

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Perbankan syariah adalah salah satu representasi aplikasi dari ekonomi Islam yang melarang penggunaan sistem bunga dalam perekonomian khususnya perbankan, karena sistem tersebut dianggap riba yang dilarang oleh agama. Bahkan pelarangan riba ini tidak hanya dari agama Islam saja tetapi juga dari agama-agama lainnya. Hal ini disebabkan karena penerapan sistem ribawi akan membawa kerusakan moral di masyarakat. Jumlah pembiayaan perbankan syariah mencapai 20,44 triliun atau 2,58% dari total pembiayaan/kredit yang disalurkan perbankan nasional. Dengan pertumbuhan pembiayaan yang positif mengindikasikan perbankan syariah dapat melakukan fungsi sebagai lembaga intermediasi dengan baik (Sahara, 2007).

Semakin maraknya kegiatan ekonomi dalam bidang perbankan ini dan banyak hal perbedaan prinsip dalam bank konvensional maka munculah perbankan syariah yang dikembangkan berdasarkan syariah atau hukum Islam. Dan pada saat ini bank syariah adalah sebuah titik pijak bagi perkembangan ekonomi syariah. Bank syariah memiliki sebuah tujuan menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan keadilan, kebersamaan, dan pemerataan kesejahteraan rakyat (Burhannuddin, 2010, hlm. 29).

Kegiatan perbankan yang dilakukan di bank konvensional tidak sesuai dengan syariah Islam dikarenakan adanya praktek riba dan praktek yang tidak sesuai, keberadaan lembaga yang berlabel syariah bisa menghipnotis masyarakat untuk itu

melakukan transaksi muamalah lebih percaya pada bank syariah dengan syariah Islam lainnya. Sehingga para ulama termotivasi untuk mendirikan Perbankan Syariah di Indonesia berdasarkan firman Allah SWT pada (QS. Al-Baqarah/2:275):

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 مِنْ رَبِّهِ فَانْتَهَى فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ فَأُولَئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ

Artinya:

Orang-orang yang makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan setan 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 Rabbnya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. Orang yang mengulangi (mengambil riba), maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya.

Bank Syariah Indonesia Cabang Banjarmasin merupakan salah satu bank syariah di Indonesia yang menjalankan konsep *Murabahah* dalam pembiayaan perumahan dengan salah satu produknya KPR BSI Griya Hasanah, dimana dalam deskripsinya disebutkan bahwa KPR BSI Griya Hasanah merupakan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) dari Bank Syariah Indonesia. Program ini memungkinkan untuk membeli rumah dengan cara mencicil dari dana pinjaman yang menggunakan prinsip syariah.

Munculnya produk kredit pemilikan rumah syariah telah memberikan alternatif pembiayaan perumahan yang bebas dari riba (bunga). KPR syariah adalah pembiayaan pemilikan rumah secara syariah. Ada beberapa akad dalam KPR syariah, yakni jual beli tegaskan untung (*murabahah*), jual beli dengan termin dan

konstruksi (*istishna'*), sewa berakhir lanjut milik (*ijarah muntahiya bit tamlik*), kongsi berkurang bersama sewa (*musyarakah mutanaqishah*), (Ahmad, 2017, hlm. 33).

Harga rumah yang terus melambung tinggi menjadi penyebab orang jarang mampu membeli rumah secara tunai. Menabung untuk tujuan pembangunan rumah pun juga akan membutuhkan waktu yang sangat lama. Harga material rumah setiap tahunnya bertambah mahal, hal ini menjadi penghalang semakin lama memiliki rumah impian akan terwujud. Sehingga membeli rumah dengan angsuran atau menyewa adalah alternatif yang dapat dipilih.

Bank Syariah Indonesia Cabang Banjarmasin dalam memperoleh nasabah khususnya produk KPR di Kota Banjarmasin Timur dapat terlihat dari penduduknya yang sekitar berprofesi sebagai karyawan maupun wiraswasta, selain itu sebagian besar penduduknya merupakan kalangan menengah sekitar 45%, dengan begitu peluang yang di miliki bank syariah cukup besar.

The Residence adalah salah satu perumahan yang bekerjasama dengan Bank Syariah Indonesia Cabang Banjarmasin. Menurut bapak Icu sebagai marketing di BSI cabang Banjarmasin, banyaknya nasabah yang berdomisili di Kota Banjarmasin yang mengajukan pembiayaan KPR BSI menerima kurang lebih 50 pengajuan dalam kurun waktu tiga bulan terakhir di tahun 2020. Dalam pengajuan pembiayaan KPR ini tidak semuanya diterima atau bisa lolos sampai dengan tahap terakhir yang dapat dilewati untuk diterima permohonan pembiayaannya. Dari semua pemohon yang lolos pengajuan yang diterima sekitar 70-80%. Menurut bapak Icu keputusan masyarakat kota Banjarmasin terhadap KPR masih tergolong

sedikit dalam minat nya di karenakan minimnya informasi dan masih banyak masyarakat yang belum mengetahui perbedaan KPR syariah ini dengan KPR konvensional yang kebanyakannya di bangun di wilayah Banjarmasin.

Oleh karena itu, penulis tertarik dan ingin melakukan Keputusan Masyarakat Banjarmasin Terhadap Kredit Pemilikan Rumah Pada The Residence Menggunakan Akad *Murabahah* di Bank Syariah Indonesia.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah, maka penulis mengemukakan rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana keputusan masyarakat Banjarmasin terhadap kredit pemilikan rumah pada The Residence menggunakan akad *murabahah* di Bank Syariah Indonesia?
2. Apa faktor-faktor yang mempengaruhi keputusan masyarakat Banjarmasin terhadap kredit pemilikan rumah pada The Residence menggunakan akad *murabahah* di Bank Syariah Indonesia?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan latar belakang dan rumusan masalah diatas maka tujuan yang akan dicapai dalam penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui keputusan masyarakat Banjarmasin terhadap keputusan kredit pemilikan rumah pada The Residence menggunakan akad *murabahah* di Bank Syariah Indonesia.
2. Untuk mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi keputusan

masyarakat Banjarmasin terhadap minat kredit kepemilikan rumah pada The Residence menggunakan akad *murabahah* di Bank Syariah Indonesia.

D. Signifikansi Penelitian

Secara singkat manfaat atau kegunaan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a. Dengan adanya penelitian ini dapat bermanfaat bagi penulis khususnya dan akademisi ekonomi islam pada umumnya, untuk mengetahui keputusan masyarakat Banjarmasin terhadap KPR syariah.
- b. Menambah wawasan bagi penulis sebagai media dalam menambah wawasan keilmuan.
- c. Penelitian ini diharapkan dapat menambah khazanah keilmuan di bidang lembaga keuangan syariah khususnya tentang produk KPR Syariah.
- d. Penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan pertimbangan perusahaan sehubungan dengan minat masyarakat dan menjadi lembaga keuangan yang senantiasa berkembang dalam menjalankan kegiatan-kegiatan perbankan syariah.
- e. Penelitian ini diharapkan dapat di jadikan masukan yang positif atau sebagai sumber informasi penelitian lebih lanjut dan menambah referensi peneliti yang tertarik untuk mengembangkan tema yang serupa.
- f. Penelitian ini diharapkan dapat membantu masyarakat dalam mendapatkan informasi dan bahan pertimbangan untuk mengambil pembiayaan

perumahan sesuai syariah. Diharapkan peneliti mendapatkan tambahan ilmu serta pengetahuan di luar kelas, keluar dari yang biasanya hanya di dapatkan di dalam kelas secara teoritis. Selain itu, peneliti juga mengharapkan dapat menerapkan praktek *murabahah* yang sesungguhnya di lembaga keuangan syariah.

E. Definisi Operasional

- 1) Keputusan merupakan hasil pemecahan dalam suatu masalah yang harus dihadapi dengan tegas. Dalam Kamus Besar Ilmu Pengetahuan pengambilan keputusan (*Decision Making*) didefinisikan sebagai pemilihan keputusan atau kebijakan yang didasarkan atas kriteria tertentu. Proses ini meliputi dua alternatif atau lebih karena seandainya hanya terdapat satu alternatif tidak akan ada satu keputusan yang akan diambil (Dagun, 2006, hlm. 185).
- 2) Masyarakat menurut KBBI (hlm. 924) adalah sejumlah manusia dalam arti seluas-luasnya dan terikat oleh suatu kebudayaan yang mereka anggap sama. Masyarakat Banjarmasin disini disebutkan adalah konsumen atau nasabah yang sudah pasti mengambil kredit pemilikan rumah pada The Residence.
- 3) Kredit Pemilikan Rumah (KPR) fasilitas pinjaman yang di berikan kepada perorangan untuk keperluan pembelian rumah tempat tinggal/apartemen/rukan yang di jual melalui developer atau non developer dan di peruntukan bukan untuk usaha, tetapi bisa juga

digunakan untuk *Take Over*, *Top Up*, dan Renovasi. KPR merupakan kredit jangka panjang dari bank yang di berikan kepada nasabah khusus untuk pembelian rumah tinggal untuk membeli atau membangun rumah impian yang sudah terencana (Kasmir, 2008, hlm. 118).

- 4) *Murabahah* adalah transaksi jual beli dimana bank menyebutkan jumlah keuntungannya. Bank bertindak sebagai penjual, sementara nasabah sebagai pembeli. Harga jual adalah harga beli bank dari pemasok ditambah keuntungan (*margin*) (Adiwarman, 2014, hlm. 32).

F. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan ini berupa uraian singkat yang akan membahas isi bab secara singkat oleh penulis dalam penelitian ini, di antaranya yaitu:

Bab I adalah pendahuluan, pada bab ini akan membahas tentang latar belakang masalah yang menguraikan alasan dari penulis kenapa jadi mengangkat judul ini, rumusan masalah, tujuan penelitian, signifikansi penelitian, definisi operasional, dan sistematika penulisan.

Bab II landasan teori, di bab ini akan membahas dari mengenai beberapa terioritis yang berkaitan dengan pembahasan penulis, yaitu kajian teori tentang keputusan, sistem pendukung keputusan, keputusan pembelian, indikator keputusan pembelian, tahap-tahap pengambilan keputusan pembelian, faktor-faktor keputusan pembelian, *murabahah*, dasar hukum, tujuan dan fungsi *murabahah*, rukun dan syarat *murabahah*, akad pembiayaan *murabahah* KPR, perbedaan kredit pemilikan rumah (KPR) konvensional dengan kredit pemilikan

rumah (KPR) syariah, dan kajian penelitian terdahulu.

Bab III adalah metode penelitian, di bab ini akan di sajikan oleh penulis informasi dengan secara deskripsi tentang bagaimana penelitian di laksanakan, objek dan lokasi yang di jadikan tempat penulis untuk di teliti yang di mana ini juga berisikan mengenai data-data yang di kumpulkan oleh peneliti akan di uraikan dalam bab ini.

Bab IV adalah laporan hasil penelitian dan analisis data. Pada bab ini di sajikan hasil penelitian yang telah di lakukan oleh penulis menyangkut keputusan masyarakat terhadap kredit pemilikan rumah pada The Residence yang beralamatkan di Jalan Hikmah Banua Banjarmasin.

Bab V di mana ini merupakan bab penutup dari penelitian yang di sajikan di bab ini kesimpulan dan saran atas dasar penelitian.