BAB 1

PEDAHULUAN

1.1 Latar Belakang masalah

Dalam upaya mencapai tujuan pembangunan yang dilakukan, baik kebijakan fiskal maupun kebijakan moneter yang dilakukan oleh pemerintah yaitu di bidang perbankan. Bank sebagai badan usaha yang berorientasi pada pencapaian keuntungan (*profit oriented*) dan pemerintah sebagai *agent of diploma* yang memberikan kesempatan bagi pihak-pihak yang berkeinginan menghimpun sebuah usaha yang berawal dari masyarakat dan melepaskan kembali ke masyarakat yang berupa pembiayaan. Dalam menjalankan fungsinya, bank bertindak sebagai salah satu bentuk lembaga keuangan yang bertujuan memberikan kredit dan jasa-jasa keuangan lainnya, baik dengan modal sendiri, maupun dengan jalan mengedarkan alat-alat pembayaran baru dalam bentuk uang bank atau giral (Dendawijaya, 2001: 25).

Menurut Kasmir (2008: 2), bank merupakan lembaga keuangan yang kegiatannya menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan kemudian menyalurkan kembali ke masyarakat, serta memberikan jasa-jasa bank lainnya. Berdasarkan pengertian tersebut bank dipahami sebagai tempat penitipan atau penyimpanan uang, penyalur atau perantara kredit, dan pemberi jasa dalam pembayaran serta sebagai pengedar uang.

Indonesia sebagai negara mayoritas penduduknya beragama Islam, telah lama mendambakan kehadiran sistem lembaga keuangan yang sesuai dengan tuntutan kebutuhan tidak sebatas finansial namun juga tuntutan moralitas. Sistem bank yang dimaksud adalah perbankan yang terbebas dari praktik bunga. Sistem bank bebas bunga atau disebut pula bank Islam atau bank syariah.

Bank Syariah adalah lembaga keuangan yang usaha pokoknya memberikan pembiayaan dan jasa-jasa lainnya. Dalam hal ini bank syariah menawarkan kepada nasabah dengan berbagai produk perbankan. Salah satu produknya yaitu pembiayaan, yaitu pendanaan yang diberikan oleh satu pihak untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun lembaga. Dengan kata lain, pembiayaan adalah pendanaan yang dikeluarkan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan.

Menurut Kasmir (2008: 96), pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara Bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil. Adapun menurut Ascarya (2007: 212), pembiayaan adalah bentuk akad ketika bank syariah sebagai *shahibul mal* memberikan pembiayaan kepada *mudharib* antara lain, yaitu lembaga keuangan syariah atau LKS (BPRS, BMT, atau Koperasi syariah),

yang kemudian menyalurkan pembiayaan dengan akad *murabahah* kepada nasabah.

Pengembangan sistem perbankan syariah di Indonesia dilakukan dalam kerangka *dual-banking system* atau sistem perbankan ganda dalam kerangka Arsitektur Perbankan Indonesia (API) untuk menghadirkan alternatif jasa perbankan yang semakin lengkap kepada masyarakat Indonesia (*Khir et al*. 2008). Pada saat ini perkembangan Bank Syariah melaju dengan pesat. Banyak negara-negara baik negara dengan mayoritas penduduknya muslim atau negara-negara non muslim yang menggunakan jasa bank syariah. Di Indonesia, perkembangan bank syariah juga berkembang pesat. Bank syariah pertama kali muncul di Indonesia sekitar tahun 1992 dengan jumlah satu unit bank syariah. Bank Muamalat merupakan bank syariah pertama yang muncul di Indonesia dan beroperasi pada tahun 1992.

Karakteristik sistem perbankan syariah yang beroperasi berdasarkan prinsip bagi hasil memberikan alternatif sistem perbankan yang saling menguntungkan bagi masyarakat dan bank, serta menonjolkan aspek keadilan dalam bertransaksi, investasi yang beretika, mengedepankan nilai-nilai kebersamaan dan persaudaraan dalam berproduksi, dan menghindari kegiatan spekulatif dalam bertransaksi keuangan. Dengan menyediakan beragam produk serta layanan jasa perbankan yang beragam dengan skema keuangan yang lebih bervariatif, perbankan syariah menjadi alternatif sistem

perbankan yang kredibel dan dapat dinikmati oleh seluruh golongan masyarakat Indonesia tanpa terkecuali.

Setiap orang sangat membutuhkan rumah, karena rumah merupakan salah satu kebutuhan utama yang didambakan setiap pasangan, rumah tempat berkumpul dan melakukan aktivitas keluarga terutama bagi pasangan yang menginginkan kebebasan privasinya tidak terganggu oleh keluarga lain. Rumah juga jadi simbol kemandirian satu keluarga pasangan muda, kecuali yang memang menikmati tinggal di pondok mertua indah, tinggal di rumah dinas, atau jadi kontraktor alias tukang kontrak. Selain itu ada beberapa orang yang menjadikan rumah sebagai aset untuk bisnis, jadi rumah bukan semata-mata sebagai tempat tinggal tapi rumah sebagai "produk" bisnis yang memberikan penghasilan rutin. Dari hal tersebut, maka dapat diketahui bahwa begitu pentingnya rumah. Namun Kebutuhan akan perumahan ini seringkali terbentur pada minimnya dana yang dimiliki oleh konsumen yang mendambakan memiliki rumah sendiri. Sehingga pengembangan melalui Kredit Perumahan Rakyat (KPR) pun dilirik sebagai alternatif utama pembiayaan perumahan. Dengan adanya bentuk pembiayaan *murabahah* dalam pembiayaan pemilikan rumah memberikan suatu alternatif bagi yang hanya berekonomi terbatas dan yang mempunyai idealisme melepaskan diri dari bunga bank.

Terdapat beberapa penelitian yang mengkaji tentang konsep pembiayaan perumahan secara syariah. Rosyida (2013) menyatakan bahwa

bagi masyarakat yang memiliki kemampuan dalam keuangan, membeli sebuah rumah secara tunai bukanlah sebuah kendala. Namun bagi masyarakat yang memiliki keterbatasan dalam keuangan, membeli secara tunai menjadi sebuah kendala, sehingga banyak masyarakat yang memilih membeli rumah secara kredit. Hal ini disebabkan pembayaran secara kredit dianggap lebih ringan dibandingkan pembayaran secara tunai. Hampir setiap keluarga memerlukan pembiayaan rumah, dan sebagian besar keluarga di Indonesia khususnya di Gorontalo yang mayoritas muslim tentunya ingin tetap *istiqomah* dalam memiliki rumah yang sesuai dengan syariah. Produk pembiayaan ini diantaranya adalah pembiayaan jual-beli murabbahah yaitu akad jual-beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan yang telah disepakati oleh penjual dan pembeli (bank dan nasabah). Sedangkan pembiayaan murabahah menurut Habib Nazir dan Hassanuddin (2004: 403), yaitu akad jual beli antara bank selaku penyedia barang dengan nasabah yang memesan untuk membeli barang. Dari transaksi tersebut bank mendapatkan keuntungan jual beli yang disepakati bersama. Tujuan pembiayaan murabahah untuk pembiayaan yang sifatnya konsumtif seperti rumah, ruko, mobil, motor, dan sebagainya.

Bank Syariah Mandiri adalah bank yang menganut sistem perbankan syariah yang terletak di jalan Ahmad Yani No.124 Gorontalo. Bank Syariah Mandiri menyediakan berbagai macam produk, salah satunya adalah produk untuk pembiayaan untuk kredit pemilikan rumah. Akan tetapi, dari sekian

banyaknya produk-produk pembiayaan syariah, Bank Mandiri Syariah Gorontalo lebih memilih menggunakan akad murabahah untuk pembiayaan kredit pemilikan rumah (KPR) dibandingkan dengan akad pembiayaan syariah lainnya.

Berikut adalah data pencacatan jumlah transaki yang menggunakan akad murabahah di Bank Syariah Mandiri Cabang Gorontalo:

Tabel 1: Komposisi Pembiayaan yang diberikan Bank Syariah Mandiri Cabang Gorontalo

JENIS PRODUK PEMBIAYAAN MURABAHAH	**TAHUN 2013-2015**
Perumahan Griya PPR	466
Pensiunan	213
PKPA TNI POLRI Channeling5	106
Murabahah Emas Pegawai	5
Murabahah emas	33
WM Madya Golbertap	29
WM Madya Produktif	61
Implan Swasta	18
Kenderaan Otomotif	8
Murabahah Pegawai	13
Pembelian Ruko	1
Murabahah Warung Mikro	8
Usaha Kecil WM Produktif	1

Implan PNS	5
Kecil Komersial Non WM	44
Prog KUR Retail Jamkrindo	8
Murabahah Chaneling Micrifinance	6
Consumer Eduka	1
Muarabahah Implan Pegawai	2
KUR MIkro Askrindo	1
TOTAL	**1,029**

Sumber: Bank Syariah Mandiri Gorontalo, Agustus 2015

Berdasarkan data yang dikumpulkan, dapat dilihat bahwa dari sekian sistem pembiayaan yang ada di Bank Syariah Mandiri, sistem pembiayaan murabahah merupakan salah satu sistem pembiayaan yang paling banyak digunakan dan diminati, karena produk murabahah dalam pembiayaan rumah ternyata lebih mudah dan menarik dibandingkan dengan mudharabah, musyarakah dan ijarah.

Hal ini selaras dengan penelitian sebelumnya yang menyatakan bahwa murabahah dalam pembiayaan lebih menarik dibandingkan dengan akad lainnya, di mana terdapat beberapa alasan yaitu, *pertama,* adalah bahwa produk murabahah mudah diukur dengan pola perbankan konvensional. Konsekuensinya, produk ini mudah dipahami oleh bank dan masyarakat sekaligus. Oleh karena itu juga produk ini mudah disosialisasikan. *Kedua,* karena bentuknya yang mudah dipahami, maka

mudah juga dilakukan perhitungan, sehingga produk murabahah relatif mudah dijual, dan sekaligus mengandung resiko kecil dimata bank (Lutfiah, 2013). Dalam penelitian sebelumnya sebagaimana yang dikemukakan (Pajar Rahmatuloh, 2015) yang menyatakan bahwa Berbagai macam produk pembiayaan perbankan syariah seperti diuraikan diatas, murabahah merupakan salah satu bentuk pembiayaan yang paling dominan diterapkan dalam praktik perbankan syariah. Dominasi tersebut hampir mencapai 80-95% dari setiap pembiayaan dalam lembaga pembiayaan islam yang menggunakan transaksi murabahah.

Dominasi pembiayaan murabahah dalam pembiayaan rumah menunjukkan bahwa pembiayaan tersebut mempunyai banyak keuntungan bagi bank syariah. *Pertama* kepastian pembeli, dimana bank syariah tidak akan membelikan suatu barang kecuali sudah ada pembelinya. *Kedua,* kepastian keuntungan, dimana bank syariah dapat memastikan keuntungan atas suatu barang yang dijualnya. *Ketiga*, pembiayaan murabahah lebih mudah diaplikasikan pada saat sekarang ini. berbeda dengan produk Mudharabah, produk ini banyak sekali resiko yang di keluarkan di bandingkan dengan produk Murabahah seperti yang telah di jelaskan sebelumnya. Resiko yang di timbulkan dari produk Mudharabah antara lain yaitu: *Pertama*, mudah mengalami atau rentan terhadap penyimpangan, karena sering kali pihak mudharib tidak melengkapi diri dengan akuntanbilitas yang memadai

dengan laporan keuangan yang auditable. *Kedua,* disisi lain, mudharabah menuntut prasyarat kejujuran dan keterbukaan, apalagi dalam konteks mudharabah ada sebuah pengertian bahwa pihak shohibul maal seakan-akan tidak mempunyai hak intervensi sedikitpun dalam proyek bisnis yang sedang dijalankan oleh pihak mudharib. *Ketiga,* akibat dari dua kondisi di atas, seringkali pihak bank mematok nisbah bagi hasil yang barangkali relatif cukup besar bagi bank, dan sebaliknya lebih kecil bagi nasabah. Manakala nisbah bagi hasil tersebut diekivalenkan dengan tingkat bunga bank, akan terasa bahwa porsi yang harus dibayarkan pihak nasabah menjadi lebih mahal dibandingkan dengan bunga bank konvensional. Oleh sebab itu, wajar bila Bank Syariah Mandiri lebih banyak menggunakan pembiayaan murabahah dalam kepemilikan rumah.

Berdasarkan uraian di atas peneliti tertarik untuk meneliti masalah yang terjadi di Bank Mandiri Syariah, melihat dari berbagai macam akad pembiayaan rumah, yang diterapkan di setiap bank yang berlabel syariah ini malah memilih sistem akad murabahah dibandingkan dengan sistem akad yang lain. Dengan demikian judul dalam penelitian ini yaitu "**Akad Murabahah Dalam Pembiayaan Rumah Pada Bank Syariah Mandiri''**

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, maka rumusan masalah dalam peneltian ini adalah: Apa yang menjadi motivasi manajemen Bank Mandiri Syariah Cabang Gorontalo dalam menetapkan akad murabahah dalam pembiayaan rumah?

1.3 Tujuan Penelitian

Adapun tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini yaitu untuk mengetahui motivasi Bank Syariah Mandiri Cabang Gorontalo dalam menetapkan akad murabbahah dalam pembiayaan rumah

1.4 Manfaat Penelitian

Manfaat dari penelitian ini, yaitu:

1. Manfaat Teoritis

   Secara teoritis, hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi pengembangan ilmu akuntansi khususnya akuntansi syariah. Disamping itu hasil penelitian ini diharapkan pula dapat menjadi referensi untuk penelitian sejenis di masa yang akan datang.

2. Manfaat Praktis

   Secara praktis adalah hasil penelitian ini diharapkan sebagai saran atau masukan kepada manajemen Bank Syariah Mandiri Cabang Gorontalo yang melakukan pembiayaan dengan akad murabahah.