

## BAB 1

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang Masalah

Dalam dunia modern peranan perbankan dalam memajukan perekonomian suatu negara sangatlah besar. Hampir semua sektor yang berhubungan dengan berbagai kegiatan keuangan selalu membutuhkan jasa bank. Menurut Undang-Undang No.10 tahun 1998 bank ialah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan juga menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit atau juga bentuk-bentuk lainnya dalam rangka untuk meningkatkan taraf hidup orang banyak.<sup>1</sup>

Di Indonesia regulasi mengenai bank syariah tertuang dalam UU No.21 tahun 2008 tentang perbankan syariah. Bank syariah adalah bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip syariah. Bank syariah pada awalnya dikembangkan sebagai suatu respon dari kelompok ekonom dan praktisi perbankan Muslim yang berupaya mewujudkan desakkan dari berbagai pihak yang menginginkan agar tersedia jasa transaksi keuangan yang dilaksanakan sejalan dengan nilai moral dan prinsip-prinsip syariah dalam Islam. Hasil dari keyakinan umat Muslim, maka perbankan syariah memperlihatkan ciri khasnya dengan sistem bagi hasil dan tidak adanya riba. Bank syariah merupakan bank yang menjalankan usahanya berdasarkan prinsip syariah. Industri perbankan syariah memiliki karakteristik umum yang melekat pada industri perbankan, yaitu industri yang mengedepankan kepercayaan, nilai kebersamaan, *ukhuwah*, dan penghindaran unsur spekulatif dalam setiap transaksinya.

Dengan kata lain, dapat dikatakan bahwa salah satu aspek mendasar yang membedakan perbankan syariah dan konvensional yaitu kepatuhan pada prinsip syariah (*sharia compliance*).<sup>2</sup> Maka kepatuhan syariah (*sharia compliance*) merupakan bentuk ketaatan bank syariah dalam memenuhi prinsip-prinsip syariah dalam operasionalnya.<sup>3</sup> Salah satu pilar penting dalam pengembangan bank syariah adalah *sharia compliance*. Pilar inilah yang menjadi pembeda utama antara bank syariah dengan bank konvensional. Untuk menjamin teraplikasinya prinsip-

---

<sup>1</sup> <https://www.ojk.go.id/id/kanal/perbankan/pages/bank-umum> diakses pada 21 april 2021

<sup>2</sup> Agus triyanto, "Hukum Perbankan Syariah", (Malang : setara pres, 2016), h.10

<sup>3</sup> Siti maria wardayati, "Implikasi Sharia Governance Terhadap Reputasi Dan Kepercayaan Bank Syariah", jurnal walisono vol.19 no.1

prinsip syariah dilembaga perbankan, diperlukan pengawasan syariah yang diperankan oleh dewan pengawas syariah (DPS).

Pokok-pokok hasil penelitian BI menyatakan bahwa nasabah yang menggunakan jasa bank syariah. Sebagian memiliki kecenderungan untuk berhenti menjadi nasabah antara lain karena keraguan akan konsistensi penerapan prinsip syariah. Kepatuhan dan kesesuaian bank terhadap prinsip syariah sering dipertanyakan oleh para nasabah.<sup>4</sup> Ditambah lagi banyaknya isu-isu tentang kurangnya kepercayaan masyarakat yang meragukan prinsip syariah dalam perbankan syariah.

Selama kepatuhan terhadap prinsip-prinsip syariah merupakan seharusnya yang ada dalam perbankan Islam, maka penasehat (*advisory*) atau pengawasan (*supervisory*) syariah adalah aspek penting yang tak terpisahkan dari *sharia compliance*, selain itu keberadaan pengawas syariah (*sharia board*) juga merupakan bagian penting dalam regulasi kepatuhan syariah.<sup>5</sup> Salah satu produk yang diunggulkan oleh bank sumut syariah adalah pembiayaan kepemilikan rumah (KPR). Rumah merupakan keputuhan primer manusia, dimana setiap manusia ingin mempunyai kehidupan yang layak, sebagai tempat beristirahat setelah beraktivitas diluar rumah. namun saat ini semakin banyaknya pembangunan, membuat lahan kosong semakin sedikit, akibatnya harga lahan tanah menjadi mahal. Hadirnya pembiayaan KPR merupakan bentuk dari permintaan masyarakat dalam pemenuhan kebutuhan rumah secara cicilan untuk meringankan pihak pemohon. Bagi sebagian kalangan membeli rumah secara tunai terasa mudah. Tetapi tidak sedikit pula dari sebagian kalangan yang merasa berat jika harus membeli rumah secara tunai, sehingga mereka lebih memilih membelinya dengan cara mencicil atau yang biasa kita kenal dengan istilah kredit.

Namun, keinginan masyarakat Muslim tentunya transaksi ini tidak mengandung unsur riba, oleh karena itu, perlu adanya penelitian untuk menganalisis kepatuhan syariah (*sharia compliance*) terhadap mekanisme pembiayaan KPR pada bank sumut syariah HM.yamin. karena kepatuhan syariah merupakan syarat mutlak yang harus dimiliki lembaga keuangan berbasis syariah.

---

<sup>4</sup> Laila martasari, "Persepsi Masyarakat Terhadap Penerapan Sharia Compliance Pada Bank Syariah Kecamatan Barabai", jurnal dinamika akuntansi dan bisnis vol.2 no.1

<sup>5</sup><https://www.ojk.go.id/id/kanal/syariah/tentang-syariah/pages/PBS-dan-kelembagaan> diakses pada tanggal 11 maret 2021

**Tabel 1.1**  
**Jumlah Nasabah Pembiayaan KPR**  
**Dibank Sumut Syariah Kcp Hm.Yamin**  
**Tahun 2015-2020**

<b>Tahun</b>	<b>KPR Ib Griya</b>	<b>KPR Sejahtera Syariah Tapak</b>	<b>KPR Ruko</b>
2015	40	0	0
2016	60	0	1
2017	7	0	0
2018	3	0	0
2019	0	2	1
2020	0	31	0

*Sumber : Bank Sumut Syariah Kcp Hm.Yamin*

Kantor cabang sumut syariah HM.Yamin pada tahun 2015 mencapai 40 nasabah, kemudian pada tahun 2016 mengalami kenaikan sebanyak 21 nasabah menjadi 61 nasabah, dan pada tahun 2017-2019 pembiayaan kepemilikan rumah di Bank Sumut syariah KCP HM.Yamin terus mengalami penurunan yang signifikan, kenaikan yang diharapkan Bank sumut syariah KCP HM.Yamin pada tahun 2017 sampai tahun 2019 sangat tidak memenuhi target yang memuaskan. Salah satu kendala yang dihadapi Bank sumut syariah KCP.HM.Yamin dalam pemasaran produk KPR Ib Griya adalah kurangnya pengetahuan dan pemahaman masyarakat pada produk kepemilikan rumah (KPR) ini, serta kurang maksimalnya karyawan dalam memasarkan produk pembiayaan kredit kepemilikan rumah, pada tahun 2019 juga mengalami penurunan akibat covid-19.

**Tabel 1.2**  
**Rekapitulasi data pembiayaan KPR tahun 2015-2020**  
**bank sumut syariah KCP Hm.Yamin**

<b>Tahun</b>	<b>Jumlah nasabah</b>	<b>Jumlah nominal terhimpun</b>
2015	40	13.490.514.922
2016	61	17.235.178.250.

2017	7	1.403.163.323
2018	3	710.429.317
2019	3	853.452.617
2020	31	3.150.631.680

Sumber : bank sumut syariah Kcp Hm.Yamin(wawancara dengan pak budi selaku back office)

Sesuai tabel diatas dapat kita lihat bahwa pada tahun 2017 jumlah nasabah pembiayaan menurun drastis dari tahun 2016. Hal ini merupakan masalah penting yang perlu di teliti apa penyebabnya, apakah penurunan ini memiliki kaitan dengan isu berkembang di masyarakat bahwa kurangnya tingkat kepercayaan masyarakat terhadap bank syariah. Dunia usaha bersifat dinamis selalu mengalami perubahan yang terjadi setiap saat ditambah dengan persaingan yang sangat ketat, sehingga strategi pemasaran yang efektif untuk menarik banyak minat nasabah serta mencapai keberhasilan yang telah ditentukan. Oleh karena itu perusahaan dituntut untuk dapat memenuhi kebutuhan dan keinginan konsumen yang berubah-ubah dengan cara menerapkan strategi pemasaran yang sesuai ekspektasi dan keinginan konsumen dan mereka merasakan kepuasan dalam menggunakan suatu produk tersebut.

Bank sumut syariah kemudian pada tahun 2020 mengeluarkan KPR bersubsidi yang dinamakan KPR FLPP (fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan). pembiayaan ini merupakan dukungan likuiditas kepada masyarakat berpenghasilan rendah yang dikelola oleh Kementerian Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat (Kementerian-PUPERA) diperuntukkan pada pegawai/karyawan, pegawai honor dan tetap, *outsourcing* dari lembaga BUMN,TNI, Polri yang berpenghasilan tetap.<sup>6</sup>

Melalui Kementerian Perumahan Rakyat (KEMENPERA) pemerintah melakukan intervensi dalam bentuk pemberian subsidi untuk pendanaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Dengan adanya KPR bersubsidi ini dapat membantu masyarakat berpenghasilan rendah atau masyarakat menengah ke bawah dalam memperoleh rumah layak huni. Pemerintah memberikan dana subsidi dengan cara bekerja sama dengan pelaksana untuk memberikan pembiayaan dengan uang muka dan cicilan yang ringan serta margin yang rendah dan tetap selama masa pengembalian pembiayaan.<sup>7</sup>

<sup>6</sup><https://www.banksumut.co.id/pembelian-rumah-subsidi-flpp/> diakses pada tanggal 06 april 2021

<sup>7</sup>Komarudin, "Pembangunan Perumahan Dan Pemukiman". (Jakarta : PT.rakasindo,2010), h.62

KPR bersubsidi FLPP adalah program subsidi pemerintah untuk menyediakan pembiayaan kepemilikan tempat tinggal bagi seluruh masyarakat Indonesia dengan cicilan ringan. Program KPR bersubsidi adalah salah satu program dukungan pembiayaan tempat tinggal atau perumahan yang di peruntukan untuk masyarakat berpenghasilan rendah dan menengah ke bawah untuk mendapatkan rumah layak huni yang diterbitkan oleh bank pelaksana yang sudah bekerjasama dengan KEMENPERA.

Produk pembiayaan KPR bersubsidi dimaknai sebagai pembiayaan perumahan yang mekanismenya didasarkan pada akad jual beli. Bank syariah sebagai penjual dengan kata lain bank syariah membeli barang yang diperlukan nasabah kemudian menjualnya kepada nasabah yang bersangkutan sebesar harga perolehan ditambah margin keuntungan yang disepakati antara bank syariah dan nasabah, sedangkan nasabah berperan sebagai pembeli.<sup>8</sup> Jadi produk pembiayaan KPR bersubsidi adalah produk yang ditawarkan oleh bank syariah kepada nasabah untuk memenuhi kebutuhan masyarakat akan produk konsumtif, khususnya perumahan. Dimana sistem pembiayaannya menggunakan akad jual beli yang di khahalkan dalam Islam, yaitu akad Murabahah.

Murabahah berasal dari kata ribh mempunyai makna tumbuh dan berkembang dalam perniagaan. Perniagaan yang dilakukan mengalami pertumbuhan dan perkembangan.<sup>9</sup> Dapat dikatakan bahwa murabahah adalah suatu bentuk akad jual beli yang pada dasarnya merupakan penjualan dengan Margin tertentu yang ditambahkan diatas biaya perolehan barang tersebut. Murabahah dapat dilakukan dengan tunai atau dalam bentuk cicilan.

Angsuran atau cicilan pada umumnya dapat dilakukan dilembaga keuangan seperti bank. Perbankan menyediakan layanan angsuran untuk para nasabah dengan tujuan memfasilitasi masyarakat yang ingin membeli atau menyewa berbagai macam kebutuhan utamanya dengan cara pembayaran berkala yang tujuannya untuk meringankan pihak nasabah atau pemohon. Tentunya dalam ber transaksi, bank syariah menggunakan akad yang tidak merugikan salah satu pihak, baik pihak bank maupun pihak nasabah.<sup>10</sup>

---

<sup>8</sup> Khotibul umam, *"Perbankan Syariah : Dasar-Dasar Dan Dinamika Pekembangannya Di Indonesia"*, (Jakarta : rajawali pers,2016), h.103

<sup>9</sup> Ibn manzur,Muhammad Ibn Ukarram,1311 H, *Lisan Al Arab, Beirut : Dar Sadir Li At Thaba'ah Wa Nashr*, (Jakarta : PT Gramedia pustaka utama,2019), h.102

<sup>10</sup> <https://www.ojk.go.id/kanal/tentang-syariah/konsep-operasional-PBS> diakses pada 27 april 2021

Penyediaan layanan ini tentu perlu adanya penelitian untuk menganalisis praktek kepatuhan syariah (*sharia compliance*) terhadap mekanisme pembiayaan KPR di Bank sumut syariah KCP.HM Yamin. Dengan alasan tersebut peneliti tertarik untuk mengangkat permasalahan tersebut dengan judul **“ANALISIS SHARIAH COMPLIANCE PADA MEKANISME PEMBIAYAAN KPR DENGAN AKAD MURABAHAH DIBANK SUMUT SYARIAH KCP HM.YAMIN”**.

## **B. Batasan Masalah**

Agar permasalahan tidak terlalu meluas maka peneliti perlu memberikan pembatasan masalah terhadap objek yang dikaji. Penelitian ini hanya membahas tentang faktor apa saja yang mendukung dan menghambat calon debitur dalam mekanisme pembiayaan KPR (kepemilikan rumah) dan alternatif penyelesaian mengenai permohonan pembiayaan dibank sumut syariah Kcp Hm.yamin.

## **C. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah diatas ada beberapa masalah yang dapat diidentifikasi oleh peneliti diantaranya:

1. Bagaimana usaha bank dalam menyikapi dan menyelesaikan masalah apakah sudah sesuai ketentuan syariah compliance?
2. Faktor-faktor apa yang mendukung dan menghambat calon debitur dalam mekanisme permohonan pembiayaan KPR (kepemilikan rumah) dibank sumut syariah Kcp. HM yamin?

## **D. Tujuan Penelitian**

1. Untuk mengetahui bagaimana cara bank sumut dalam menyikapi dan menyelesaikan masalah.
2. Untuk mengetahui Faktor-faktor yang mendukung dan menghambat calon debitur dalam mekanisme permohonan pembiayaan KPR (kepemilikan rumah) dibank sumut syariah Kcp. HM yamin.

## **E. Manfaat Penelitian**

1. Bagi perusahaan

Untuk ikut serta dalam menyalurkan informasi bagi pihak manajemen bank sebagai bahan masukkan dalam mengambil keputusan untuk kemajuan dimasa mendatang.

2. Bagi masyarakat

Merupakan salah satu sumber informasi tentang salah satu produk di bank sumut syariah, sehingga dapat dijadikan bahan pertimbangan untuk melakukan pembiayaan KPR.

3. Bagi mahasiswa

Diharapkan penelitian ini berguna bagi mahasiswa untuk referensi dalam melakukan kajian dalam penerapan syariah compliance pada mekanisme pembiayaan KPR dengan akad murabahah Kcp. Hm yamin.

4. Bagi pemerintah

Diharapkan penelitian ini berguna bagi pemerintahan untuk mengambil sebuah keputusan, dan mengetahui fenomena yang terjadi di suatu daerah serta dapat menerapkan prinsip Bank Syariah dalam Perbankan.

5. Bagi penulis

Sebagai salah satu syarat untuk menyelesaikan studi pada program studi S1 Perbankan Syariah dan untuk mendapatkan gelar S.E di Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Sumatera Utara.

**F. Sistematika Pembahasan**

Sistematika pembahasan adalah pokok-pokok uraian yang akan ditelaah dalam skripsi secara terperinci yang disusun menjadi bagian-bagian yang saling berkaitan.

**1. BAB I : LATAR BELAKANG**

Dalam bab ini penulis menggunakan latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, sistematika pembahasan, dan batasan istilah.

**2. BAB II : LANDASAN TEORI**

Dalam bab ini membahas tentang pengertian kepatuhan syariah, ketentuan kepatuhan syariah, peran DPS terhadap penerapan kepatuhan syariah, pengertian pembiayaan KPR syariah, akad-akad dalam pembiayaan KPR syariah, Fatwa DSN-MUI tentang sharia compliance dalam pembiayaan KPR, mekanisme pembiayaan KPR syariah, kajian terdahulu, dan alur penelitian.

**3. BAB III : METODE PENELITIAN**

Dalam bab ini membahas tentang jenis penelitian, lokasi dan waktu penelitian, teknik pengumpulan data, metode analisis data.

**4. BAB IV : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

Dalam bab ini berisi tentang gambaran umum dari penelitian yang dilakukan, hasil penelitian, dan pembahasan tentang hasil penelitian yang didapatkan.

## **5. BAB V : PENUTUP**

Dalam bab ini berisi tentang kesimpulan yang didapat dari penelitian yang dilakukan dan saran yang baik untuk bank sumut syariah Kcp Hm yamin maupun peneliti untuk lebih baik dalam meneliti.

### **DAFTAR GAMBAR**

### **DAFTAR PUSTAKA**

#### **G. Batasan Istilah**

Untuk menghindari adanya kesalahan dalam perbedaan pengertian, maka perlu adanya penjelasan istilah yang digunakan dalam penelitian ini. Adapun beberapa batasan istilah yang perlu dijelaskan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Analisis adalah penyelidikan terhadap suatu peristiwa untuk mengetahui keadaan yang sebenarnya.
2. Sharia compliance adalah kepatuhan syariah atau ketaatan bank terhadap prinsip syariah.
3. KPR (kepemilikan rumah) adalah pembiayaan syariah yang diberikan oleh pihak bank untuk membantu masyarakat guna pembiayaan pembelian rumah dan tanahnya untuk layak huni dan menjadi milik pribadi, berdasarkan akad yang telah dilakukan dengan pihak bank, dan diwajibkan untuk membayar uang tagihan dengan jangka waktu yang sudah ditentukan.