

**ANALISIS SIKAP NASABAH TERHADAP PRODUK MURABAHAH
DALAM PEMBIAYAAN KPR PADA BTN
KANTOR CABANG SYARI'AH
SURAKARTA**



SKRIPSI

Diajukan Untuk Memenuhi Tugas dan Syarat-syarat Guna Memperoleh
Gelar Sarjana Ekonomi Jurusan Akuntansi Fakultas Ekonomi
Universitas Muhammadiyah Surakarta

Disusun Oleh:

WAHYU DWI OKTAFIANINGSIH

B 200 050 262

**FAKULTAS EKONOMI AKUNTANSI
UNIVERSITAS MUHAMADIYAH SURAKARTA**

2010

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Peranan bank syari'ah, pada umumnya, sama dengan perbankan konvensional, yaitu sebagai perantara (*intermediary*) antara unit-unit ekonomi yang mempunyai kelebihan (*surplus*) dana dengan pihak yang membutuhkan pembiayaan. Dengan peranan perbankan, termasuk juga perbankan syari'ah, kelebihan dana tersebut dapat didistribusikan kepada pihak yang memerlukan pembiayaan dengan tujuan memperoleh kemanfaatan bagi kedua belah pihak. Dalam konteks ini, yang membedakan antara perbankan syari'ah dengan perbankan konvensional adalah dalam hal distribusi keuntungan dan kerugian (*transferability risk and return*). Bank-bank konvensional, disamping sebagai lembaga perantara antara pemilik dana dengan dunia usaha, ternyata justru juga berperan sebagai penyekat antara pemilik dana dengan dunia usaha karena karena tidak adanya *transferability risk and return*. Sedangkan bank syari'ah berperan sebagai manajer investasi, wakil atau pemegang amanat (*custodian*) atas investasi di sektor riil.

Perbedaan antara perbankan konvensional dengan perbankan syari'ah juga tampak dalam hal hubungan antara pihak bank dengan investor. Konsep yang diterapkan oleh perbankan syari'ah adalah *mutual investor relationship* (hubungan yang saling menguntungkan/harmonis). Sedangkan dalam perbankan konvensional konsep yang diterapkan adalah hubungan debitur dengan kreditur

yang antagonis (*debtor to creditor relationship*). Perbedaan lainnya yang cukup jelas adalah penerapan bagi hasil (*profit and loss sharing*) sebagai pengganti dari bunga yang diklaim haram.

Perkembangan perbankan syari'ah di Indonesia saat ini telah menunjukkan peningkatan yang cukup signifikan. Keberadaan perbankan syari'ah di Indonesia juga telah memperoleh payung hukum dengan disyahkan dan diberlakukannya Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 mengenai perubahan atas Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 tentang perbankan. Dalam Undang-Undang ini secara tegas dinyatakan bahwa sistem perbankan syari'ah adalah merupakan bagian dari sistem perbankan nasional.

Aspek legal perbankan syari'ah ini menjadi semakin kuat dengan disyahkan dan diberlakukannya Undang-Undang No. 23 Tahun 1999 tentang Bank Indonesia yang memberikan kewenangan bagi bank-bank konvensional untuk mengadopsi sistem perbankan syari'ah dalam menjalankan usahanya. Undang-Undang No. 23 Tahun 1999 inilah yang kemudian menjadi legitimasi bagi penerapan *dual banking system* di Indonesia, yaitu terselenggaranya dua sistem perbankan konvensional dan syari'ah secara berdampingan dalam melayani kegiatan ekonomi masyarakat.

Berdasarkan legitimasi hukum di atas maka mulai berdiri bank-bank umum syari'ah maupun bank-bank konvensional yang membuka unit usaha syari'ah atau mengkonversikan salah satu cabangnya menjadi cabang syari'ah. Diantara bank yang membuka cabang syari'ah adalah BTN yang mempunyai unit usaha syari'ah di Surakarta.

Salah satu pembiayaan yang dikeluarkan oleh BTN Kantor Cabang Syari'ah Surakarta ini adalah pembiayaan KPR (Kebutuhan Pemilikan Rumah) BTN Syari'ah. BTN Kantor Cabang Syari'ah Surakarta menjalankan KPR ini berdasarkan prinsip murabahah. Dalam pembiayaan KPR ini, BTN bertindak sebagai perantara bagi nasabah yang ingin mempunyai rumah dengan cara mencicil. Pihak bank, berhubungan dengan pengembang perumahan sebagai *supplier*, untuk menyediakan rumah sesuai dengan keinginan nasabah.

Dalam prakteknya, KPR Syari'ah yang dikeluarkan oleh BTN Kantor Cabang Syari'ah Surakarta ini menggunakan jaminan (agunan), sama seperti yang diterapkan oleh perbankan konvensional. Namun dalam KPR Syari'ah ini agunan digunakan sebagai alternatif terakhir apabila sudah tidak ada jalan lain. Sedangkan perbedaan mendasar antara KPR (Kebutuhan Pemilikan Rumah) BTN Kantor Cabang Syari'ah Surakarta dengan KPR (Kredit Pemilikan Rumah) perbankan konvensional adalah bahwa sistem yang digunakan dalam KPR Syari'ah adalah murabahah, sehingga nasabah tidak secara langsung menerima uang dari pihak bank, melainkan banklah yang membayarkan uang tersebut kepada pengembang sebagai *supplier*. Nasabah diwajibkan untuk membayar harga, yang telah disepakati dengan pihak bank, secara mencicil. Kesepakatan harga (yang didalamnya sudah terkandung *mark up*) ini tidak berubah sampai berakhirnya kontrak.

Sedangkan dalam KPR perbankan konvensional, sistem yang digunakan adalah kredit, sehingga nasabah menerima langsung sejumlah uang dari bank yang kemudian dibayarkan oleh nasabah kepada pengembang perumahan. Jadi

hubungan yang terjadi antara pihak bank dengan nasabah adalah hubungan hutang piutang. Nasabah harus membayar kepada pihak bank dengan cara mengangsur dengan mengacu pada *rate* suku bunga pasaran. Dalam konteks ini, *cost* akan meningkat seiring dengan berjalannya waktu. Karena waktu memiliki harga tersendiri, maka setiap perpanjangan waktu akan menaikkan harga. Jadi dengan ditundanya masa pembayaran selama sekian waktu, maka otomatis orang yang berhutang harus membayar uang tambahan pengembalian pada pihak bank.

Fenomena menarik dari pembiayaan KPR BTN Kantor Cabang Syari'ah Surakarta ini adalah banyaknya nasabah KPR, yang semula menggunakan jasa pembiayaan KPR perbankan konvensional, kemudian beralih menggunakan jasa KPR BTN Kantor Cabang Syari'ah Surakarta. Hal ini menarik untuk diteliti karena BTN Kantor Cabang Syari'ah Surakarta relatif belum begitu lama beroperasi, terlebih pembiayaan KPR Syari'ah-nya, tetapi cukup mampu bersaing dengan perbankan konvensional. Fenomene seperti ini menunjukkan daya saing produk pembiayaan KPR Syari'ah BTN Kantor Cabang Syari'ah Surakarta dalam percaturan perbankan secara umum.

Dari uraian di atas maka penelitian untuk mengungkapkan apa sebenarnya alasan yang melatarbelakangi kenapa masyarakat memilih pembiayaan KPR Syari'ah yang dikeluarkan oleh bank-bank syari'ah menjadi perlu untuk dilaksanakan.

BTN Syari'ah dipilih menjadi objek penelitian karena selama ini, meskipun bank-bank syari'ah lainnya juga memiliki produk pembiayaan kepemilikan rumah, namun BTN Syari'ahlah yang selama ini mempromosikan

secara besar-besaran produk pembiayaan KPR Syari'ah-nya kepada masyarakat. Hal ini terbukti dari banyaknya iklan komersial tentang pembiayaan KPR Sayri'ah yang dikeluarkan oleh BTN Syari'ah.

Sedangkan alasan pemilihan BTN Kantor Cabang Syari'ah Surakarta sebagai tempat penelitian adalah karena Kota Surakarta memiliki citra sebagai tempat pendidikan sehingga banyak masyarakat yang menyekolahkan anak-anaknya di Surakarta. Hal ini tentu saja sangat membuka peluang bagi para pengembang realestate untuk menyediakan tempat hunian baru di wilayah Surakarta. Peluang ini ternyata juga ditangkap oleh BTN Kantor Cabang Syari'ah Surakarta, sehingga mereka mengeluarkan produk pembiayaan KPR berlandaskan sistem Syari'ah Islam.

B. Perumusan Masalah

Faktor-faktor apa yang mempengaruhi sikap nasabah KPR BTN Kantor Cabang Syari'ah Surakarta?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penelitian yang dilakukan penulis sehubungan dengan hal ini adalah:

Mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi sikap nasabah KPR BTN Kantor Cabang Syari'ah Surakarta.

D. Manfaat Penelitian

Ada beberapa manfaat yang dapat diambil dari penelitian ini, yakni sebagai berikut:

a. Kegunaan Praktis

Secara praktis, penelitian ini dapat menjadi suatu acuan bagi masyarakat dalam memanfaatkan jasa produk KPR Syari'ah.

b. Kegunaan teoritis

Secara teoritis, penelitian ini dapat menjadi sumbangan sederhana bagi pengembangan kajian ekonomi Islam, terutama mengenai perbankan Syari'ah, lebih khusus lagi mengenai pelaksanaan produk kepemilikan rumah yang sesuai dengan prinsip Ekonomi Islam.

E. Sistematika Pembahasan

Penelitian ini terbagi menjadi lima bab, yaitu; Bab I sebagai bab pendahuluan, yang menguraikan tentang latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian serta sistematika pembahasan.

Bab berikutnya adalah Bab II adalah tinjauan pustaka yang memuat teori yang dijadikan sebagai acuan dalam penelitian ini, penelitian yang relevan serta pengajuan hipotesis.

Bab III memaparkan tentang metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini. Bab ini berisi tentang populasi, sampel, data dan sumber data, metode pengumpulan data, definisi operasional dan pengukuran variabel, metode analisis.

Selanjutnya adalah Bab IV yang memaparkan hasil penelitian dan pembahasan. Bab ini berisi: gambaran umum BTN Kantor Cabang Syariah Surakarta, pengujian data, pengujian hipotesis, dan pembahasan hasil.

Penelitian ini diakhiri dengan Bab V, yang berisikan kesimpulan, keterbatasan, dan saran.