

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Dengan terus berkembangnya perbankan yang menggunakan prinsip syariah di Indonesia sekarang ini diharapkan mobilisasi dan potensi ekonomi masyarakat muslim sebagai masyarakat terbesar di Indonesia dapat dioptimalkan, sehingga akan meningkatkan peran sektor perbankan secara keseluruhan.

Salah satu perubahan pokok yang dapat dilihat dalam kebangkitan transformasi Islam dari suatu perekonomian modern adalah penggantian bunga dengan bagi hasil, dalam upaya untuk mentaati Al-Qur'an pada surat An-Nisa' ayat 29:

يَتَأَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالِكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَن تَرَاضٍ مِّنْكُمْ

*“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” (QS: An-Nisa’: 29).*

Berdasarkan ayat di atas, maka dalam hal ini, perbankan Islam merupakan salah satu wujud nyata dari sebuah lembaga keuangan yang berlandaskan pada aturan-aturan serta konsep etika Islam, terutama di sini adalah hubungannya dengan masalah kehalalan dan keadilan (*al-‘adl*) yang kemudian dinyatakan dalam sebuah sistem bagi hasil (*profit sharing*), yang bertujuan untuk

Perbankan syariah menunjukkan ketangguhannya pada media awal krisis moneter yang menimpa Indonesia pada 1997 hingga 1998 yang merupakan masa terberat bagi seluruh sistem perekonomian Indonesia. Pada masa tersebut, ketangguhan perbankan syariah tidak lepas dari tingginya tingkat kepercayaan para nasabah perbankan syariah terhadap bank mereka, yaitu PT Bank Muamalat Indonesia yang pada masa tersebut merupakan satu-satunya bank syariah di tanah air. Sementara perbankan konvensional justru di bank konvensional yang berusaha untuk menarik dana masyarakat dengan imbalan tingkat suku bunga tabungan dan deposito yang tinggi, bahkan ada yang mencapai 73%. Di lain pihak, tingkat suku bunga kredit hanya mencapai batas 35%. Bahkan dalam kenyataannya tidak ada yang mencapai nilai sebesar itu, karena rata-rata bank konvensional hanya berani memberikan kredit dengan tingkat bunga maksimal 30,74%.

Prospek Pembiayaan Pemilikan Rumah ini sendiri sangat besar mengingat banyak sekali kalangan masyarakat yang ingin memiliki rumah dengan menggunakan transaksi yang sesuai dengan landasan syariah. Berdasarkan data yang ada, nilai kapitalisasi pasar di sektor properti saja sudah mencapai angka Rp 49 trilyun, dengan 57% diantaranya berasal dari sektor perumahan. Apalagi sektor properti memiliki karakter produk yang secara alamiah sesuai untuk mendukung bisnis yang sesuai dengan syariah, karena secara syariah dibolehkan dan berkaitan dengan pemenuhan kebutuhan hidup yang mendasar dari umat manusia. Disinilah besarnya peranan perbankan syariah untuk menangkap peluang

tersebut. Selain itu juga terdapat beberapa alasan terjunnya pembiayaan perbankan syariah ke dalam sektor perumahan dan properti, yaitu :

1. Besarnya pasar perumahan nasional.
2. Potret pertumbuhan sektor properti pada umumnya dan sektor perumahan pada khususnya sangat memberikan nilai tambah bagi perkembangan perbankan syariah.

Persaingan antar bank, baik dari bank-bank syariah sendiri di Indonesia dalam pelaksanaan dan pandangan nasabah untuk menentukan bank mana yang dipilih untuk pembiayaan pemilikan rumah yaitu tergantung dari margin yang ditawarkan. Rata-rata margin yang ditawarkan bank-bank syariah termasuk BTN Syariah yaitu margin *flat*. Yaitu penghitungan margin selalu menghasilkan nilai margin yang sama tiap bulannya, karena margin yang ditawarkan prosentase margin dikalikan pokok pinjaman awal. Semakin ketatnya persaingan margin yang ditawarkan oleh bank syariah dan konvensional dalam bentuk margin *efektif* dan *flat*. BTN Syariah memberikan pembiayaan bagi debitur untuk membangun perumahan (KPR Swagriya dan KPR BTN iB) dengan skim *murabahah* dimana debitur dapat merencanakan pembayaran pokok dan margin berdasarkan waktu pembangunan rumah tersebut dilaksanakan. Dengan margin dan biaya administrasi yang dapat dinegosiasikan produk ini juga memberikan keleluasaan jangka waktu hingga 15 tahun.

Seperti diketahui, landasan hukum bank syariah pertama kali adalah UU No.7 tahun 1992 kemudian berubah menjadi Undang-Undang No.10 tahun 1998

secara berdampingan yang dikenal dengan sistem “*dual banking*”. Bahkan secara lebih jauh lagi UU ini memungkinkan konversi sebuah Bank Umum Konvensional menjadi Bank Umum Syariah.

Berdirinya BTN Syariah bukanlah karena ikut-ikutan. Bukan pula dipengaruhi fatwa bunga bank haram Majelis Ulama Indonesia yang diputuskan akhir 2003 lalu. "Pendirian BTN Syariah telah dirintis sejak tahun 1999 sebagai tanggapan atas besarnya minat masyarakat yang mengadakan meminta BTN agar layanan syariah. Bahkan, waktu itu sudah diputuskan lima cabang yang akan dijadikan unit syariah. Namun, rencana itu tertunda karena masalah rekap dan restrukturisasi. BTN Syariah siap bekerja sama dalam hal pembiayaan. Salah satunya adalah pembiayaan konstruksi dan pembiayaan perumahan yang lazim disebut KPR Syariah. "BTN Syariah siap bekerja sama dengan masyarakat maupun kalangan pengembang untuk membiayai proyek dan pembelian properti".

BTN Syariah Mencapai berhasil secara nasional target pembiayaan *Ekspansi* sampai dengan tahun 2007 sekitar Rp 550 miliar dan ke depan untuk mendukungnya, BTN berniat mengeluarkan Obligasi Syariah serta penghimpunan Dana dari masyarakat dan *Investor* Manca Negara.

Mengingat kebutuhan akan rumah merupakan kebutuhan dasar masyarakat, apapun agamanya, apapun pendapatnya tentang bunga bank, maka BTN Syariah sangat perhatian untuk membuat pembiayaan kepemilikan rumah (KPR) yang saat ini telah *dilaunching* KPR Swagriya dan KPR BTN iB adalah struktur yang dibuat untuk akad murabahah syariah jangka waktu sampai 15 tahun

Dengan banyaknya persaingan margin untuk menarik nasabah antar bank-bank di Indonesia, oleh karena itu perlu diadakan penelitian apakah penetapan margin *murabahah* KPR BTN Syariah tidak menimbulkan pertanyaan didikalangan masyarakat dan faktor apakah yang mempengaruhi penetapan margin *murabahah* KPR BTN Syariah. Maka penulis ingin sekali mengajukan penelitian tentang

**“Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Penetapan Margin *Murabahah* Untuk Produk Pembiayaan Pemilikan Rumah” (Studi Kasus BTN Syariah).**

#### **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang di atas, maka permasalahan yang dirumuskan adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana pengaruh porsi bagi hasil DPK terhadap margin *murabahah* kepemilikan rumah.
2. Bagaimana pengaruh biaya *overhead* terhadap margin *murabahah* kepemilikan rumah.
3. Bagaimana pengaruh tingkat keuntungan yang diinginkan (*profit target*) terhadap margin *murabahah* kepemilikan rumah.
4. Bagaimana pengaruh tingkat bunga pinjaman bank konvensional terhadap margin *murabahah* kepemilikan rumah.

### C. Tujuan Penelitian

Sesuai dengan rumusan permasalahan di atas, tujuan yang ingin dicapai dari penelitian ini adalah teridentifikasinya sejumlah faktor yang berhubungan dan mempengaruhi penetapan tingkat margin pembiayaan *murabahah*. Dengan diketahui faktor apa saja yang berhubungan dan signifikan berpengaruh, selanjutnya dapat dijadikan acuan dalam menyusun berbagai strategi pembiayaan baik pembiayaan non bagi hasil seperti *murabahah* yang digunakan untuk kepentingan kepemilikan rumah atau yang berbasis bagi hasil seperti *mudharabah* dan *musyarakah*.

Secara spesifik, tujuan yang ingin dicapai adalah:

1. Menganalisis seberapa besar pengaruh porsi bagi hasil DPK terhadap margin *murabahah* kepemilikan rumah.
2. Menganalisis seberapa besar pengaruh biaya *overhead* terhadap margin *murabahah* kepemilikan rumah.
3. Menganalisis seberapa besar pengaruh tingkat keuntungan yang diinginkan (*profit target*) terhadap margin *murabahah* kepemilikan rumah.
4. Menganalisis seberapa besar pengaruh tingkat bunga pinjaman bank

#### **D. Manfaat Penelitian**

Penelitian ini diharapkan memberikan banyak manfaat dari beberapa pihak, diantaranya :

##### **1. Bagi peneliti**

Sebagai aplikasi ilmu pengetahuan yang telah didapatkan selama ini dan menambah pengetahuan dibidang informasi serta menjadi tambahan referensi bagi peneliti.

##### **2. Bagi Instansi terkait**

Diharapkan informasi yang dihasilkan dalam penelitian ini dapat dijadikan bahan pertimbangan untuk menjelaskan kepada masyarakat agar tidak salah persepsi tentang margin yang ditentukan dalam memilih KPR.

#### **E. Tinjauan Pustaka**

Penulis melakukan penelitian berdasarkan pada beberapa penelitian terdahulu yang sudah pernah dibuat mengenai analisa faktor-faktor yang mempengaruhi penentuan margin pembiayaan *murabahah* di perbankan syariah. Di antara penelitian tersebut adalah Heykal (2007) "Analisa faktor-faktor yang mempengaruhi penempatan margin *murabahah* untuk produk pembiayaan rumah (Studi kasus PT Bank Syariah Mandiri Jakarta)", menyimpulkan bahwa biaya *overhead*, bagi hasil DPK, Tingkat Keuntungan Bank dan tingkat bunga

Makalah Perwataatmadja yang bertema “Upaya Memurnikan Pelayanan Bank Syariah Di Indonesia, Khususnya Pembiayaan *Mudharabah* dan *Murabahah* Di Indonesia ”. Dalam makalahnya, Perwataatmadja menyebutkan bahwa telah timbul persoalan di kalangan masyarakat bahwa tidak ada perbedaan antara pembiayaan perbankan syariah yang berbasis mark-up dengan kredit dari perbankan konvensional yang berbasis bunga tetap, atau *fixed rate* dan yang lebih parah lagi adalah ketika pembiayaan perbankan syariah itu jatuhnya menjadi lebih mahal lagi dibandingkan dengan perbankan konvensional.

Dikatakan oleh Perwataatmadja bahwa permasalahannya terletak pada penentuan tingkat *mark-up* yang dilakukan oleh bank syariah yang kemudian menjadi beban dari nasabah untuk dilunasi pada saat jatuh tempo, baik secara sekaligus ataupun secara mengangsur. Dalam hal ini, tidak ada ketentuan yang pasti bagaimana bank syariah mengaturnya, sehingga setiap bank syariah mengaturnya secara sendiri-sendiri.

Disebutkan oleh Perwataatmadja bahwa kebanyakan bank syariah mengacu pada tingkat bunga simpanan bank konvensional yang berlaku dan kemudian ditambahkan pula pada margin keuntungan yang sudah disepakati. Contohnya adalah *Islamic Development Bank* yang menggunakan LIBOR ( *London Inter Bank Offering Rate* ) sebagai patokan dan ditambah dengan 2% hingga 3% spread.

Dikatakan oleh Perwataatmadja bahwa apa yang dilakukan oleh IDB ini menjadi contoh yang sangat menyedihkan, akan tetapi ironisnya sering dicontoh oleh banyak bank syariah. Karena itulah, Perwataatmadja berusaha untuk

praktek dagang yang dilakukan oleh Rasulullah Muhammad SAW. Hal ini dilakukan karena praktik dagang yang diterapkan oleh Rasulullah menurut *ijtihad* para ulama secara mayoritas bisa diterapkan dalam pembiayaan *murabahah* yang memang berbasis jual beli dengan menggunakan beberapa pendekatan. Biaya yang telah dikeluarkan (*cost recovery*) bisa didekati dengan membagi proyeksi jumlah biaya operasional bank dengan target volume pembiayaan *murabahah*. Margin *murabahah* dalam konteks ini adalah *cost recovery* ditambah dengan tingkat keuntungan yang diinginkan bank. Jadi dapat disimpulkan bahwa harga jual pada skim *murabahah* merupakan penjumlahan dari harga beli bank ditambah dengan *cost recovery* dan ditambah dengan keuntungan yang diinginkan. Sedangkan margin merupakan selisih dari harga jual dikurangi dengan harga beli. Rumusannya adalah :