

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Rumah merupakan kebutuhan mendasar bagi kehidupan manusia. Pada awalnya rumah dibuat dengan desain dari material alam yang sederhana seperti kayu, bambu, batu, dan lain-lain. Namun dewasa ini kebutuhan rumah menjadi sangat kompleks dan bervariasi, dari mulai desain yang modern hingga material olahan yang sudah sangat beranekaragam.

Beberapa Lembaga Keuangan banyak menawarkan berbagai produk Kepemilikan rumah dengan menyuguhkan fasilitas yang beragam, dari mulai kepemilikan rumah pribadi dengan cara membangun sendiri rumah, sesuai dengan keinginan konsumen, hingga kerjasama dengan pihak ketiga (perusahaan property) penyedia rumah yang siap huni. Salah satu Lembaga keuangan yang menawarkan produk Kepemilikan Rumah adalah Koperasi, baik Koperasi Konvensional maupun Koperasi Syari'ah.

Berdasarkan UU No. 25 Tahun 1992 tentang perkoperasian, Koperasi adalah Lembaga berbadan hukum yang beranggotakan orang-orang yang kegiatannya melandaskan dengan prinsip syariah. Koperasi Syari'ah atau KSPPS (Koperasi Simpan Pinjam dan Pembiayaan Syari'ah) adalah Badan usaha yang kegiatannya berdasarkan prinsip syari'ah yaitu Al-Qur'an dan As-sunnah. Koperasi syari'ah Indonesia merupakan koperasi sekunder

yang mempunyai anggota koperasi syari'ah primer yang tersebar di seluruh Indonesia, dan Koperasi syari'ah merupakan sebuah Lembaga konversi dari konvensional yang melalui pendekatan yang sesuai dengan peneladanan yang telah dilakukan Rasulullah dan para sahabatnya.

Berdasarkan peraturan Menteri Koperasi dan usaha kecil dan menengah Republik Indonesia Nomor 16/PER/M.KUKM/IX/2015 tentang pelaksanaan kegiatan usaha simpan pinjam dan pembiayaan syari'ah oleh koperasi. Koperasi merupakan kegiatan yang memiliki usaha yang meliputi simpanan, pinjaman dan pembiayaan. Kegiatan tersebut harus sesuai dengan prinsip syari'ah termasuk untuk mengelola zakat, infaq, wakaf dan sedekah.

Adapun pola pembiayaan sesuai prinsip syariah yang biasa dipakai dalam KSPPS dan LKS (Lembaga Keuangan Syari'ah) yang lain adalah Mudharabah, Murabahah, Wadi'ah, Ijarah, dan lain-lain. Murabahah merupakan akad yang banyak dipakai oleh lembaga keuangan syari'ah dalam berbagai macam produk pembiayaan. Dominasi pembiayaan Murabahah menunjukkan bahwa pembiayaan tersebut mempunyai banyak keuntungan bagi lembaga keuangan syari'ah (LKS).

Murabahah dalam pelaksanaannya diatur dalam Fatwa Dewan Syari'ah Nasional NO : 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah. Fatwa tersebut mengatur segala ketentuan-ketentuan yang harus dilaksanakan oleh lembaga keuangan syari'ah yang menerapkan akad Murabahah dalam setiap transaksi produknya.

KSPPS BINAMA (Koperasi Simpan Pinjam dan Pembiayaan Syari'ah Bina Niaga Utama) adalah lembaga keuangan berbadan hukum koperasi yang bergerak di bidang jasa keuangan syari'ah yang bertujuan untuk memenuhi kebutuhan dari anggota atau calon anggota melalui produk pendanaan syari'ah yang telah ditawarkan oleh pihak lembaga. KSPPS BINAMA yang berlokasi di Ruko Segitiga Emas Blok B. 5, Jl. Prof. Dr. Hamka menerapkan akad Murabahah dalam berbagai produk pembiayaannya, yaitu pada pembiayaan kredit kepemilikan kendaraan bermotor, kredit kepemilikan mobil, pembiayaan serba-serbi, serta kepemilikan rumah dan kavling.

Pembiayaan Kepemilikan Rumah merupakan produk pembiayaan yang diperuntukan anggota yang bertujuan untuk memiliki rumah, baik rumah baru maupun rumah *second* yang berupa tempat tinggal/apartemen/ruko. Pembiayaan KpR pada KSPPS BINAMA Cabang Ngaliyan-Semarang menerapkan akad Murabahah dalam transaksi ini.

Dalam pelaksanaan akad Murabahah, pihak lembaga (BINAMA) setelah menerima permohonan pembiayaan yang dibutuhkan oleh anggota, BINAMA (penjual) tidak membeli sendiri barang kebutuhan anggota (pembeli) kepada *supplier*, melainkan BINAMA hanya memberikan dana kepada anggota sesuai dengan kebutuhannya, kemudian BINAMA meminta kepada anggota untuk membeli kebutuhannya sendiri melalui surat wakalah. Setelah adanya kesepakatan dalam suatu akad, maka timbul hak dan kewajiban dari kedua belah pihak yang melakukan perjanjian (BINAMA

dan anggota). Dalam hal ini anggota wajib membayar angsuran pembiayaan setiap bulannya selama jangka waktu yang telah disepakati, dan BINAMA berhak mendapatkan dana pembayaran angsuran dari anggota setiap bulannya. Dalam pembayaran angsuran, pihak BINAMA memberlakukan sistem “biaya tagih” (denda) kepada anggota yang mengalami kredit macet. Hal ini berlaku setelah anggota mendapat dispensasi waktu selama 5 hari setelah jatuh tempo.

Praktik yang secara umum penyusun ketahui tersebut membuat penyusun tertarik untuk meneliti dan mengkaji lebih dalam Analisis Kesesuaian Penerapan Akad Murabahah (Pembiayaan KpR) dengan Fatwa DSN-MUI di KSPPS BINAMA Cabang Ngaliyan-Semarang. Hal ini dikarenakan BINAMA merupakan Lembaga keuangan syari’ah yang eksistensinya sudah tidak diragukan lagi oleh masyarakat, memiliki banyak cabang di beberapa Kota besar. Selain faktor tersebut penyusun juga mengindikasikan adanya masalah dalam pelaksanaan akad Murabahahnya, karena secara umum pelaksanaan akad tersebut berbeda dengan aturan yang ada di dalam Fatwa Dewan Syari’ah Nasional NO : 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Murabahah.

1.2 Rumusan Masalah

Berikut ini terdapat beberapa permasalahan yang penyusun rumuskan dalam topik pembahasan dalam Tugas Akhir ini, yaitu :

1. Bagaimana Pelaksanaan akad Murabahah pada pembiayaan KpR (Kepemilikan Rumah) di KSPPS BINAMA Cabang Ngaliyan-Semarang ?
2. Apakah Pelaksanaan Akad Murabahah pada Pembiayaan KpR (Kepemilikan Rumah) di KSPPS BINAMA Cabang Ngaliyan-Semarang telah sesuai dengan Fatwa DSN-MUI ?

1.3 Tujuan Penelitian

Adapun tujuan yang telah dicapai penyusun dalam menentukan judul Tugas Akhir ini adalah sebagai berikut :

1. Mengetahui bagaimana pelaksanaan akad Murabahah dalam pembiayaan KpR (Kepemilikan Rumah) di KSPPS BINAMA Cabang Ngaliyan-Semarang.
2. Mengetahui apakah pelaksanaan akad Murabahah pada pembiayaan KpR (Kepemilikan Rumah) di KSPPS BINAMA Cabang Ngaliyan-Semarang telah sesuai dengan Fatwa DSN-MUI.

1.4 Manfaat Penelitian

1. Bagi Perusahaan

Dengan hal ini diharapkan bagi KSPPS BINAMA dalam mengambil suatu keputusan dan kebijakan yang berhubungan dengan usaha untuk mempertahankan eksistensinya

2. Bagi Fakultas

Hasil penelitian ini sebagai tambahan atas pelengkap ilmiah yang ada pada Fakultas Ekonomi UNISSULA Semarang dan merupakan tambahan informasi bagi pihak-pihak yang memerlukan.

3. Bagi Penyusun

Penelitian ini merupakan terapan ilmu yang diperoleh penyusun selama kuliah dengan kenyataan sesungguhnya, sehingga dengan demikian ilmu pengetahuan yang diterima dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.