

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Di masa ini dimana berbagai kebutuhan mengikuti perkembangan zaman, keinginan untuk memiliki sesuatu menjadi hal paling mendasar bagi setiap manusia. Selain sandang dan pangan, manusia juga membutuhkan papan, sebuah rumah yang layak dihuni untuk kesejahteraan hidup. Tempat pulang mengistirahatkan segala penat setelah lama beraktifitas di luar. Oleh sebab itu, kenyamanan dan nilai keindahannya menjadi hal utama yang diperhitungkan dalam memilih hunian yang mereka inginkan.

Sebagaimana yang telah diketahui, perkembangan zaman tumbuh selaras dengan kebutuhan manusia. Jumlah penduduk setiap tahunnya juga terus meningkat, lahan yang tidak mencukupi menyebabkan kendala bagi pemerintah sehingga kemampuan dan kecukupan ekonomi menjadi pertimbangan. Karenanya pemerintah masih belum bisa memberikan apa yang dibutuhkan masyarakat sesuai dengan keinginan. Kendala yang dialami oleh pemerintah tersebut menimbulkan harga hunian terus melonjak naik dan tidak terjangkau oleh semua kalangan. Melihat dari penghasilan masyarakat Indonesia umumnya masih kisaran UMR (Upah Minimum Rakyat). Berdasarkan artikel yang dipublikasikan oleh majalah *tempo pada tanggal 31 Agustus 2015* (www.majalah.tempo.co), Indonesia masih mengalami masalah *backlog* (Kurangannya jumlah rumah) perumahan. Di tahun 2015 presentase *backlog* untuk kepemilikan rumah turun hingga 11,4 juta rumah tangga yang sebelumnya 13,5 juta rumah tangga di tahun 2010. Kemudian di tahun 2018, dikutip dari majalah *kompas pada tanggal 12 September 2018* (www.kompas.com), adanya keinginan dan rencana pemerintah untuk menyediakan rumah yang layak untuk dihuni bagi masyarakat ternyata tidak berjalan sesuai rencana.

Dalam hal ini lembaga keuangan menjadikannya peluang untuk menawarkan produk pembiayaan yang mereka miliki. Dari sekian banyaknya produk, kredit merupakan penawaran yang sangat menarik minat masyarakat luas, entah hal

tersebut berkaitan dengan modal usaha atau pemenuhan kebutuhan lainnya seperti hunian/rumah. Dunia lembaga keuangan perbankan melahirkan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) untuk memenuhi kebutuhan masyarakat dengan cara pembiayaan cicilan. Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah pembiayaan konsumtif, salah satu cara yang digunakan masyarakat memiliki sebuah rumah/hunian, Kredit Pemilikan Rumah (KPR) memberi kemudahan bagi masyarakat yang menginginkan tempat tinggal layak untuk dihuni dan pembayarannya dapat dilakukan dengan cara angsuran (Setianti dan Faizah, 2016). Sampai saat ini tidak sedikit lembaga keuangan syariah turut menawarkan produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Cukup banyak masyarakat yang tertarik melakukan pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di lembaga keuangan syariah, apalagi tingkat kesadaran masyarakat akan transaksi yang menggunakan dasar syariah sudah mulai meluas. Didukung juga oleh faktor bahwa mayoritas dari penduduk Indonesia adalah orang Islam, dimana bunga disebut sebagai hal yang riba karena dapat merugikan orang lain (Uswatun, 2018).

Perbankan syariah ialah semua hal yang meliputi Bank syariah dan bagian kelompok usaha syariah, baik itu kegiatan usaha, maupun kelembagaan lainnya beserta tatacara dan lalu lintas kegiatan usahanya yang berpedoman pada Al-Qur'an dan Hadis Nabi SAW. Bank syariah berfungsi mengumpulkan dana dari masyarakat yang bersifat titipan dan investasi dari pemilik dana. Selain itu fungsi lainnya sebagai pihak penyalur dana kepada pihak lain yang memerlukan dana jual beli ataupun untuk kerja sama usaha (Ismail, 2016:25).

Produk-produk yang dimiliki perbankan syariah sama dengan produk yang dimiliki oleh Bank konvensional. Namun meski memiliki kesamaan dalam segi produk, terdapat perbedaan di antara keduanya, yaitu dari segi prinsip dan penerapan. Produk-produk yang berlandaskan prinsip ekonomi syariah ini bertujuan untuk memenuhi kebutuhan konsumtif dari nasabah. Menurut Shindy dan Siswadi (2015) menjelaskan bahwa salah satu produk yang berhubungan dan secara umum sering digunakan adalah akad Murabahah merupakan perjanjian jual beli suatu barang, salah satunya ialah rumah/hunian, dimana penjual memberitahukan harga beli dan margin (keuntungan) yang diinginkan si pembeli atas kesepakatan dua belah

pihak. Transaksi Murabahah (jual beli) ini bisa dilakukan dalam bentuk uang tunai sesudah barang diterima, ditanggungkannya pembayaran dengan cara mencicil sesudah barang diterima, atau dengan melakukan pembayaran sekaligus dikemudian hari.

Pada umumnya setiap pembiayaan pasti mengalami masalah, masalah yang dapat timbul karena adanya keterlambatan pembayaran angsuran sehingga menyebabkan terjadinya kredit macet. Hal tersebut timbul dikarenakan oleh dua faktor yaitu: faktor internal dan faktor eksternal. Pihak-pihak yang dimaksudkan di sini ialah Bank sebagai pihak internal dan debitur atau nasabah sebagai pihak eksternal. Kesalahan dalam pihak internal atau Bank biasanya terjadi karena adanya *human error*, kelalaian dari pihak Bank itu sendiri. Sedangkan dari pihak eksternal/luar terjadi karena beberapa faktor kesengajaan atau di luar kendali. Biasanya terjadi pada debitur yang usahanya mengalami penurunan kondisi ekonomi sehingga menyebabkan debitur yang dulunya mampu untuk membayar angsuran saat ini tidak lagi mampu untuk membayar (Asmaul, 2018).

Menurut Mulyadi (2016), sistem merupakan jaringan prosedur yang terbentuk berdasarkan pola sistematis yang tujuannya digunakan untuk kegiatan pokok dari perusahaan. Sedangkan prosedur merupakan serangkaian aturan yang ditujukan untuk menangani suatu penanganan secara terus menerus. Jadi, sistem dan prosedur dalam pemberian pembiayaan ialah tahapan penyusunan langkah-langkah untuk mencapai pembiayaan yang sehat dan meminimalis adanya pembiayaan bermasalah.

Risiko pembiayaan yang bisa terjadi kapan saja harus ditekan dan dikurangi untuk mempertahankan keberlangsungan usaha dari Bank. Setiap perusahaan wajib memiliki sebuah kebijakan yang digunakan untuk mengontrol atau mengkoordinasi kinerja dan sistem yang ada. Hal tersebut bertujuan untuk menjaga asset yang dimiliki perusahaan serta keakurasian data. Ada beberapa upaya yang dapat dilakukan dengan suatu pengendalian yaitu berupa rancangan kebijakan dan prosedur yang bertujuan menjalankan fungsi pengelolaan pembiayaan secara aman, teliti, dan objektif serta sesuai ketentuan yang berlaku tentang perbankan syariah.

Jika pengendalian internal telah berjalan dengan baik dan memadai dalam bidang pembiayaan, hal tersebut menunjukkan bahwa sikap kehati-hatian dalam Bank telah terlaksana (Ilham, 2015).

PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk adalah lembaga keuangan syariah pertama yang berdiri di Indonesia, menjalankan prinsip-prinsip syariah dalam kelembagaan dan sistem operasional kegiatannya. Produk pertama yang digunakan adalah prinsip Wadiah (titipan) dan Mudharabah (bagi-hasil). Kemudian menggunakan prinsip sewa, bagi-hasil, dan jual beli untuk penanaman dananya. Bank Muamalat memberikan pelayanan di 325 gerai pada 33 provinsi yang tersebar diberbagai wilayah Indonesia, salah satunya Jember.

Kantor cabang Bank Muamalat di daerah kabupaten Jember, Jawa Timur merupakan kantor cabang yang melayani nasabah untuk berbagai kebutuhan, berdiri di Jember pada awal tahun 2003. Terkait produk Bank Muamalat yang dimiliki seperti pengajuan kredit dan pinjaman, setor tunai, simpanan, pembuatan akun bank, pengajuan kredit pemilikan rumah atau KPR Bank Muamalat. Produk andalan yang dimilikinya adalah KPR syariah, yang mana pada Bank Muamalat Cabang Jember diketahui memiliki dua akad sebagai pilihan transaksinya, yaitu: akad *Murabahah (KPR Murabahah)* dan *Musyarakah (KPR iB)*.

Hasil penelitian terdahulu dilakukan oleh Ayu (2015), bahwa pada PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk Cabang Jember ada sekitar 48% nasabah berminat menggunakan pembiayaan murabahah, data yang diambil pada tahun 2014 tersebut mencakup seluruh pembiayaan yang ada di Bank Muamalat tidak terkecuali Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Pada tahun itu pembiayaan pemilikan rumah berbasis syariah masih kurang diminati oleh masyarakat. Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bank konvensional masih menguasai pangsa pasar Jember, karena masyarakat yang belum paham mengenai sistem *margin* dan bunga menganggap Bank syariah terlalu mahal dalam menentukan harga.

Berdasarkan wawancara pendahulu dengan Bapak Finky selaku penangan pembiayaan bermasalah, mengatakan bahwa “Pada tahun 2015-2016 kenaikan KPR Murabahah hanya mencapai kisaran 5% per tahun, menunjukkan prosentase yang

tidak begitu tinggi. Adanya pengaruh ekonomi pasar yang kurang bagus dan prinsip kehati-hatian penyaluran pembiayaan menjadi pemicu, kemudian di tahun 2017-2018 tidak ada kenaikan pada pembiayaan KPR Murabahah. Hal ini terjadi karena kebijakan internal untuk penghentian sementara seluruh pembiayaan dan Bank Muamalat Cabang Jember fokus menjadi cabang *funding* (Pendanaan). Di tahun 2019 kemarin, Bank Muamalat Cabang Jember membuka kembali seluruh pembiayaan secara terbatas dan ada kenaikan yang cukup signifikan sebesar 150% dari pembiayaan KPR Murabahah jika dibandingkan dengan tahun 2018”.

Dari data di atas pada tahun 2015-2019 terjadi pembiayaan fluktuatif pada KPR Murabahah, yang mana pada beberapa periode pembiayaan KPR Murabahah mengalami penurunan yang cukup tajam. Hal tersebut bisa saja terjadi karena sistem pengendalian internal yang ada di dalamnya kurang memadai atau tidak berjalan dengan maksimal. Menurut Ilham (2015) suatu pengendalian internal akan berjalan baik apabila didukung dengan sistem dan prosedur yang baik, dua hal tersebut juga akan berjalan dengan baik apabila individu di dalamnya berkompeten dan memiliki tanggung jawab, adanya pemisahan secara jelas tugas dan wewenang, dan pemisahan dokumen penting serta pencatatan kontrol fisik aktiva yang dikategorikan telah mencukupi.

Berdasarkan latar belakang di atas peneliti tertarik untuk meneliti dengan judul **“Analisis Penerapan Sistem dan Prosedur Pembiayaan Murabahah terhadap Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Syariah (KPRS) pada PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk Cabang Jember”**

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah di atas, dirumuskan pokok permasalahan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana Sistem dan Prosedur pembiayaan Murabahah terhadap Kredit Pemilikan Rumah Syariah pada PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk. Cabang Jember?

2. Apakah Penerapan Sistem dan Prosedur pembiayaan Murabahah terhadap Kredit Pemilikan Rumah Syariah pada PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk. Cabang Jember sudah berjalan secara efektif dan efisien?

1.3 Tujuan Penelitian

Melihat perumusan masalah di atas, tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui Sistem dan Prosedur pembiayaan Murabahah Terhadap Kredit Pemilikan Rumah Syariah pada PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk. Cabang Jember.
2. Untuk mengetahui Penerapan Sistem dan Prosedur Pembiayaan Murabahah terhadap Kredit Pemilikan Rumah Syariah PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk. Cabang Jember sudah berjalan dengan efektif dan efisien.

1.4 Manfaat Penelitian

Penulis membagi manfaat penelitian menjadi beberapa bagian yaitu:

1. Manfaat Teoritis
Penelitian ini diharapkan di masa depan dapat memberikan manfaat pengembangan bagi teori dan ilmu pengetahuan secara teoritis yang berhubungan dengan pembahasan dalam penelitian ini, yaitu Penerapan Sistem dan Prosedur pembiayaan Murabahah terhadap Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Syariah pada PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk. Cabang Jember.
2. Manfaat Praktis
 - a. Bagi Peneliti
Penelitian ini akan memberikan tambahan dan wawasan mengenai Penerapan Sistem dan Prosedur Pembiayaan Murabahah terhadap Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Syariah pada PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk. Cabang Jember.

b. Bagi Akademisi dan Peneliti Selanjutnya

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan tambahan literatur dan berkontribusi untuk menambah ilmu pengetahuan bagi akademi dan peneliti selanjutnya mengenai Penerapan Sistem dan Prosedur Pembiayaan Murabahah terhadap Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Syariah pada PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk. Cabang Jember.

c. Bagi Mahasiswa

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan referensi perkuliahan, dan digunakan sebagai acuan untuk menambah penelitian dalam bentuk studi literatur sehingga tidak terbatas pada penelitian empiris saja.

d. Bagi Institusi Bank Syariah

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan yang nantinya dijadikan acuan bagi institusi Bank syariah dalam penerapan sistem dan prosedur akad Murabahah untuk KPR syariah beserta mengetahui bagaimana proses penanganan pembiayaan bermasalah pada KPR Murabahah. Dan juga sebagai media publik ke masyarakat untuk memperkenalkan produk-produk yang ada di PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk. Cabang Jember.