

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pada dasarnya manusia mempunyai kebutuhan pokok yakni rumah, rumah merupakan syarat penting bagi sebuah keluarga, rumah merupakan tempat berteduh dari panasnya sinar matahari dan hujan, selain sebagai tempat berteduh rumah juga digunakan sebagai tempat berkumpulnya keluarga untuk saling berkomunikasi satu sama yang lain, di era yang modern ini tidak sedikit masyarakat yang membeli rumah dengan cara tunai atau di kredit. Namun banyak juga masyarakat yang membeli rumah dengan cara di kredit dengan jangka waktu pelunasan tertentu, hal ini dikarenakan mereka merasa lebih ringan bila membeli dengan cara dicicil atau di kredit. Banyaknya masyarakat yang membutuhkan tempat tinggal atau rumah, hal ini membuat pihak perbankan membuat program atau produk perbankan yang dinamakan KPR (Kredit Kepemilikan Rumah). Untuk mendapatkan rumah dengan cara di kredit atau diangsur maka peran perbankan sangatlah dominan.

KPR (Kredit Kepemilikan Rumah) dipandang sangat menguntungkan karena dapat membantu kita memiliki rumah sendiri, Prinsip KPR adalah membiayai terlebih dahulu biaya pembelian atau pembangunan rumah. KPR sendiri merupakan terobosan dari perbankan untuk memenuhi salah satu dari kebutuhan masyarakat, produk perbankan ini pertama kali dikelola oleh bank konvensional akan tetapi seiring dengan perkembangan zaman masyarakat menginginkan pengelolaan dengan sistem syariah. Meskipun perbankan syariah tersebut relatif baru di Indonesia, akan tetapi pertumbuhannya dari tahun ketahun baik dari sisi jumlah banknya maupun ekspansi

penghimpunan dana dan pembiayaannya cukup menjanjikan dalam memberikan kontribusi pada market share perbankan nasional.

Menurut Tarantang et al, (2019) Industri perbankan dan jasa keuangan saat ini dihadapkan pada persaingan yang sangat tajam, kompleks, dan perubahan lingkungan bisnis yang cepat. Karena itu para pengelola perbankan berusaha untuk memberikan pelayanan yang terbaik kepada nasabahnya. Perusahaan dan para pemasar juga berlomba-lomba untuk memodifikasi strategi pemasaran.

Banyaknya bank yang telah berusaha menerapkan praktik syariah merupakan hal yang patut diberi apresiasi, begitu juga dengan bank yang berpedoman syariah tidak kalah banyak diikuti oleh nasabah. Karena sebagian besar masyarakat muslim ingin tetap mempunyai rumah sesuai dengan prinsip syariah (Ghobakhloo & Fathi, 2019).

Pengertian bank seperti yang tercantum dalam pasal 1 ayat 2 dalam undang undang No 21 tahun 2008 tentang Bank Syariah. Dimana, Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkan ke masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk lainnya dalam rangka menyalurkan taraf hidup rakyat banyak. Fungsi menghimpun dan menyalurkan itu berkaitan erat dengan kepentingan umum, perbankan harus menyalurkan dana tersebut ke bidang-bidang yang produktif, bagi pencapaian sarana pembangunan. Perbankan syariah adalah segala sesuatu yang menyangkut tentang bank syariah dan unit usaha syariah, mencakup kelembagaan, kegiatan usaha, serta cara dan proses dalam melaksanakan kegiatan usahanya. Bank syariah memiliki fungsi menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk titipan dan investasi dari pihak memiliki dana. Fungsi lainnya ialah menyalurkan dana kepada pihak lain yang membutuhkan dana dalam bentuk jual beli maupun kerja sama usaha (Ismail, 2011).

Bank Syariah sendiri memiliki peran penting dan kontribusi dalam perkembangan ekonomi di Indonesia. Pada tahun 1998 ketika Indonesia dilanda krisis moneter Bank-Bank Konvensional mengalami kerugian dan tidak bisa menghadapi krisis yang ada pada saat itu, Bank Syariah tetap berdiri kokoh memberikan pengaruh dan kontribusi ekonomi di Indonesia khususnya di sektor-sektor riil. Murabahah juga populer karena saat ini terlihat bahwa jajaran perbankan syariah cenderung ingin memperoleh pendapatan yang tetap (*fixed income*) dari tingkat margin murabahah yang telah ditentukan di depan tersebut, sehingga bank syariah sebagai *mudharib* dapat memberikan nisbah bagi hasil yang cukup menarik bagi *shahibul maal*, yaitu para deposan dan penabung *mudharabah*. Semakin tinggi margin yang diminta bank kepada nasabah pembeli (*murabahah*) berarti semakin besar pula pendapatan bank syariah yang dapat dibagikan kepada para *shahibul mal* nya. Selain sebagai alasan diatas, penyebab rendahnya proporsi pembiayaan bagi hasil (LPS) antara lain adalah untuk meng kompetensi sumber daya insani perbankan syariah yang masih rendah untuk melakukan investasi pola bagi hasil. Dan tidak ketersediaannya informasi kinerja bisnis yang mendalam untuk setiap sektor industri yang menjadi target investasi.

Bank Muamalat Indonesia lahir pada tahun 1991 sebelum diundangkannya Undang-Undang tentang perbankan yang baru, yaitu undang-undang No.7 Tahun 1992. Berdasarkan Undang-Undang No.7 Tahun 1992 itu, dimungkinkan bagi bank untuk melakukan kegiatan usahanya bukan berdasarkan bunga tetapi berdasarkan bagi hasil. Setelah Undang-Undang No.7 Tahun 1992 diubah dengan Undang-Undang No.10 Tahun 1998, secara tegas disebutkan dimungkinkannya pendirian bank berdasarkan Prinsip Syariah dan dimungkinkannya Bank Konvensional untuk memiliki Islamic Windows, dengan mendirikan unit usaha syariah. Sejak waktu itu, Indonesia menganut Dual Banking System, yaitu Sistem Perbankan Konvensional dan Sistem Perbankan Syariah. Dan disini Bank syariah merupakan strategic Business Unit (SBU)

yang menjalankan bisnis dengan prinsip syariah, beroperasi pada tanggal 14 Februari 2005 melalui pembukaan Kantor Cabang Syariah pertama di Jakarta. Pembukaan SBU ini dilakukan guna melayani tingginya minat masyarakat dalam memanfaatkan jasa keuangan syariah dan memperhatikan keunggulan prinsip Perbankan Syariah, adanya fatwa MUI tentang bunga bank, serta melaksanakan hasil RUPS tahun 2004. Tak heran jika perkembangan Perbankan Syariah cukup pesat.

Dalam kurun waktu 15 tahun Perbankan Syariah secara keseluruhan terdiri dari 3 Bank Umum Syariah, 25 Unit Usaha Syariah 109 Bank Perkreditan Rakyat Syariah (BPRS). 3 Perbankan Syariah di Indonesia mengalami perkembangan dengan pesat, walaupun sebagian masyarakat masih ada yang berasumsi bahwa Bank Syariah hanyalah sebuah label yang digunakan untuk menarik simpati masyarakat Muslim di bidang perbankan. Dalam pemberian kredit pasti diikuti dengan suatu perjanjian, pasal 1313 BW memberikan definisi tentang perjanjian jual beli Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Dan syarat sahnya suatu perjanjian diatur dalam pasal 1320 BW, yang terdiri dari:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.
3. Suatu hal tertentu.
4. Suatu sebab yang halal.

Pada tahun 1988, Pemerintah mengeluarkan Paket Kebijakan Deregulasi Perbankan 1988 (Pakto 88) yang membuka kesempatan seluas-luasnya kepada bisnis perbankan harus dibuka seluas-luasnya untuk menunjang pembangunan (liberalisasi sistem perbankan). Meskipun lebih

banyak bank konvensional yang berdiri, beberapa usaha-usaha perbankan yang bersifat daerah yang berasaskan syariah juga mulai bermunculan. Inisiatif pendirian bank Islam Indonesia dimulai pada tahun 1980 melalui diskusi-diskusi bertemakan bank Islam sebagai pilar ekonomi Islam. Sebagai uji coba, gagasan perbankan Islam dipraktekkan dalam skala yang relatif terbatas di antaranya di Bandung (Bait At-Tamwil Salman ITB) dan di Jakarta (Koperasi *Ridho Gusti*). Tahun 1990, Majelis Ulama Indonesia (MUI) membentuk kelompok kerja untuk mendirikan Bank Islam di Indonesia. Pada tanggal 18 – 20 Agustus 1990, Majelis Ulama Indonesia (MUI) menyelenggarakan lokakarya bunga bank dan perbankan di Cisarua, Bogor, Jawa Barat. Hasil lokakarya tersebut kemudian dibahas lebih mendalam pada Musyawarah Nasional IV MUI di Jakarta 22 – 25 Agustus 1990, yang menghasilkan amanat bagi pembentukan kelompok kerja pendirian bank Islam di Indonesia. Kelompok kerja dimaksud disebut Tim Perbankan MUI dengan diberi tugas untuk melakukan pendekatan dan konsultasi dengan semua pihak yang terkait. Sebagai hasil kerja Tim Perbankan MUI tersebut adalah berdirilah bank syariah pertama di Indonesia yaitu PT Bank Muamalat Indonesia (BMI), yang sesuai akte pendiriannya, berdiri pada tanggal 1 November 1991. Sejak tanggal 1 Mei 1992, BMI resmi beroperasi dengan modal awal sebesar Rp 106.126.382.000.

Pada awal masa operasinya, keberadaan bank syariah belum memperoleh perhatian yang optimal dalam tatanan sektor perbankan nasional. Landasan hukum operasi bank yang menggunakan sistem syariah, saat itu hanya diakomodir dalam salah satu ayat tentang "bank dengan sistem bagi hasil" pada UU No. 7 Tahun 1992; tanpa rincian landasan hukum syariah serta jenis-jenis usaha yang diperbolehkan. Pada tahun 1998, pemerintah dan Dewan Perwakilan Rakyat melakukan penyempurnaan UU No. 7/1992 tersebut menjadi UU No. 10 Tahun 1998, yang secara tegas menjelaskan bahwa terdapat dua sistem dalam perbankan di tanah air (*dual banking*

system), yaitu sistem perbankan konvensional dan sistem perbankan syariah. Peluang ini disambut hangat masyarakat perbankan, yang ditandai dengan berdirinya beberapa Bank Islam lain, yakni Bank IFI, Bank Syariah Mandiri, Bank Niaga, Bank BTN, Bank Mega, Bank BRI, Bank Bukopin, BPD Jabar dan BPD Aceh dll. Pengesahan beberapa produk perundangan yang memberikan kepastian hukum dan meningkatkan aktivitas pasar keuangan syariah, seperti: (i) UU No.21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah; (ii) UU No.19 tahun 2008 tentang Surat Berharga Syariah Negara (sukuk); dan (iii) UU No.42 tahun 2009 tentang Amendemen Ketiga UU No.8 tahun 1983 tentang PPN Barang dan Jasa. Dengan telah diberlakukannya Undang-Undang No.21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah yang terbit tanggal 16 Juli 2008, maka pengembangan industri perbankan syariah nasional semakin memiliki landasan hukum yang memadai dan akan mendorong pertumbuhannya secara lebih cepat lagi. Dengan progres perkembangannya yang impresif, yang mencapai rata-rata pertumbuhan aset lebih dari 65% per tahun dalam lima tahun terakhir, maka diharapkan peran industri perbankan syariah dalam mendukung perekonomian nasional akan semakin signifikan. Lahirnya UU Perbankan Syariah mendorong peningkatan jumlah BUS dari sebanyak 5 BUS menjadi 11 BUS dalam kurun waktu kurang dari dua tahun (2009-2010).

Sejak mulai dikembangkannya sistem perbankan syariah di Indonesia, dalam dua dekade pengembangan keuangan syariah nasional, sudah banyak pencapaian kemajuan, baik dari aspek kelembagaan dan infrastruktur penunjang, perangkat regulasi dan sistem pengawasan, maupun *awareness* dan literasi masyarakat terhadap layanan jasa keuangan syariah. Sistem keuangan syariah kita menjadi salah satu sistem terbaik dan terlengkap yang diakui secara internasional. Per Juni 2015, industri perbankan syariah terdiri dari 12 Bank Umum Syariah, 22 Unit Usaha Syariah yang dimiliki oleh Bank Umum Konvensional dan 162 BPRS dengan total aset sebesar Rp. 273,494 Triliun dengan pangsa pasar 4,61%. Khusus untuk wilayah Provinsi DKI Jakarta, total

aset gross, pembiayaan, dan Dana Pihak Ketiga (BUS dan UUS) masing-masing sebesar Rp. 201,397 Triliun, Rp. 85,410 Triliun dan Rp. 110,509 Triliun.

Pada akhir tahun 2013, fungsi pengaturan dan pengawasan perbankan berpindah dari Bank Indonesia ke Otoritas Jasa Keuangan. Maka pengawasan dan pengaturan perbankan syariah juga beralih ke OJK. OJK selaku otoritas sektor jasa keuangan terus menyempurnakan visi dan strategi kebijakan pengembangan sektor keuangan syariah yang telah tertuang dalam Roadmap Perbankan Syariah Indonesia 2015-2019 yang diluncurkan pada Pasar Rakyat Syariah 2014. Roadmap ini diharapkan menjadi panduan arah pengembangan yang berisi inisiatif-inisiatif strategis untuk mencapai sasaran pengembangan yang ditetapkan.

Hal ini menjadi fenomena yang terus dicermati kalangan bisnis karena merupakan peluang yang sangat prospektif untuk terus dikembangkan, mengingat bahwa penduduk di Indonesia yang mayoritas muslim merupakan pasar yang cukup potensial bagi perkembangan perbankan syariah. Dalam menyediakan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR), Pihak Perbankan adalah selaku penyedia dana. Seperti yang dijelaskan dalam ayat Al-Quran surah al baqarah ayat 283:

بُؤ هؤ ا ب م ه ل ل ا ا ت ا م ة ا ل ع ا ل و ا ن ة م ي ا و ه د ا ا ن و ت م ا ذ ل ي و ا م ا ن ا ت ا ه ا ل ة ي ا ق
(البقرة: ٢٨٣) ر ه ل ل ا ا ب و ذ ه ا ا ا ك ت م و ا و ذ ش ه ا ا د ا ا ل ي ا م ن ا ا ك ت م ف ا ه ا ه ا ل ا ن ذ ه ق ا ل

Artinya: “Jika kamu dalam perjalanan (dan bermuamalah tidak secara tunai) sedang kamu tidak memperoleh seorang penulis, maka hendaklah ada barang tanggungan yang dipegang (oleh yang berpiutang). Akan tetapi jika sebagian kamu mempercayai sebagian yang lain, maka hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanatnya (hutangnya) dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya; dan janganlah kamu (para saksi) menyembunyikan persaksian. Dan barangsiapa yang menyembunyikannya, maka sesungguhnya ia adalah orang yang berdosa hatinya; dan Allah Maha Mengetahui apa yang kamu kerjakan.” (Al-Baqarah: 283)

Adapun metode yang banyak dipergunakan dalam perbankan syariah di Indonesia dalam menjalankan produk kredit kepemilikan rumah (KPR) adalah :

1. Murabahah adalah pembiayaan dengan prinsip jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati, dengan pihak bank selaku penjual, dan nasabah selaku pembeli. Pembayaran dilakukan dengan cara diangsur.
2. Mudharabah adalah pembiayaan dengan prinsip bagi hasil antara bank dan nasabah pembiayaan dimana pemilik modal (Bank) menyediakan sebagian besar modal pada suatu usaha yang disepakati.
3. Atau dalam hal produk penghimpunan dana/tabungan, maka pihak penabung bertindak sebagai investor (shahibul maal) sedangkan bank bertindak sebagai pengelola keuangan (mudharib) yang akan menginvestasikan dana ke sektor-sektor riil yang sesuai syariah. Antara investor dan pihak Bank sebelumnya melakukan akad terhadap nisbah keuntungan yang akan dibagi. Jadi penabung tidak mendapatkan bunga namun akan mendapatkan bagi hasil sesuai dengan nisbah yang telah disepakati.
4. Musyarakah adalah pembiayaan yang dilakukan melalui kerjasama usaha antara Bank dengan nasabah dimana modal usaha berasal dari kedua belah pihak. Dalam pembiayaan musyarakah ini, keuntungan dan risiko akan ditanggung bersama sesuai dengan porsi sharing modal masing-masing.
5. Ijarah adalah akad sewa menyewa untuk mendapatkan imbalan atas barang/jasa yang disewakan. Pada dasarnya prinsip ijarah sama saja dengan prinsip jual beli, namun objek transaksinya berbeda, jika jual beli objek transaksinya adalah barang, maka pada ijarah objek transaksinya adalah jasa.

Dalam Islam, murabahah pada dasarnya berarti penjualan. Satu hal yang membedakannya dengan cara penjualan yang lain bahwa penjual dengan konsep murabahah secara jelas memberi tahu kepada pembeli berapa nilai pokok barang dan berapa keuntungan yang dibebankannya pada nilai tersebut, Keuntungan bisa dalam bentuk persentase (Umam, 2017).

Berdasarkan dari latar belakang diatas dapat disimpulkan bahwa penulis tertarik untuk mengetahui lebih dalam tentang penanganan pembiayaan bermasalah di Bank Syariah. Selain itu, penelitian-penelitian terdahulu belum banyak yang berfokus mengulas dalam perspektif ekonomi Islamnya sehingga akan dijelaskan didalam tugas akhir ini dengan judul akan mengkaji dan meneliti lebih dalam tentang Perkreditan Rumah, penulis mengajukan bahan skripsi dengan judul **“Analisis Faktor Yang Mempengaruhi Pembiayaan Pembangunan Rumah (KPR) Menggunakan Akad Murabahah”**.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang dipaparkan di atas, maka yang menjadi rumusan masalah dalam penelitian ini yaitu:

1. Bagaimana pengaruh Harga Rumah terhadap pembiayaan KPR menggunakan akad murabahah di Bank Syariah?
2. Bagaimana pengaruh Harga Apartemen terhadap pembiayaan KPR menggunakan akad murabahah di Bank Syariah?
3. Bagaimana pengaruh variabel Pendapatan PerKapita terhadap pembiayaan KPR menggunakan akad murabahah di Bank Syariah?
4. Bagaimana pengaruh variabel Margin terhadap pembiayaan KPR menggunakan akad murabahah di Bank Syariah?

C. Batasan masalah

Pembatasan suatu masalah digunakan untuk menghindari adanya penyimpangan maupun pelebaran pokok masalah agar penelitian tersebut lebih terarah dan memudahkan dalam pembahasan sehingga tujuan penelitian akan tercapai. Beberapa batasan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Luas lingkup penelitian hanya harga perumahan dan harga apartemen yang terdapat di daerah Sumatera Utara.

D. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penelitian yang ingin dicapai dari penulisan ini sesuai dengan rumusan masalah yaitu :

1. Untuk mengetahui pengaruh Harga Rumah terhadap nasabah yang menggunakan pembiayaan KPR dengan akad murabahah di Bank Syariah.
2. Untuk mengetahui pengaruh Harga Apartemen terhadap nasabah yang menggunakan pembiayaan KPR dengan akad murabahah di Bank Syariah.
3. Untuk mengetahui pengaruh Pendapatan Perkapita terhadap nasabah yang menggunakan pembiayaan KPR dengan akad murabahah di Bank Syariah.
4. Untuk mengetahui pengaruh Margin terhadap nasabah yang menggunakan pembiayaan KPR dengan akad murabahah di Bank Syariah.

E. Manfaat Penelitian

Dengan adanya penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat yang lebih sebagai berikut:

Secara teoritis, memberikan sumbangsih bagi perkembangan kajian ilmu ekonomi khususnya mengenai Peran Perbankan dalam membantu KPR.

1. Bagi perusahaan, hasil penelitian ini bermanfaat sebagai bahan evaluasi terhadap kebijakan yang selama ini telah diterapkan dalam perbankan syariah.
2. Bagi penulis sebagai sarana penerapan ilmu dan untuk menambah wawasan serta pengetahuan yang berkaitan dengan perbankan dan ekonomi syariah.
3. Pihak pembaca, sebagai sumber informasi dan pengalaman untuk mengetahui apa saja yang mempengaruhi Peran bank dalam membantu pembiayaan KPR.