

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Belum lama ini Indonesia mengalami imbas dari krisis ekonomi global sebagai dampak dari krisis yang bermula dari perusahaan raksasa dunia Amerika Serikat yaitu Lehman Brother. Krisis ini muncul diakibatkan oleh ketidakmampuan nasabah atau konsumen dalam memenuhi kewajibannya atas upaya kepemilikan rumah atau KPR (*subprime mortgage*), karena tingginya tingkat suku bunga yang dibebarkannya.

Dengan adanya krisis ekonomi global yang melanda Indonesia tersebut, secara internal bank seharusnya hal tersebut tidak berpengaruh signifikan pada dunia perbankan yang berbasis syaria'ah, karena perbankan syaria'ah tidak ditentukan berdasarkan tingkat suku bunga melainkan ditentukan berdasarkan *profit and lose sharing*. Begitu pula penetapan *margin* dan *nisbah* seharusnya dilakukan berdasarkan kapasitas profit pasar (*return earning*).

Layaknya perbankan konvensional, penyaluran pembiayaan dengan indikasi *rate* (pengaruh *interest risk* dan *market risk*) yang berlaku ataupun penetapan *pricing* dengan memperhatikan *cost of fund*, masih berlaku umum pada perbankan syaria'ah dalam menentukan kebijakan dan *pricing* pembiayaan. ([www.seumike.blogspot.com](http://www.seumike.blogspot.com))

Akan tetapi ketergantungan perbankan syaria'ah pada tingkat suku bunga tidak memberikan pengaruh terhadap *cost of fund* yang harus diperhatikan oleh

pihak bank, karena dalam memenuhi kewajibannya dengan ketentuan penetapan harga beli pada nasabah *shahibul maal*, ditentukan oleh kesesuaian terhadap harga jual bank atau disebut dengan *pricing*. *Pricing* adalah upaya penentuan harga jual pada produk-produk pembiayaan bank. Maka berbeda dengan perbankan konvensional Pada perbankan syaria'ah penentuan harga jual atau *pricing* tidak menggunakan prinsip bunga sebagai dasar dari Penentuan *pricing*, akan tetapi prinsip-prinsip pada dasar penentuan *pricing* pada perbankan syaria'ah diantaranya *profit and loss sharing* yang bermakna bagi hasil, *Margin based income* dengan menggunakan prinsip jual beli serta *fee based income* yaitu dengan pengenaan biaya-biaya atau disebut dengan *ujroh*. (Kashmir: 2004: 23)

Namun, terdapat hal yang harus diperhatikan dalam kegiatan operasional bank, berkaitan dengan aktivitas pembiayaan di sektor riil. Kebijakan atas di naikannya tingkat suku bunga bank membuat perbankan baik syaria'ah maupun konvensional, harus semakin berhati-hati dalam menyalurkan pembiayaannya kepada para pengusaha dan pelaku industri. Selain dari sektor riil sebagai aktivitas pembiayaan perbankan, pada aktivitas penyaluran pembiayaan pada pemenuhan kebutuhan baik primer ataupun sekunder masyarakat merupakan hal yang harus diperhatikan oleh dunia perbankan khususnya pada bank yang berprinsipkan syaria'ah.

Walaupun dengan tetap memperhatikan prinsip syaria'ah (*syariah compliance*) dan prinsip kehati-hatian (*prudential banking*), tidak menutup kemungkinan perbankan syaria'ah mengalami *Non Performing Financing* (NPF) atau pembiayaan bermasalah. Apalagi hal tersebut diperkuat dengan adanya usaha

pengembangan terhadap produk pembiayaan perbankan syariah pada penyaluran pembiayaan konsumtif yaitu produk pembiayaan KPR atau kredit pemilikan rumah, yang mengingatkan kita akan produk ini sebagai dampak dari krisis ekonomi global.

Pemenuhan kebutuhan akan rumah yang layak huni, sehat, nyaman dan mandiri sudah sejak lama menarik perhatian bagi industri perbankan nasional. Awalnya, produk ini dikembangkan oleh industri perbankan konvensional dalam bentuk KPR, Kredit Perumahan Rakyat. Berikutnya, setelah berlaku *dual banking system* di Indonesia, nasabah 'pendamba' rumah tidak lagi terkonsentrasi dengan produk KPR yang ditawarkan oleh bank konvensional. Karena di industri perbankan syariah juga telah menawarkan produk KPR Syariah, yakni Kepemilikan Perumahan Syariah.

Akan tetapi dengan adanya produk KPR Syariah, bank syariah sesungguhnya dapat menetapkan target market yang jelas lagi tepat serta menerapkan prinsip kehati-hatian di dalamnya. Bank syariah dapat menjadikan umat Islam menjadi pasar tujuan utama produk KPR Syariah, melihat pangsa pasar bank syariah yang relatif masih kecil, sekitar 2,08%, memungkinkan untuk meningkatkan penawaran produk KPR Syariah ke pasar. Apalagi pemerintah melalui Kementerian Negara Perumahan Rakyat telah memberikan dukungan yang besar untuk program pengembangan perumahan dengan menggunakan model pembiayaan syariah.

Saat ini perbankan syariah banyak mengeluarkan produk KPR merupakan produk pembiayaan bank. dengan tujuan untuk mendapatkan kepemilikan atas

rumah yang diajukan oleh nasabah pembiayaan kepada bank. Dalam industri perbankan syariah, produk KPR Syariah dapat ditawarkan dengan menggunakan dua model pembiayaan, yakni dengan model pembiayaan *murabahah* dan model pembiayaan *musyarakah mutanaqishah*. KPR Syariah dengan menggunakan basis pembiayaan *murabahah* sudah berjalan di industri perbankan syariah. Bahkan model pembiayaan *murabahah* ini telah menjadi produk favorit di beberapa bank syariah. Sedangkan KPR Syariah dengan model pembiayaan *musyarakah mutanaqishah* belum banyak dikembangkan di industri perbankan syariah.

Bank syariah dapat meng-*create* produk KPR Syariah melalui akad *murabahah*. *Murabahah* adalah bagian transaksi jual-beli yang pembayarannya sering dilaksanakan tidak secara tunai (*non cash*). Karena pihak pembeli diberi kemudahan oleh penjual untuk membayar harga dari barang yang disepakati secara angsuran dalam jangka waktu yang disepakati. Nilai angsuran ini disesuaikan dengan besaran harga jual. Kalau melihat karakteristik yang dimilikinya, *murabahah* merupakan bagian dari jual-beli yang pembayaran harganya ditangguhkan, *al-ba'i bi tsaman ajil*.

Selain menggunakan skema pembiayaan *murabahah*, pembiayaan KPR oleh bank syariah dapat ditawarkan melalui model pembiayaan *musyarakah mutanaqishah*. *Musyarakah mutanaqishah* merupakan produk turunan dari akad *musyarakah* dan *ijarah*. *Musyarakah mutanaqishah* (*diminishing partnership*) adalah bentuk kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk kepemilikan suatu barang atau asset. kerjasama ini akan mengurangi hak kepemilikan salah satu pihak, sementara pihak yang lain bertambah hak kepemilikannya. Perpindahan

#### D. Kegunaan Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kegunaan secara teoritis dan praktis.

1. Teoritis, sebagai sarana pengembangan dan penerapan disiplin keilmuan Program Studi Manajemen Keuangan Syari'ah,
2. Praktis, sebagai sumbangan pemikiran dan bahan bagi kebijakan-kebijakan perbankan, khususnya dalam penetapan *pricing* (harga jual) pada produk pembiayaan KPR.

#### E. Kerangka Berpikir

Penentuan harga dalam konsep ekonomi dilakukan oleh kekuatan – kekuatan pasar, yaitu kekuatan permintaan dan penawaran. Pertemuan permintaan dengan penawaran tersebut haruslah terjadi secara rela sama rela, sehingga tidak ada pihak yang terpaksa untuk melakukan transaksi pada tingkat harga tersebut. Hal ini dijelaskan dalam al-Qur'an surat An-nisa ayat 29:

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

“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 diantara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu, sesungguhnya Allah SWT adalah Maha Penyayang kepadamu”.

(Soenarjoekkk:1990: 122)

Maka Islam menuntut adanya intervensi pemerintah terhadap harga, Jika penentuan harga ini menimbulkan suatu keadilan bagi seluruh masyarakat seperti menetapkan undang-undang untuk tidak menjual diatas harga resmi, maka hal ini diperbolehkan dan wajib diterapkan. Namun Jika penentuan harga dilakukan dengan memaksa penjual menerima harga yang tidak mereka ridhai, maka tindakan ini tidak dibenarkan oleh agama.

Upaya intervensi pemerintah terhadap penentuan harga, berlaku untuk semua sector ekonomi termasuk untuk sector perbankan. Penentuan harga dalam aplikasi perbankan ini ditentukan oleh tingkat suku bunga bank. Dalam hal ini Bank Indonesia sebagai instansi pemerintah dengan melakukan upaya penentuan tingkat suku bunga yang berlaku secara umum atau dikenal dengan *BI Rate*.

Dengan adanya *BI Rate* ini menjadi factor yang mempengaruhi tingkat harga bank. Bagi bank konvensional harga adalah bunga serta biaya-biaya lain yang dibebankan kepada nasabah, baik nasabah dalam hal ini kreditur sebagai pihak yang memperoleh harga beli dari bank berupa besaran presentase bunga. Serta harga jual juga berdasarkan presentase bunga yang dibayarkan oleh nasabah atau debitur kepada bank.

Sedangkan ketentuan harga pada perbankan syari'ah layaknya perbankan konvensional yang masih ditentukan oleh tingkat suku bunga bank. Akan tetapi penetapan harga pada perbankan syari'ah tidak serta merta mengikuti penerapan prinsip bunga. Hal tersebut hanya menggunakan kebijakan bank dalam hal ini Bank Indonesia sebagai otoritas pada penentuan harga.

Penentuan harga pada perbankan syari'ah menggunakan prinsip rela sama rela. Hal tersebut dibuktikan dengan suatu akad atau perjanjian yang tidak mengikat dengan keberlakuan bagi nasabah yang ditetapkan sesuai dengan kehendak bank. Akan tetapi pihak bank dan nasabah mengadakan suatu kesepakatan mengenai insentif yang akan diberikan kepada nasabah dan begitupun sebaliknya.

Berdasarkan prinsip syari'ah harga adalah bagi hasil (*profit and loss sharing*), margin atau *return (margin based income)* pada prinsip jual beli serta *ujroh* sebagai *mark-up* dari jasa bank (*fee based income*). Secara umum harga terbagi atas 3 macam yaitu harga beli, harga jual serta biaya yang dibebankan kepada nasabah. Harga beli berdasarkan prinsip syari'ah adalah prosentase nisbah bagi hasil yang diberikan berdasarkan akad perjanjian bagi hasil antara bank sebagai *mudharib* dengan nasabah sebagai *shahibul maal*, yang memiliki simpanan seperti Tabungan, deposito dan giro yang didalamnya dengan menggunakan akad mudharabah. Sedangkan pada akad wadi'ah dikenakan biaya titipan atau simpanan serta bagi nasabah (penitip) dapat juga diberikan insentif berupa bonus pada jenis akad *wadi'ah Yad Adh-Dhamanah*.

Pada harga jual (*Pricing*) adalah Penentuan harga jual pada produk-produk pembiayaan bank. Pada penentuan harga jual yang ditentukan berdasarkan bagi hasil sesuai dengan prosentase nisbah yang disepakati oleh pihak bank (*shahibul maal*) dengan nasabah pembiayaan (*mudharib*) pada sebuah akad atau kontrak dengan perolehan keuntungan yang tidak pasti (*natural uncertainty contract*) baik dalam segi jumlah (*Amount*) maupun waktunya (*timing*) seperti pada akad:

sering dilaksanakan tidak secara tunai (*non cash*). Karena pihak pembeli diberi kemudahan oleh penjual untuk membayar harga dari barang yang disepakati secara angsuran dalam jangka waktu yang disepakati. Nilai angsuran ini disesuaikan dengan besaran harga jual. Kalau melihat karakteristik yang dimilikinya, *murabahah* merupakan bagian dari jual-beli yang pembayaran harganya ditangguhkan, *al-ba'i bi tsaman ajil*.

Praktek pembiayaan murabahah diawali dengan negosiasi antara pihak nasabah dengan pihak bank syariah. Pihak nasabah memohon kepada pihak bank untuk membelikan rumah yang diinginkan. Setelah negosiasi selesai dan berujung pada kata mufakat antara nasabah dan bank syariah, maka pihak bank syariah melakukan pembelian rumah secara tunai kepada developer. Rumah yang sudah dimiliki oleh bank syariah tersebut dijual lagi ke pihak nasabah dengan ketentuan harga awalnya sudah dinaikkan, sebagai margin bagi pihak bank. Pihak nasabah diberikan keleluasaan untuk membayar dengan angsuran dalam jangka waktu yang disepakati. Keuntungan dari KPR Syariah dengan basis pembiayaan murabahah tidak dipengaruhi oleh fluktuasi harga, karena cicilan dibayarkan secara *flat*. Dalam hal ini, bank syariah dan pihak nasabah sama-sama merasakan adanya kepastian. Bank syariah sudah dapat menentukan keuntungan dalam bentuk margin KPR Syariah, sedangkan nasabah tidak terdampak oleh cicilan yang bersifat *floating*. Risiko *floating* suku bunga yang biasa dialami oleh nasabah KPR konvensional tidak akan terjadi dalam pembiayaan murabahah pada KPR Syariah.



Selain menggunakan skema pembiayaan murabahah, KPR Syariah oleh bank syariah dapat ditawarkan melalui model pembiayaan *musyarakah mutanaqishah*. *Musyarakah mutanaqishah* merupakan produk turunan dari akad musyarakah dan ijarah. *Musyarakah mutanaqishah (diminishing partnership)* adalah bentuk kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk kepemilikan suatu barang atau asset. kerjasama ini akan mengurangi hak kepemilikan salah satu pihak, sementara pihak yang lain bertambah hak kepemilikannya. Perpindahan kepemilikan ini melalui mekanisme pembayaran atas hak kepemilikan yang lain. Bentuk kerjasama ini berakhir dengan pengalihan hak salah satu pihak kepada pihak lain.

Implementasi dalam operasional perbankan syariah adalah merupakan kerjasama antara bank syariah dengan nasabah dalam pembelian rumah. Dimana asset rumah tersebut jadi milik bersama, antara pihak bank syariah dan nasabah. Besaran kepemilikan dapat ditentukan sesuai dengan jumlah dana yang disertakan dalam kontrak kerjasama tersebut. Selanjutnya nasabah akan membayar cicilan pokok dan uang sewa ke bank syariah.

Praktek *musyarakah mutanaqishah*, bank syariah dapat mengambil keuntungan KPR Syariah melalui penetapan harga sewa. *Pricing* sewa ini bisa didasarkan pada mekanisme pasar ataupun penetapan oleh pemerintah, yaitu dengan cara mematok harga maximum.(www.wordpress.com)

## F. Langkah-langkah Pembuatan Penelitian

Dalam melakukan pembuatan laporan ini, penulis menempuh langkah-langkah sebagai berikut:

### 1. Waktu dan Tempat Penelitian

Penelitian dilaksanakan pada tanggal 9 sampai dengan 20 Januari 2009 yang bertempat di PT. Bank Jabar Banten Tbk. Cabang Syari'ah Bandung yang Berada di Jalan Pelajar Pejuang 45 no. 54 Bandung Jawa Barat, Telepon (022) 7319028, 7322602, Fax (022) 7312602.

### 2. Metode Penelitian

Pada Penulisan penelitian menggunakan metode penelitian yang bersifat deskriptif (*descriptif research*), yaitu metode penelitian dengan cara pengumpulan dan pengolahan data yang tertuju pada masalah penelitian (Cik Hasan: 2001)

### 3. Jenis data

Adapun jenis data yang digunakan adalah sebagai berikut:

- a. Data kualitatif, yaitu data yang diperoleh dari artikel-artikel, buku-buku, dan hasil observasi untuk memperoleh informasi tentang penentuan harga jual (*Pricing*) pada produk pembiayaan KPR dan bagaimana pelaksanaan di institusi yang penulis laporkan.
- b. Kuantitatif adalah data berupa angka-angka yang penulis peroleh secara langsung dari institusi yang penulis laporkan.

### 4. Sumber data

Sumber data yang digunakan adalah sumber data primer dan sumber data sekunder. Sumber data primer merupakan data pokok yang diperoleh langsung

dari pihak manajemen Bank Jabar Syari'ah. Sedangkan data sekunder merupakan sumber data tambahan, yaitu data-data yang di peroleh dari artikel-artikel dan buku-buku yang ada hubungannya dengan permasalahan dan dapat dipertanggung jawabkan secara ilmiah.

#### 6. Teknik Pengumpulan Data

Untuk mencapai tujuan pelaporan yang diharapkan, penulis memakai teknik pengumpulan data sebagai berikut:

- a. Studi kepustakaan; dengan studi kepustakaan penulis berusaha mengumpulkan data yang berhubungan dengan permasalahan, yaitu dengan cara mengkaji yang berkaitan dengan KPR (Kredit Kepemilikan Rumah)
- b. Observasi, dengan cara meminta data-data yang diperlukan untuk mengevaluasi informasi yang objektif dari suatu masalah yang ingin penulis ketahui.
- c. Interview, yaitu bertatap muka dari becakap-cakap secara langsung dengan pihak manajemen Bank Jabar Syari'ah untuk memperoleh informasi lebih lanjut secara mendetil.

#### 6. Analisis data

Analisis data dalam laporan ini menggunakan analisis kualitatif dan kuantitatif dengan langkah-langkah berikut :

- a. Menelaah seluruh data yang di peroleh dari hasil berbagai sumber untuk dipahami dengan baik .

- b. Unitisasi data atau pengelompokan data yang telah terkumpulkan dalam bagian-bagian terkecil dan mengandung makna yang bulat dan dapat berdiri sendiri terlepas dari bagian yang lain.
- c. Kategorisasi data atau pengelompokan data yang telah terkumpulkan dalam bagian-bagian yang secara jelas berkaitan atas dasar institusi, pikiran, pendapat dan kriteria tertentu.
- d. Uji keabsahan data yang melaksanakan pemeriksaan terhadap keabsahan data-data yang sudah terkumpul.

## **F. Sistematika Penulisan**

### **1. Bab I Pendahuluan**

Merupakan uraian tentang Latar Belakang Masalah, Perumusan Masalah, Maksud dan Tujuan Penelitian, Kegunaan Laporan, Kerangka Berpikir, Langkah-langkah Penelitian dan Sistematika Penulisan.

### **2. Bab II Pembahasan**

Merupakan pokok permasalahan. Bab ini berisikan tentang sejarah singkat PT. Bank Jabar Banten Kantor Cabang Syariah Bandung, struktur organisasi, Job Description metode yang digunakan pada penentuan harga jual (*pricing*) dan pembayaran angsuran kredit, Analisis kelayakan pembiayaan, serta mekanisme pembiayaan Murabahah pada Kredit Pemilikan Rumah.

### **3. Bab III Kesimpulan**

merupakan merupakan bab terakhir dari penulisan tugas akhir ini yang berisikan kesimpulan dari pokok permasalahan penelitian ini.