BAB I
PENDAHULUAN

I.1 Latar Belakang

Kebutuhan merupakan segala sesuatu yang harus dipenuhi oleh seseorang atau masyarakat guna keberlangsungan hidupnya. Ragamnya kebutuhan yang terdapat di masyarakat meliputi kebutuhan primer dan kebutuhan sekunder. Kebutuhan primer merupakan kebutuhan pokok masyarakat yang harus dipenuhi meliputi sandang (pakaian), pangan (makan), dan papan (tempat tinggal). Salah satu dari ketiga kebutuhan primer masyarakat yang harus dipenuhi yaitu papan (tempat tinggal). Tempat tinggal berupa rumah merupakan hunian yang berfungsi sebagai tempat untuk berkumpul serta berkomunikasi bagi setiap anggota keluarga (Cahyono, 2015).

Pemenuhan kebutuhan akan sebuah rumah kini terus meningkat setiap tahunnya. Namun, ketersediaan lahan yang semakin terbatas membuat harga rumah menjadi mahal, ditambah dengan adanya populasi penduduk di Indonesia yang banyak serta persebaran perpindahan penduduk desa ke kota (urbanisasi) yang tidak merata. Penyebab dari adanya urbanisasi yaitu minimnya lapangan pekerjaan yang tersedia di daerah asal penduduk tersebut. Selain itu, peningkatan arus urbanisasi di daerah perkotaan dapat memunculkan industri kecil disekitarnya sehingga menimbulkan fenomena perumahan liar (Taufik et al., 2019).

Dinamika perumahan liar tidaklah asing keberadaannya sebab sudah banyak ditemui disekitaran kota. Masyarakat sulit untuk memiliki hunian yang layak melihat harga rumah kian mahal di sekitaran kota yang tidak terjangkau dengan pendapatan yang mereka miliki. Akan hal itu, Indonesia saat ini menghadapi masalah *backlog* kepemilikan rumah yang mengartikan suatu kondisi dimana ketersediaan jumlah rumah yang ada belum dapat memenuhi kebutuhan rumah tangga. Ditjen Perumahan Kementerian PUPR mengatakan bahwa pada tahun 2020 jumlah *backlog* kepemilikan rumah menyentuh angka 12,75 juta yang data tersebut diperoleh melalui Survei Sosial Ekonomi Nasional (Susenas) (Suprijanto, 2022).

Kebutuhan akan kepemilikan rumah tergolong sangat rendah mengingat masih banyaknya masyarakat dengan ekonomi terbawah yang membangun rumah

secara liar. Data ini diperkuat dengan adanya 93% *backlog* kepemilikan rumah, secara rinci merupakan masyarakat dengan pendapatan tetap maupun tidak tetap yang kesulitan untuk memiliki rumah. Ini semestinya menjadi tantangan bagi pemerintah untuk menanggulangi masalah *backlog* kepemilikan rumah tersebut. Namun melihat terbatasnya sumber dana pemerintah dari APBN tidak dapat memenuhi pendanaan yang dibutuhkan, maka pemerintah bekerja sama dengan lembaga keuangan bank untuk mendorong pembangunan potensi ekonomi negara (Nada, 2021).

Pesatnya perkembangan industri perbankan di Indonesia meliputi perbankan konvensional dan perbankan Syariah merupakan perwujuduan dari permintaan akan kebutuhan jasa keuangan dan pendanaan dari masyarakat. Peningkatan akan permintaan kebutuhan pembiayaan khususnya perumahan tentu menjadi tantangan bagi perbankan. Peran sektor perbankan sangat penting guna mendorong pembangunan ekonomi sekaligus menjadi jawaban dalam mensukseskan perwujudan tersebut. Keberadaan perbankan Syariah di Indonesia semakin meningkat dari tahun ke tahunnya merupakan modal dalam bersaing dengan perbankan konvensional, sehingga bank Syariah menjadikan eksistensi yang mengedepankan prinsip-prinsip Syariah (Diana & Huda, 2019).

Sistem operasional perbankan Syariah di Indonesia menggunakan proses akad sebagai pengikatnya serta menggunakan sistem jual beli berdasarkan prinsip-prinsip Syariah yang halal. Mayoritas masyarakat di Indonesia menganut agama islam, tentu sebagian besar menganut prinsip Syariah Islam salah satunya yaitu *riba*. *Riba* haram hukumnya karena merupakan salah satu kesenjangan yang dapat merugikan orang lain (Cahyono, 2015). Dengan kehadiran perbankan Syariah yang terbebas dari prinsip sistem bunga (*riba*), diharapkan dapat mendorong masyarakat untuk memilih perbankan Syariah sebagai preferensi baru dalam pemilihan kebutuhan pembiayaan (Sholeha et al., 2021).

Tabel 1. Perbedaan Antara KPR Bank Syariah dan KPR Bank Konvensional

Perbedaan KPR Bank Syariah dan KPR Bank Konvensional

KPR Bank Syariah	KPR Bank Konvensional
Akad menggunakan prinsip jual beli (murabahah) dan kepemilikan bertahap (Musyarakah)	Menggunakan skema pinjaman dengan bunga
Cicilan bersifat tetap hingga masa KPR berakhir	Cicilan fluktuatif menyesuaikan dengan BI *rate* dan kebijakan bank
Tenor berkisaran dari 5 hingga 15 tahun	Tenor lebih lama, bisa sampai 25 tahun
Tak ada sanksi denda bagi nasabah yang terlambat membayar cicilan	Ada denda bagi nasabah yang terlambat membayar angsuran

Sumber: Kompas.com, 2020 (*data diolah*)

Alternatif pembiayaan seperti perbankan dinilai menjadi solusi bagi masyarakat dalam kebutuhan pembiayaan rumah agar tidak selalu membeli secara tunai, tetapi dapat diangsur. Masyarakat di era modern seperti sekarang ini lebih pintar dan cerdas dalam mengambil keputusan khususnya dalam pertimbagan dalam mengajukan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) melalui perbankan. Masyarakat dengan mudah mengetahui bahwa KPR yang terdapat pada bank konvensional menerapkan sistem bunga, tentu hal ini tidak berlaku pada bank Syariah. Terlebih juga dari kondisi pandemi covid-19 yang mengalami inflasi tentu menjadi masalah dari segi finansial, berdasarkan angsurannya KPR bank konvensional memberatkan karena angsuran tiap bulannya mengikuti suku bunga yaitu fluktuatif. Akan hal ini, bank Syariah lebih unggul dalam produk KPR Syariah karena memiliki nilai margin yang rendah. Selain itu, KPR Syariah dinilai menjadi solusi dalam memiliki rumah karena pembayaran cicilan setiap bulannya telah ditetapkan oleh kedua belah pihak (Heykal, 2014).

Peluang inilah yang digunakan oleh bank Syariah dalam mengeluarkan produk pembiayaan kredit kepemilikan rumah secara Syariah. Hal ini mendapat respon positif dari masyarakat menjadikan banyaknya bank Syariah di Indonesia yang menyediakan produk pembiayaan KPR berbasis Syariah, salah satunya yaitu Bank Syariah Indonesia (BSI). Produk pembiayaan KPR Syariah pada Bank

Syariah Indonesia bernama BSI Griya setelah melakukan *merger* terhadap tiga bank diantaranya Bank BRI Syariah, Bank BNI Syariah, dan Bank Syariah Mandiri. Tentunya bank Syariah dalam menjalankan pembiayaan ini mengambil keuntungan dalam bentuk bagi hasil, *margin* dan *fee* atau imbalan (Cahyono, 2015).

Mekanisme pelaksanaan pembiayaan pada produk KPR Syariah atau sama dengan BSI Griya yang diterapkan Bank BSI dalam mengambil keuntungan didasarkan oleh akad. Saat ini akad yang digunakan dalam pembiayaan KPR Syariah meliputi akad murabahah, akad Musyarakah mutanaqishah (MMQ), dan *ijarah muntahiyah bit tamlik* (IMBT). Namun, skim fiqih murabahah tetap populer dalam pemilihan produk pembiayaan. Akad murabahah merupakan akad jual beli yang diberikan bank ditambah dengan margin keuntungan yang telah disepakati antara pihak bank (penjual) dengan pihak nasabah (pembeli) (Ramadytha, 2022).

Tabel 2. Komposisi Pembiayaan Murabahah Bank Syariah Indonesia Per Bulan Tahun 2021

Komposisi Pembiayaan Murabahah Bank Syariah Indonesia Per Bulan Tahun 2021		
No	**Bulan**	**Jumlah (Dalam Jutaan Rp.)**
1	Februari	90,762,814
2	Maret	92,036,919
3	April	93,186,337
4	Mei	93,468,639
5	Juni	94,307,278
6	Juli	94,251,987
7	Agustus	95,191,126
8	September	96,558,481
9	Oktober	97,930,228
10	November	99,481,405
11	Desember	101,181,900
	Total	**1,048,357,114**

Sumber: Laporan Keuangan Bulanan Bank Syariah Indonesia, 2021 (*data diolah*)

Berdasarkan data tabel di atas, pembiayaan berdasarkan akad murabahah yang disalurkan oleh Bank Syariah Indonesia setiap bulannya cenderung mengalami peningkatan. Akan tetapi, pada bulan Juli 2021 mengalami penurunan

sebesar 55,2 miliar rupiah. Namun pada bulan Agustus hingga bulan Desember 2021 meningkat kembali secara konsisten, total keseluruhan pembiayaan murabahah yang disalurkan oleh Bank BSI sebesar 100,04 triliun rupiah. Artinya pembiayaan murabahah ini masih menjadi tren positif dalam pemenuhan kebutuhan pembiayaan di masyarakat khususnya pada KPR Syariah.

Bank Syariah Indonesia sebagai bank milik BUMN telah mendapat kredibilitas yang baik dimata masyarakat dalam hal pengelolaan dana maupun pembiayaan. Hal ini mengharuskan bank Syariah untuk melakukan inisiatif dalam menyajikan produk-produk yang inovatif dan variatif (Arafah & Hamdani, 2018). Namun dalam penyajian produk-produk tersebut, bank Syariah memerlukan regulasi yang berdasarkan operasional lembaga keuangan dengan prinsip-prinsip Syariah. Oleh karena itu dibentuklah Dewan Syariah Nasional (DSN) yang didasarkan pada payung dari seluruh lembaga keislaman di tanah air yaitu Majelis Ulama Indonesia (MUI) (Antonio, 2001).

Keberadaan DSN ditunjuk untuk menjalankan beberapa fungsi yakni mengawasi produk-produk lembaga keuangan syariah agar sesuai dengan syariah islam, meneliti dan memberikan fatwa bagi produk-produk yang dikembangkan oleh lembaga keuangan syariah. Salah satu fatwa yang dikeluarkan dan sesuai dengan tujuan penelitian ini yakni fatwa DSN MUI No: 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang murabahah. Dimana ketentuan umum murabahah dalam bank Syariah yang tercantum pada fatwa tersebut, diantaranya:

1. Bank dan nasabah harus melakukan akad murabahah yang bebas *riba*.
2. Barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh syari'ah Islam.
3. Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.
4. Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas *riba*.
5. Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang.
6. Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungannya. Dalam kaitan

ini Bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan.

7. Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati.
8. Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah.
9. Jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli murabahah harus dilakukan setelah barang, secara prinsip, menjadi milik bank (Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia, 2000).

Dalam pelaksanaannya, terdapat beberapa bank Syariah yang pelaksanaannya berbeda dengan fatwa yang dikeluarkan oleh DSN MUI mengenai murabahah. Pada fatwa DSN No: 04/DSN-MUI/IV/2000, tentang murabahah *"Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba"*. Namun dalam pelaksanaannya *"Bank memberi kuasa pembelian barang kepada nasabah dengan menggunakan akad* wakalah*"* (Yunita, 2018).

Rivai Zainal & Sarkan (2017) mengemukakan Kepatuhan Syariah Pembiayaan Pemilikan Rumah dengan Skema Murabahah (Studi Kasus Pada Unit Usaha Syariah PT Bank CIMB Niaga Tbk). Dimana pada penelitian ini melakukan pembiayaan KPR Syariah dengan skema akad murabahah. Namun, dalam pelaksanaan maupun skema akad murabahah penelitian ini tidak didasarkan pada fatwa DSN No: 04/DSN-MUI/IV/2000 sebagai indikator penelitian, namun menggunakan konsep maqashid Syariah. Disarankan untuk penelitian selanjutnya memberikan penjelasan poin per poin terkait dengan kesesuaian maupun ketidaksesuaian pelaksanaan akad murabahah berdasarkan fatwa DSN No: 04/DSN-MUI/IV/2000.

Hal serupa juga dilakukan oleh Nurani & Ali (2019) yang mengemukakan Pelaksanaan Akad Murabahah pada Pembiayaan Hunian Syariah. Dimana pada penelitian ini membahas terkait dengan pelaksanaan akad murabahah pada pembiayaan KPR Syariah. Namun, peneliti tidak menyajikan rincian skema pembiayaan KPR Syariah mengunakan akad murabahah. Disarankan untuk

penelitian selanjutnya memberikan skema rincian perhitungan kredit kepemilikan rumah Syariah dengan menggunakan akad murabahah ketika nasabah mengajukan pembiayaan.

Hasil dari beberapa penelitian terdahulu tersebut, kajian mengenai pelaksaan akad murabahah pada pembiayaan KPR Syariah masih belum sepenuhnya menggunakan ketetapan fatwa DSN No: 04/DSN-MUI/IV/2000 sebagai indikator penelitian. Maka berdasarkan latar belakang diatas, penulis tertarik untuk mengkaji lebih dalam pelaksanaan akad murabahah pada pembiayaan KPR Syariah dan kesesuaian pelaksanaan akad murabahah dalam pembiayaan KPR Syariah berdasarkan fatwa DSN No: 04/DSN-MUI/IV/2000 yang dijalankan oleh Bank Syariah Indonesia KC Tangerang BSD Pahlawan Seribu.

I.2 Fokus Penelitian

Penelitian ini berfokus pada pada pelaksanaan akad murabahah.

I.3 Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah dipaparkan, sehingga peneliti akan melakukan rumusan masalah penelitian diantaranya yaitu :

1. Bagaimana pelaksanaan akad murabahah pada pembiayaan KPR Syariah di Bank Syariah Indonesia KC Tangerang BSD Pahlawan Seribu?
2. Bagaimana kesesuaian pelaksanaan akad murabahah berdasarkan fatwa DSN No: 04/DSN-MUI/IV/2000?

I.4 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah tersebut, penelitian ini memiliki beberapa tujuan yang diantaranya :

1. Untuk mengetahui pelaksanaan akad murabahah pada pembiayaan KPR Syariah di Bank Syariah Indonesia KC Tangerang BSD Pahlawan Seribu.
2. Untuk mengetahui kesesuaian pelaksanaan akad murabahah berdasarkan fatwa DSN No: 04/DSN-MUI/IV/2000.

I.5 Manfaat Penelitian

1. Aspek Teoritis

Dapat dijadikan memberi referensi dan sumber pengetahuan rujukan maupun literatur agar dijadikan pedoman dalam penelitian serta membuat perbandingan terhadap penelitian lebih lanjut bagi peneliti selanjutnya.

2. Aspek Praktis

a. Bagi Praktisi

Sebagai bahan masukan dan pertimbangan terkait dengan pelaksanaan akad murabahah pada pembiayaan KPR Syariah agar menghindari adanya ketidaksesuaian dengan fatwa DSN No: 04/DSN-MUI/IV/2000.

b. Bagi Regulator

Penelitian ini diharapkan dapat memberi wawasan khususnya studi ekonomi Syariah terkait terkait pelaksanaan akad murabahah pada pembiayaan KPR Syariah di Bank Syariah Indonesia KC Tangerang BSD Pahlawan Seribu.