

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Dengan semakin berkembangnya perekonomian suatu Negara, semakin meningkat pula suatu permintaan/kebutuhan pendanaan untuk membiayai proyek-proyek pembangunan. Namun, dana pemerintah yang bersumber dari APBN juga sangat terbatas untuk menutup kebutuhan dana diatas, karenanya pemerintah menggandeng dan mendorong pihak swasta untuk ikut serta berperan dalam membiayai pembangunan potensi ekonomi bangsa. Pihak swastapun, secara individual maupun kelembagaan, kepemilikan dananya terbatas untuk memenuhi operasional dan pembangunan usahanya. Dengan keterbatasan kemampuan finansial lembaga Negara dan swasta tersebut, maka perbankan nasional memegang peranan penting dan strategis dalam kaitannya penyediaan permodalan pengembangan sektor-sektor produktif. Bank sebagai lembaga perantara jasa keuangan (*financial intermediary*), yang tugasnya adalah menghimpun dana dari masyarakat, diharapkan dengan dana yang dimaksud dapat memenuhi kebutuhan dana pembiayaan yang tidak disediakan oleh dua lembaga sebelumnya (swasta dan negara). Dan Negara Indonesia, sebagai Negara yang mayoritas penduduknya beragama Islam, telah lama mendambakan kehadiran sistem lembaga keuangan yang sesuai tuntutan kebutuhan tidak sebatas finansial namun juga tuntutan moralitasnya.¹

¹ Muhammad, 2005, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, (Yogyakarta: UPP AMP YKPN) h.15

Bank syariah hadir untuk memberikan berbagai macam jasa keuangan yang dapat diterima secara religius bagi masyarakat islam maupun non islam. Bank syariah didirikan, disamping menjalankan aktivitas memperoleh laba, juga ditujukan untuk menjalankan usaha dengan tunduk kepada hukum islam. Oleh sebab itu, bank syariah akan menjalankan usahanya dengan: 1. Tidak mengandung riba; 2. Bisnis dan investasi dijalankan berdasarkan aktivitas yang halal; 3. Transaksi yang dijalankan harus bebas dari unsur gharar; 4. Zakat harus dibayar oleh bank untuk dimanfaatkan masyarakat; dan 5. Semua aktivitas harus sejalan dengan prinsip-prinsip syariah, dengan Dewan Pengawas Syariah bertindak sebagai penyedia dan memberikan nasihat kepada bank syariah mengenai kepatutan suatu transaksi.²

Lembaga perbankan syariah merupakan sebuah lembaga yang melaksanakan tiga fungsi utama, yaitu menerima simpanan uang, menyalurkan uang, dan memberikan pelayanan pengiriman uang. Pada dasarnya, ketiga fungsi tersebut sudah dilaksanakan ketika zaman Rasulullah SAW walaupun belum dikelola dengan baik dan bisa dikatakan bahwa secara substansial fungsi bank ketika zaman Rasulullah sudah ada.³

Menyalurkan dana merupakan kegiatan yang sangat penting bagi bank syariah, karena akan memperoleh pendapatan atas dana yang disalurkan. Masyarakat dapat memperoleh pembiayaan dari bank syariah asalkan dapat memenuhi persyaratan dan ketentuan yang berlaku sesuai dengan akad yang di sepakati.

² *Ibid.* h. 37

³ Mardani, 2015, *Aspek Hukum Lembaga Keuangan Syariah Indonesia*, (Jakarta: Prenada Media), h. 12

Bentuk umum produk bank syariah terutama menggunakan pola bagi hasil sesuai dengan karakteristiknya. Selain pola bagi hasil, bank syariah juga mempunyai produk-produk pendanaan dan pembiayaan dengan pola non bagi hasil. Dalam produk pendanaan, bank syariah dapat juga menggunakan prinsip wadi'ah, qardh, maupun ijarah. Dalam produk pembiayaan, bank syariah dapat juga menggunakan pola jual beli (dengan prinsip murabahah, salam, dan istishna) dan pola sewa (dengan prinsip ijarah).⁴

Pembiayaan yang dilakukan oleh bank syariah kepada nasabah tidak hanya di selesaikan dengan prinsip mudharabah atau musyarakah. Namun bank syariah juga menggunakan pembiayaan dengan prinsip murabahah.

Praktik transaksi dalam murabahah mengacu pada fatwa No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang murabahah. Murabahah yaitu jual beli barang dengan tambahan harga atas dasar harga pembelian yang pertama secara jujur, dan juga dapat diartikan merupakan transaksi penjualan barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan yang telah disepakati oleh penjual dan pembeli sehingga murabahah dapat memberikan kebersamaan dengan saling memberikan keuntungan antara satu sama lain.⁵

Al-Qur'an tidak pernah secara langsung membicarakan tentang murabahah, walaupun disana terdapat sejumlah acuan tentang jual-beli, laba, rugi dan perdagangan. Murabahah merupakan bagian terpenting dari jual-beli dan prinsip akad ini mendominasi pendapatan bank dari produk-produk yang ada di bank syari'ah. Jual-beli dalam Islam dijadikan sebagai sarana tolong

⁴ Ascarya, 2015, *Akad dan Produk Bank Syariah*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada), h. 2

⁵ Boedi Abdulloh & Beni Ahmad Saebani, 2014, *Metode penelitian ekonomi islam*, (Bandung: CV PUSTAKA SETIA), h. 130

menolong antara sesama umat yang diridhoi oleh Allah SWT, dalam jual-beli juga diharapkan adanya unsur suka sama suka, sebagaimana disebutkan dalam Al-Qur'an, sebagai berikut:⁶

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

“Wahai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil (tidak benar), kecuali dalam perdagangan yang berlaku atas dasar suka sama suka diantara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sungguh, Allah Maha Penyayang kepadamu”. (QS. An Nisa’4: 29)

Pembiayaan murabahah merupakan salah satu pembiayaan untuk menolong nasabah yang membutuhkan dan tidak memiliki keuangan cukup untuk pembayaran tunai, dan bagi nasabah untuk melakukan pembelian barang dengan pembayaran yang ditangguhkan. Serta pembiayaan murabahah ini juga bisa menolong dalam meringankan dan mengatasi masalah pemenuhan kebutuhan hidup seperti halnya perumahan.

Pertumbuhan penduduk yang semakin meningkat, mengakibatkan sarana dan prasana yang meningkat pula terutama kebutuhan akan perumahan. Keinginan untuk memiliki rumah sendiri juga bukan termasuk perkara yang mudah bagi masyarakat, apalagi harga tanah dan rumah yang terus meningkat. Sehingga bagi kebanyakan orang memiliki rumah sendiri solusinya adalah mengajukan pembiayaan KPR ke bank-bank yang mereka tuju. Tetapi bagi kalangan masyarakat berpenghasilan rendah atau menengah kebawah tentu kesulitan untuk memiliki rumah sendiri dengan cara mengajukan pembiayaan

⁶ Muhammad, 2005, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, (Yogyakarta: UPP AMP YKPN), h.29-30

KPR dikarenakan harga property yang selalu naik setiap tahunnya dan gejolak harga property yang semakin sulit dikendalikan oleh pemerintah. Atas sebab itulah sebagian besar kalangan masyarakat berpenghasilan rendah ini sulit untuk membeli rumah sendiri karena keterbatasan ekonomi, sehingga menyebabkan banyak masyarakat yang tidak dapat menikmati dan memiliki tempat tinggal yang layak.

Mengingat pentingnya pembangunan perumahan bagi masyarakat, pemerintah berkewajiban untuk melaksanakan pembangunan perumahan dengan menyediakan kebutuhan rumah yang terus meningkat dengan harga yang terjangkau oleh masyarakat berpenghasilan rendah serta dengan tetap memerhatikan persyaratan umum bagi pembangunan rumah yang sehat, aman dan layak. Maka dari itu pemerintah melalui perbankan mencanangkan program pembiayaan rumah yang ditujukan untuk masyarakat berpenghasilan rendah, yaitu dengan menggunakan program Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) dari Kementerian Perumahan Rakyat (KEMENPERA).

Dengan program yang di canangkan pemerintah ini sehingga dapat membantu masyarakat berpenghasilan rendah dalam memperoleh rumah milik sendiri dengan harga yang terjangkau. Pemerintah dalam memberikan dana untuk masyarakat berpenghasilan rendah ini, yaitu dengan cara bekerja sama dengan bank- bank sebagai pelaksananya, untuk memberikan pembiayaan dengan margin yang rendah. Maka dengan program dari pemerintah ini yang diamanahkan kepada bank-bank pelaksana tersebut, diharapkan terdapat banyak minat dari masyarakat berpenghasilan rendah

yang memperoleh dengan cara yang mudah dengan mendatangi bank- bank terdekat tersebut, sehingga bisa memperoleh pembiayaan KPR Sejahtera Syariah yang diinginkan untuk miliki rumah sendiri yang sehat, aman dan layak.

Bank BRI Syariah KCP Lawang merupakan salah satu lembaga keuangan syariah yang menawarkan berbagai produk, baik itu produk penghimpunan dana maupun pembiayaan. Salah satunya untuk memenuhi kebutuhan masyarakat dalam bidang papan, PT Bank BRI Syariah KCP Lawang salah satu pelaksana yang ikut mendukung program Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) yang di canangkan oleh Kementerian Perumahan Rakyat (KEMENPERA), yang ditujukan bagi masyarakat berpenghasilan rendah untuk memiliki rumah dengan harga yang terjangkau dan tempat bernaung yang layak.

Pembiayaan KPR Sejahtera Syariah untuk masyarakat berpenghasilan rendah merupakan produk pembiayaan yang dimiliki oleh Bank BRI Syariah KCP Lawang, yaitu “ KPR Sejahtera dengan dukungan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP)”. Pembiayaan KPR Sejahtera Syariah yang dilaksanakan ini menggunakan prinsip jual beli (murabahah), dimana terdapat kesepakatan di awal antara kedua belah pihak yang bertransaksi. Dengan program ini, masyarakat berpenghasilan rendah dengan gaji pokok/ pendapatan pokok maksimal Rp 4.000.000/bulan dapat mengajukan KPR Sejahtera dengan cara mencicil selama maksimal 15 tahun.

Berdasarkan uraian diatas, produk pembiayaan perumahan yang diberikan BRI Syariah dapat membantu mengatasi permasalahan masyarakat berpenghasilan rendah terutama yang masih kesulitan di dalam memenuhi kebutuhan di bidang papan. Maka dari itu, penulis ingin melakukan penelitian mengenai uraian di atas yang dituangkan dalam penulisan sebuah skripsi yang berjudul: **“PENGARUH PEMBIAYAAN MURABAHAH KPR (KREDIT PEMILIKAN RUMAH) SEJAHTERA DENGAN DUKUNGAN FLPP (FASILITAS LIKUIDITAS PEMBIAYAAN PERUMAHAN) TERHADAP MINAT MBR (MASYARAKAT BERPENGHASILAN RENDAH)”**. (Studi Kasus Pada PT. BRI Syariah KCP Lawang Cabang Malang)

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana mekanisme pembiayaan murabahah KPR Sejahtera dengan dukungan FLPP pada Bank BRI Syariah KCP Lawang Cabang Malang?
2. Bagaimana pengaruh pembiayaan murabahah KPR Sejahtera dengan dukungan FLPP terhadap minat MBR (Masyarakat Berpenghasilan Rendah) pada Bank BRI Syariah KCP Lawang Cabang Malang?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui mekanisme pembiayaan murabahah KPR Sejahtera dengan dukungan FLPP pada Bank BRI Syariah KCP Lawang Cabang Malang.

2. Untuk mengetahui pengaruh pembiayaan murabahah KPR Sejahtera dengan dukungan FLPP terhadap minat MBR (Masyarakat Berpenghasilan Rendah) pada Bank BRI Syariah KCP Lawang Cabang Malang.

D. Manfaat Penelitian

1. Bagi Akademisi
 - a. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi pada pihak yang berkaitan terutama bagi fakultas Agama Islam Prodi Ekonomi Syariah untuk melengkapi perpustakaan dan sebagai rujukan dalam penelitian sejenis.
 - b. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan gambaran awal untuk mengadakan penelitian lanjut mengenai pembiayaan KPR Sejahtera dengan dukungan FLPP bagi MBR (Masyarakat Berpenghasilan Rendah).

2. Bagi Masyarakat

Penelitian ini diharapkan menjadi informasi untuk menambah wawasan bagi masyarakat terutama terkait produk Pembiayaan Murabahah KPR Sejahtera sehingga dapat dijadikan landasan masyarakat untuk mengambil keputusan terhadap produk Pembiayaan Murabahah KPR Sejahtera.

3. Bagi Perbankan Syariah

Sebagai bahan pertimbangan untuk meningkatkan kinerja perbankan syariah, pertimbangan meningkatkan operasional dan pelayanan

masyarakat serta untuk selalu meningkatkan pertumbuhan produk
Pembiayaan Murabahah KPR Sejahtera

4. Bagi Praktisi pihak peneliti

Sebagai salah satu persyaratan untuk menyelesaikan program studi
Ekonomi Syariah dan mendapatkan gelar S1 di Universitas Yudharta
Pasuruan.

E. Hipotesis Penelitian

Hipotesis berasal dari kata *hypo* yang berarti *dibawah* dan *thesa* yang
berarti *kebenaran*. Hipotesis dapat didefinisikan sebagai jawaban sementara
yang kebenarannya masih harus diuji atau rangkuman simpulan teoritis yang
diperoleh dari tinjauan pustaka.⁷

H₁ : pembiayaan murabahah KPR sejahtera mempengaruhi minat MBR

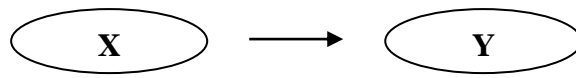
H₀ : pembiayaan murabahah KPR sejahtera tidak mempengaruhi minat MBR

F. Variabel penelitian

Variabel adalah konstruk yang sifat-sifatnya telah diberi angka
(kuantitatif) atau juga dapat diartikan variabel adalah konsep yang mempunyai
bermacam-macam nilai, berupa kuantitatif maupun kualitatif yang dapat
berubah- ubah nilainya.⁸ Dalam penelitian ini Pembiayaan Murabahah KPR
Sejahtera sebagai variabel bebas disebut dengan variabel X, dan Minat
Masyarakat Berpenghasilan Rendah berkedudukan sebagai variabel terikat
disebut dengan variabel Y, sehingga:

⁷ Nanang Martono, 2016, *Metode Penelitian Kuantitatif*, (Jakarta: Rajawali Pers), h. 67

⁸ Syofian Siregar, 2013, *Metode Penelitian Kuantitatif*, (Jakarta: Prenadamedia Group), h.10



Keterangan:

X : Variabel X yaitu Pembiayaan Murabahah KPR Sejahtera

Y: Variabel Y yaitu Minat Masyarakat Berpenghasilan Rendah