

BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia No. 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, definisi bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat. Sedangkan bank syariah adalah bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip syariah dan menurut jenisnya terdiri atas Bank Umum Syariah dan Bank Pembiayaan Syariah. Fungsi dari bank syariah sesuai dengan UU No. 21 Tahun 2008 dan Wiroso (2004) adalah fungsi jasa keuangan perbankan dengan menghimpun dan menyalurkan dana masyarakat sesuai dengan prinsip-prinsip syariah.

Salah satu keberhasilan eksistensi ekonomi syariah dapat dilihat dari perkembangan perbankan syariah di Indonesia. Hal ini dapat dilihat perkembangan bank syariah di Indonesia mulai menggeliat naik. Untuk selengkapnya dapat dilihat pada Tabel 1.1.

Tabel 1.1
PERKEMBANGAN PERBANKAN SYARIAH DI INDONESIA
PERIODE 2005-2012

Indikator	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Bank Umum Syariah	3	3	3	5	6	11	11	11
Unit Usaha Syariah	19	20	25	27	25	23	23	24
BPRS	95	105	114	131	139	150	153	155

Sumber : BI, Statistik Perbankan Syariah, 2012

Tabel 1.1 Menunjukkan perkembangan perbankan syariah berdasarkan laporan tahunan BI 2011 (Januari, 2012). Secara kuantitas, pencapaian perbankan syariah sungguh membanggakan dan terus mengalami peningkatan dalam jumlah bank. Jika pada tahun 2005 hanya ada 3 Bank Umum Syariah dan 95 Bank Perkreditan Rakyat Syariah, maka pada Januari 2012 (berdasarkan data Statistik Perbankan Syariah yang dipublikasikan oleh Bank Indonesia) jumlah bank syariah telah mencapai 35 unit yang terdiri atas 11 Bank Umum Syariah dan 24 Unit Usaha Syariah. Selain itu, jumlah Bank Perkreditan Rakyat Syariah (BPRS) telah mencapai 155 unit pada periode yang sama.

Menurut Karim (2010:87-88) Pada dasarnya, produk yang ditawarkan oleh perbankan syariah dapat dibagi menjadi 3 bagian besar, yaitu : Produk penyaluran dana (*financing*), Produk penghimpun dana (*funding*), Produk jasa (*service*). Dalam Perbankan Syariah tidak ada istilah kredit dan bunga. Penyaluran dana dalam Bank Konvensional, kita kenal dengan istilah kredit atau pinjaman. Sedangkan dalam Bank Syariah untuk penyaluran dananya kita kenal dengan istilah pembiayaan. Jika dalam bank konvensional keuntungan bank

diperoleh dari bunga yang dibebankan, maka dalam perbankan syariah tidak ada istilah bunga, akan tetapi bank syariah menerapkan sistem bagi hasil.

Kebutuhan masyarakat yang semakin beraneka ragam, menempatkan kredit sebagai produk jasa bank yang paling banyak diminati. Hal ini dikarenakan kredit sangat membantu masyarakat dalam pemenuhan kebutuhan sandang, pangan maupun papan. Sebagai salah satu kebutuhan utama manusia, sektor papan (perumahan) merupakan salah satu sektor bisnis menarik. Perkembangan manusia yang semakin bertambah menyebabkan semakin bertambahnya kebutuhan akan perumahan. Rumah merupakan kebutuhan primer bagi pemenuhan kesejahteraan manusia setelah sandang dan pangan. Namun demikian, ternyata kebutuhan akan perumahan ini seringkali terbentur pada minimnya dana yang dimiliki oleh konsumen yang mendambakan memiliki rumah sendiri. Sehingga, pengembangan melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dilihat sebagai alternative utama pembiayaan perumahan. Dan sekarang ini KPR ini merupakan salah satu kredit yang sedang marak. Dalam menyalurkan KPR, bank disini harus selektif dalam menilai kelayakan yang diajukan oleh debitur. Penilaian ini dilakukan agar bank terhindar dari kerugian akibat tidak dapat dikembalikannya kredit yang disalurkan. Dengan demikian dalam melakukan pemberian kredit pihak bank harus melakukan penilaian berdasarkan prosedur pemberian kredit serta pengendalian intern bank agar tidak terjadi kredit macet (Farika, 2008).

Menurut Suhardjono (2003:338) dalam Dayung (2006:12) kredit kepemilikan rumah merupakan salah satu jenis kredit konsumtif yang didasarkan pada penggunaan kredit, yaitu : untuk membeli, membangun, merenovasi dengan pembayaran secara angsuran dengan besar angsuran perbulan tetap

(pokok + bunga), dengan jangka waktu tertentu sesuai dengan kesanggupan debitur. Dalam praktik perbankan untuk penyediaan kredit pemilikan rumah, bank banyak melakukan kerjasama dengan berbagai pengembang atau developer. Dalam perjanjian kerjasama ini, pihak bank dan pengembang akan memasarkan produk masing-masing melalui bidang pemasarannya. Di pihak pengembang akan menawarkan kepada para konsumennya atas berbagai kemudahan dari bank yang bekerjasama dengannya, jika konsumen tersebut memerlukan fasilitas kredit konsumtif. Demikian dipihak bank, bank akan mereferensikan dan merujuk terhadap para pengembang yang bekerjasama dengannya untuk membeli rumah.

Dari survei pendahuluan, Bank Syariah Mandiri Bangkalan Merupakan salah satu Bank Syariah yang menggunakan konsep murabahah. Dimana akad ini, pembiayaan syariah dilakukan untuk membantu memfasilitasi masyarakat agar dapat memiliki rumah yang diinginkan sesuai dengan kemampuan finansial nasabah. Jadi nasabah dapat mengajukan kepada bank tipe rumah yang sesuai dengan pendapatan yang diperolehnya. Setelah mendapatkan rumah yang dibutuhkan, bank menginformasikan kepada nasabah tentang harga rumah dan margin atau keuntungan yang diambil oleh bank. Apabila nasabah menyetujuinya, maka dilakukan akad murabahah, sedangkan untuk pembayaran nasabah dapat membayar secara kredit atau cicilan dan mempunyai beberapa sistem, prosedur dan persyaratan yang harus dipenuhi oleh calon penerima pembiayaan.

Bank Syariah Mandiri Bangkalan memberikan pelayanan pembiayaan murabahah yang berupa pembiayaan investasi, pembiayaan modal usaha, dan pembiayaan konsumtif yaitu akad jual beli barang dengan menyatakan harga

perolehan dan keuntungan (*margin*) yang disepakati bersama oleh penjual dan pembeli. Salah satu pembiayaan kepemilikan rumah berupa pembelian rumah, kavling, atau untuk renovasi rumah yang lebih adil. Selama masa pembiayaan, besarnya angsuran tetap tidak berubah sampai lunas.

Sugawati (2009) meneliti tentang “*Analisis Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Dengan Akad Pembiayaan Murabahah di BNI Syariah Cabang Medan*” menyatakan bahwa BNI Syariah Cabang Medan merupakan salah satu usaha yang bergerak dalam penghimpun dana dan penyaluran dana yang sesuai dengan Syariat Islam. Pembiayaan kredit kepemilikan rumah (KPR) di BNI Syariah Cabang Medan menggunakan skim Murabahah. KPR dilakukan dengan cicilan dengan batas waktu 15 tahun dan telah memenuhi Rukun dan Syarat akad Murabahah, Analisis 5c sebagai dasar pertimbangan pemberian kredit (KPR) di BNI Syariah Cabang Medan.

Farika (2008) meneliti tentang “*Aplikasi pembiayaan Kongsy Pemilikan Rumah Syariah Pada BMT Ahmad Yani Malang* “ menyatakan bahwa Pada analisis pembiayaan yang diterapkan pada BMT Ahamad Yani menggunakan *sistem scoring* sehingga setiap kriteria ada nilainya, Pelaksanaan pembiayaan pembelian rumah pada BMT Ahmad Yani menggunakan 2 pola yaitu pola *chaneling* dan pola *excecuting*. Pada pola *chaneling* ini pihak BMT hanya sebagai penyalur saja dan tanggung jawab ditanggung penuh oleh pihak BMI, sedangkan pola *excecuting* pihak BMT tidak hanya sebagai penyalur saja tetapi juga bertanggung jawab penuh atas pembiayaan pembelian rumah.

Penelitian ini terinspirasi dari dua penelitian sebelumnya Dimana Persamaannya yaitu sama-sama meneliti tentang akad pembiayaan murabahah dalam pembiayaan kepemilikan rumah. Sedangkan perbedaannya penelitian ini

dengan penelitian sebelumnya yaitu penelitian ini meneliti tentang pembiayaan kepemilikan rumah di Bank Syariah Mandiri Bangkalan, sedangkan penelitian sebelumnya meneliti tentang Aplikasi pembiayaan Kongsy Pemilikan Rumah Syariah Pada BMT Ahmad Yani Malang. Alasan peneliti memilih judul Analisis Pembiayaan Kepemilikan Rumah Di Bank Syariah Mandiri Bangkalan, yakni peneliti untuk mensosialisasikan agar masyarakat lebih mengerti tentang pembiayaan akad murabahah dan penerapan perlakuan akuntansi murabahah seperti apa. Lokasi penelitian ini berbeda dengan penelitian sebelumnya, yakni peneliti memilih lokasi penelitian di Bank Syariah Mandiri Bangkalan. Alasan peneliti memilih lokasi tersebut karena dilihat Bank Syariah Mandiri Bangkalan yang menerapkan pembiayaan murabahah dengan prinsip-prinsip syariah dan perlakuan akuntansi murabahah. Kemudian alasan lain memilih lokasi ini yakni dengan tema akad pembiayaan murabahah dan penerapan perlakuan akuntansi murabahah belum pernah diteliti di Bank Syariah Mandiri Bangkalan.

Dengan dilatar belakangi penjelasan yang diuraikan diatas dan didasari pentingnya untuk mengetahui pembiayaan kepemilikan rumah, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul “**ANALISIS PEMBIAYAAN KEPEMILIKAN RUMAH DI BANK SYARIAH MANDIRI BANGKALAN**”.

1.2 Rumusan Masalah Penelitian

Rumusan masalah ini bertujuan untuk mengetahui lebih dalam soal permasalahan yang ada dalam penelitian ini. Berdasarkan uraian yang telah dijelaskan secara singkat diatas dapat diambil beberapa rumusan masalah antara lain sebagai berikut :

1. Bagaimana prosedur pembiayaan kepemilikan rumah di Bank Syariah Mandiri Bangkalan sesuai dengan akad murabahah?
2. Bagaimana perlakuan akuntansi pembiayaan kepemilikan rumah dengan akad murabahah?

1.3 Tujuan penelitian

Setiap penelitian selain memiliki permasalahan pasti juga memiliki tujuan dalam penelitian tersebut. Berdasarkan rumusan masalah yang ada tersebut dapat diambil beberapa tujuan penelitian yakni antara lain :

1. Untuk mengetahui bagaimana prosedur pembiayaan kepemilikan rumah di Bank Syariah Mandiri Bangkalan sesuai dengan akad murabahah.
2. Untuk mengetahui bagaimana perlakuan akuntansi pembiayaan kepemilikan rumah dengan akad murabahah.

1.4 Manfaat Penelitian

Adapun dari hasil penelitian ini diharapkan agar dapat memberikan kontribusi bagi semua pihak secara umum, secara khusus penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat kepada :

1. Bagi Mahasiswa

Hasil penelitian diharapkan dapat menambah informasi, wawasan keilmuan dan pengetahuan tentang pembiayaan kepemilikan rumah dengan akad murabahah.

2. Bagi Perusahaan

Hasil penelitian diharapkan dapat dijadikan sebagai bahan masukan dan pertimbangan bagi manajemen untuk menentukan kebijakan maupun keputusan dimasa yang akan datang.

3. Bagi Masyarakat

Hasil penelitian diharapkan dapat menambah wawasan dan pemahaman dalam mensosialisasikan pembiayaan kepemilikan rumah pada Bank Syariah Mandiri Bangkalan.

4. Bagi Peneliti

Hasil penelitian diharapkan sebagai wahana untuk mengaplikasikan teori yang telah diperoleh selama belajar di bangku kuliah, serta menambah pengetahuan tentang pembiayaan kepemilikan rumah dengan akad murabahah.

1.5 Batasan Masalah

Batasan permasalahan dalam penelitian ini terbatas pada teori dengan berpedoman pada Fatwa Dewan Syariah Nasional No:04/DSN-MUI/IV/2000 mengenai pembiayaan *Murabahah* dan penelitian sebelumnya serta Analisis Pembiayaan Kepemilikan Rumah di Bank Syariah Mandiri Bangkalan.