

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Peran organisasi keuangan dan perbankan dalam membantu masyarakat Indonesia dalam mengelola perekonomian dan meningkatkan kualitas hidup mereka semakin menjadi bagian integral dari pembangunan perekonomian negara. Ada dua kategori lembaga keuangan perbankan di Indonesia: perbankan umum, atau perbankan konvensional, dan perbankan syariah, atau perbankan Islam. Kedua bentuk perbankan tersebut memiliki tujuan yang sama sebagai lembaga yang berfungsi sebagai mediator keuangan dalam masyarakat, sehingga meskipun terdapat perbedaan prosedural yang jelas di antara keduanya, namun secara keseluruhan tidak terdapat banyak perbedaan fungsional.¹

Institusi yang sangat penting bagi pertumbuhan suatu negara adalah perbankan. Sikap tersebut ditunjukkan dengan peranan bank sebagai lembaga perantara keuangan yang disebut juga dengan lembaga perantara keuangan (*financial intermediary institusi*), yaitu menghimpun simpanan masyarakat umum dan menyalurkan dana tersebut kepada masyarakat dalam bentuk pembiayaan dan jasa-jasa lainnya dalam upaya untuk meningkatkan standar hidup.²

Keinginan masyarakat terhadap layanan yang berpegang pada prinsip syariah Islam tidak bisa dipisahkan dari maraknya perbankan syariah di Indonesia. Dengan disahkannya Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998, perbankan syariah mulai terbentuk di Indonesia pada masa reformasi atau pasca-Soeharto.

¹ Heriyati Chrisna, Agita Karin, and Hasrul Azwar, "Analisis Sistem Dan Prosedur Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Dengan Akad Pembiayaan Murabahah Pada PT. Bank BRI Syariah Cabang Medan.", *Jurnal Akuntansi Bisnis Dan Publik*, 11.1 (2020), 1–11

² Fitria Andriani, "Implementasi Akad Murabahah Dan Musyarakah Mutanaqishah Dalam Pembiayaan Pemilikan Rumah Pada Perbankan Syariah (Studi Kasus Pada Bank Muamalat Indonesia)", *Al-Zarqa*, 11.1 (2019), 95–127.

Peraturan ini mengatur secara rinci jenis usaha dan landasan hukum yang boleh dijalankan oleh bank syariah.³

Berdasarkan perkembangan regulasi perbankan, Bank Indonesia mengeluarkan undang-undang yang lebih spesifik yaitu undang-undang No. 21 Tahun 2008 tentang perbankan syariah.⁴ Masyarakat kini memiliki lebih banyak pilihan untuk mengakses layanan keuangan yang berlandaskan syariat Islam karena perbankan syariah kini telah memiliki landasan hukum yang kuat bagi kelembagaan dan prosedur operasionalnya berkat undang-undang tersebut.

Untuk mengurangi aktivitas spekulatif dan tidak efektif, perbankan syariah beroperasi melalui penerapan sistem bagi hasil dan pembagian risiko dengan nasabahnya. Praktik tersebut antara lain berupa pembagian penjelasan atas setiap perhitungan keuangan atas transaksi yang dilakukan. Menurut Islam, baik pembeli maupun penjual tidak boleh merasa dirugikan dalam transaksi yang melibatkan dua pihak. Karena perjanjian merupakan kontrak yang disepakati bersama, maka kedua belah pihak harus dapat bekerja sama dan menjalankan usaha sesuai dengan perjanjian tersebut, sehingga menunjukkan bahwa tidak ada pihak yang merasa dirugikan.

Barang-barang yang disediakan oleh bank syariah agak mirip dengan barang-barang yang disediakan oleh bank biasa, namun penerapannya jelas berbeda. Hal ini disebabkan oleh kontrasnya keduanya.

Berbagai jenis akad dapat digunakan dalam layanan perbankan syariah yang terkait dengan distribusi uang tunai, seperti menawarkan pembiayaan kepada konsumen, sesuai dengan kebutuhan masing-masing konsumen. Pembiayaan pelanggan merupakan salah satu jenis pembiayaan yang sering diberikan kepada nasabah untuk memenuhi kebutuhan konsumsinya.⁵ Pembiayaan konsumen mencakup berbagai hal, antara lain barang

³ IBNU DIN IBNU FAUZAN, "Implementasi Manajemen Pembiayaan Murabahah Kredit Pemilikan Rumah Pada Bank Btn Syariah Kcps Indramayu", *Risâlah, Jurnal Pendidikan Dan Studi Islam*, 6.1 (2020), 203–14

⁴ Yuli Dwi Yusrani Anugrah, "Analisis Konsep Penerapan Pembiayaan Murabahah Pada Perbankan Syariah", *Muhasabatuna: Jurnal Akuntansi Syariah*, 2.2 (2020), 1

⁵ Shindy Marcela Nasir and Siswadi Sululing, "Penerapan Akuntansi Murabahah Terhadap Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Pada Bank Syariah Mandiri Cabang Luwuk", *Jurnal Akuntansi*, 19.1 (2017), 109.

mewah, mobil, barang dagangan, pinjaman usaha rakyat, dan kredit kepemilikan rumah (KPR).

Bank memberikan layanan yang disebut Kredit Pemilikan Rumah (KPR) kepada nasabah yang ingin mendapatkan bantuan dalam memperoleh pinjaman guna memberikan kredit perumahan. Masyarakat mempunyai keinginan yang kuat untuk dapat membeli rumah tanpa harus meningkatkan daya belinya sehingga memunculkan adanya Kredit Pemilikan Rumah (KPR).⁶

Adanya Pembiayaan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) dikarenakan rumah merupakan salah satu kebutuhan pokok setiap orang seperti halnya sandang dan pangan.⁷ Keberagaman kebutuhan perumahan yang dimiliki masyarakat semakin bertambah seiring dengan pertambahan jumlah penduduk setiap harinya. Permintaan penduduk terhadap permintaan rumah dengan jaminan kredit semakin meningkat. sampai saat ini, bank konvensional telah menyediakan pembiayaan untuk rumah kredit tersebut. yang dikelola dengan bantuan bank konvensional, salah satunya adalah BSI.

Dengan demikian, sebagian besar program Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang ditawarkan di Indonesia hanya ditawarkan oleh bank tradisional yang menggunakan struktur bunga atau riba. Sistem ini sendiri merupakan sumber kecemasan, ketidakpastian, dan kebingungan bagi umat Islam yang mencari tempat tinggal. Karena perbankan tradisional tidak menyediakan sistem kredit, perbankan syariah berkembang untuk menghilangkan ketakutan umat Islam yang ingin memiliki rumah.⁸ Mekanisme murabahah (jual beli) berbasis margin ada di perbankan syariah untuk mencegah fluktuasi harga terkait suku bunga atau kenaikan pembayaran Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dari awal hingga akhir akad.

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dapat diartikan sebagai kredit yang diserahkan oleh debitur/konsumen kepada bank dengan tujuan menggunakan kredit tersebut untuk membangun, merenovasi, membeli, atau memperluas tanah dengan tata cara pembayaran angsuran bulanan menurut jangka waktu tertentu.

⁶ Mohamad Heykal, "Analisis Tingkat Pemahaman KPR Syariah Pada Bank Syariah Di Indonesia: Studi Pendahuluan", *Binus Business Review*, 5.2 (2014), 519

⁷ Chrisna, Karin, and Azwar.

⁸ D I Pt, Bank Tabungan, and Negara Syariah, 'DALAM PRODUK PEMBIAYAAN KPR BTN BERSUBSIDI IB', 1.11 (2022), 128–37.

waktu yang disepakati kedua belah pihak dan untuk tujuan konsumsi pribadi dan keluarga. Kredit Pemilikan Rumah (KPR) termasuk dalam salah satu jenis kredit konsumen yang diartikan sebagai kredit yang digunakan untuk membiayai pembelian barang atau jasa yang akan memberikan kepuasan langsung terhadap kebutuhan manusia (konsumen).⁹

Meskipun hal ini terjadi, sebagian besar masyarakat Indonesia menganut agama Islam atau ajaran Islam, sehingga banyak dari mereka yang mengikuti aturan syariah Islam yang melarang riba. Mengingat riba bersifat haram dan berpotensi merugikan individu, maka didirikanlah lembaga keuangan yang didirikan berdasarkan prinsip syariah.¹⁰

Menggunakan akad murabahah merupakan salah satu pilihan pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Salah satu produk bank yang memungkinkan bank syariah membagi pendapatan adalah keuangan. Melalui pembiayaan, uang didistribusikan sebagai bagi hasil, margin, biaya, atau hadiah. pembiayaan berdasarkan akad jual beli atau akad murabahah yang membagi margin atau keuntungan yang diperoleh melalui pembiayaan. Biasanya, murabahah digunakan untuk membiayai pengeluaran pribadi seperti membeli mobil atau rumah, atau kebutuhan perusahaan seperti modal kerja dan investasi.¹¹

Karena kini tersedia pembiayaan, masyarakat yang memiliki anggaran terbatas dan ingin bebas bunga bank mempunyai pilihan dalam bentuk murabahah dalam pembiayaan kepemilikan rumah. Murabahah adalah Perjanjian jual beli atas suatu benda tertentu, dimana penjual menyatakan secara jelas mengenai benda/barang yang diperjualbelikan, termasuk harga pembelian benda/barang tersebut kepada pembeli, setelah itu ia mensyaratkan keuntungan/keuntungan dalam jumlah tertentu.

⁹ Bayu Ilham Cahyono, Darminto, and Nila Firdaus Nuzula, "Analisis Sistem Dan Prosedur Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Syariah (Kprs) Murabahah Untuk Mendukung Pengendalian Intern (Studi Pada Pt. Btn Syariah Cabang Jombang)", *Jurnal Administrasi Bisnis S1 Universitas Brawijaya*, 25.1 (2015), 86135.

¹⁰ Ahmad Syathori and Selvy Febriyani, "Sistem Dan Prosedur Produk Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Di BTN Syariah Kcps Indramayu", *JSEF, Journal of Shria, Economic, and Finance*, 1.2 (2022), 42–47.

¹¹ Syathori and Febriyani.

Pilihan pembiayaan berbasis *murabahah* selanjutnya dapat dikategorikan menurut jenis penggunaan (berdasar produk), seperti pembiayaan modal kerja, pembiayaan multiguna, pembiayaan mobil, rumah, investasi, dan sebagainya. Nilai keadilan, kolaborasi, kepercayaan, transparansi, dan saling menguntungkan baik bagi bank maupun nasabah yang menjadi landasan dalam menjalankan kegiatan muamalah juga harus dijunjung tinggi oleh bank syariah, sesuai dengan prinsip syariah. Untuk memberikan nilai dan meningkatkan prospek kerja dan kesejahteraan ekonomi masyarakat berdasarkan keyakinan Islam, item layanan perbankan harus tersedia.

Para peneliti terdahulu telah banyak yang membahas penelitian mengenai Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Salah satu penelitian yang mengkaji sistem pendukung keputusan penetapan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dengan menerapkan optimasi multi tujuan berdasarkan analisis rasio (*moora*). Tujuan dari sistem ini adalah untuk mendukung keputusan nasabah mengenai Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Penelitian tentang kualitas produk, suku Bunga dan kualitas pelayanan pengaruh terhadap kepuasan pelanggan dalam Kredit Pemilikan Rumah. penelitian lain juga membahas mengenai pengujian variabel-variabel yang mempengaruhi keputusan konsumen dalam melakukan peminjaman Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada studi kasus di Kota Malang. Penelitian mengenai akad syariah juga membahas tentang perbandingan besaran Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang diberikan bank konvensional dengan besaran pembiayaan *murabahah* yang diberikan bank syariah. Selain itu juga dilakukan penelitian mengenai pengaruh diferensiasi produk, kualitas produk, kualitas pelayanan, dan sikap nasabah terhadap keputusan pengambilan Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

Beberapa penelitian diatas merupakan kajian Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) yang telah dibahas oleh peneliti sebelumnya, dalam penelitian ini terdapat perbedaan dimana penelitian ini merupakan penelitian terbaru yang mengkaji tentang analisis transaksi kredit yang ditinjau dari perspektif hukum islam. Penelitian ini dilakukan berdasarkan hasil observasi yang menunjukkan bahwa banyaknya nasabah bank BSI yang hendak membeli rumah dengan sistem kredit.¹² Oleh karena itu, dalam

¹² Mohammad Ridwan, Frida Eka Rahmatunnisa, and Salmah Salmah, "Analisis Transaksi Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Dalam Tinjauan Hukum

penelitian ini diambil judul penelitian tentang *Analisis Terhadap Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Pada Bank Syariah Kudus*.

B. Fokus dan Sub Fokus Penelitian

Fokus penelitian merupakan penetapan Area spesifikasi yang akan diteliti. Penelitian ini berfokus pada *Analisis Terhadap Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Pada Bank Syariah Indonesia Kudus*. Setelah mendapatkan sejarah dan gambaran umum Bank Syariah Kudus pada sub bab judul peneliti menyajikan data temuan mengenai Kredit Kepemilikan Rumah (KPR)

C. Rumusan Masalah

1. Bagaimana Penerapan Akad Syariah Dalam Pembiayaan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) di Bank Syariah Indonesia Kudus?
2. Bagaimana Respon Nasabah BSI Tentang Kredit (KPR) Yang ada di Bank Syariah Indonesia Kudus?

D. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui bagaimana Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) di Bank Syariah Kudus.
2. Untuk mengetahui Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) di Bank Syariah Indonesia apakah sudah sesuai dengan akad pembiayaan yang ada di syariah islam atau belum sesuai.

E. Manfaat Penelitian

Penelitian ini bertujuan agar penelitian yang dilakukan dapat membantu pihak-pihak yang turut serta dan membutuhkan hasil penelitian, antara lain:

1. Bagi Penulis

Penelitian ini diharapkan dapat sebagai pelaksanaan tugas akademik sebagai salah satu prasyarat dan penyelesaian gelar sarjana Ekonomi dan Fakultas Bisnis Islam Institut Agama Islam Negeri Kudus, serta sebagai bahan pembelajaran langsung untuk meningkatkan pemahaman keilmuan penulis.

2. Bagi Akademis
 Penelitian ini diharapkan bisa menambah ilmu pengetahuan khususnya ilmu Perbankan Syariah bagi mahasiswa pada perguruan tinggi dan masyarakat umumnya.
3. Bagi masyarakat
 Penelitian ini juga dapat memberikan pengetahuan mengenai perbankan syariah sebagai bahan informasi bagi masyarakat terkait bagaimana sistem KPR yang ada di bank syariah.
4. Bagi Penelitian Selanjutnya
 Temuan penelitian ini akan memberikan referensi bagi mahasiswa untuk membandingkan dengan penelitian lain dan sebagai pendukung untuk melakukan penelitian tambahan.

F. Sistematika Pembahasan

Sistematika pembahasan bertujuan untuk mempermudah pembaca memahami kerangka logika yang penulis gunakan dalam penelitian ini, berikut adalah sistematika pembahasan yang penulis gunakan.

1. **Bagian Awal Skripsi** Meliputi : Cover (Judul, nama mahasiswa, NIM, logo, nama instansi IAIN Kudus, dan tahun), halaman pengesahan, kata pengantar, daftar isi.
2. **BAB I : PENDAHULUAN**
 Bab ini memuat Latar Belakang Focus Penelitian, Rumusan Masalah, Tujuan, Manfaat penelitian, Sistematika pembahasan.
3. **BAB II : KAJIAN PUSTAKA**
 Berupa Kajian Teori atau materi yang berkaitan dengan penelitian, Definisi Teori, Penelitian Terdahulu, Karangka Berfikir, Hipotesis.
4. **BAB III : METODE PENELITIAN**
 Memuat jenis pendekatan penelitian, setting penelitian, subyek penelitian, sumber data, tehnik pengumpulan data, pengujian keabsahan data , Teknik Analisa data.
5. **BAB IV : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**
 Berisi gambaran Obyek, Deskripsi Data Penelitian, Analisis Data Penelitian.
6. **BAB V : PENUTUP**
 Memuat Kesimpulan dan Saran.

7. **Bagian Akhir Skripsi**, Meliputi Daftar Pustaka, Lampiran – Lampiran, Transkrip wawancara, Catatan observasi, Foto dsb.

