD Syariah dalam menjalankan usaha ini?

Jawaban :

Untuk penyeleksian dari *officer* kami setelah itu keputusan diambil oleh direktur.

5. Bagaimana sikap yang dilakukan apabila terjadinya kekeliruan menjalankan syariat Islam sesuai pedoman PPR Syariah?

Jawaban :

Biasanya pihak Dewan Pengawas Syariah akan memberikan peringatan demi peringatan sehingga ada pembelajaran dan *training* khusus syariah sehingga untuk meminimalisir terjadinya risiko kepatuhan.

6. Bagaimana mekanisme manajemen risiko pembiayaan?

Jawaban :

Kami melakukan analisa risiko berupa : mengidentifikasi, mengukur, memantau dan mengendalikan risiko.

7. Dimana segmentasi PPR Syariah yang produktif di BPD DIY Syariah?

Jawaban :

Dimana saja ada tergantung pengajuan denah rumah dari *customer*. Saya saya ketahui sejauh ini ada beberapa yang telah mengajukan di Condongcatur sekitar.

8. Berapa nominal terendah dan terbesar plafond yang diangsurkan KPR Syariah di BPD DIY Syariah?

Jawaban :

Terendahnya itu 100jt tertingginya 500-700jt

Lampiran III

Dokumentasi Penelitian



Wawancara bersama Head OA Pembiayaan (Dimas Hartono)