

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang Masalah**

Perbankan syariah di Indonesia telah mengalami perkembangan pesat dalam beberapa tahun terakhir, seiring dengan meningkatnya kebutuhan akan sistem keuangan yang sesuai dengan prinsip-prinsip syariah Islam. Bank syariah beroperasi berdasarkan hukum syariah, yang berarti semua aktivitasnya harus mematuhi ketentuan Islam dalam bertransaksi. Menurut, (Puspita, 2018), bank syariah berfungsi sebagai lembaga intermediasi keuangan yang menghubungkan pihak yang memiliki surplus dana dengan pihak yang membutuhkan pembiayaan. Bank syariah memperoleh imbalan dari transaksi ini sesuai dengan prinsip syariah, yang bisa berupa bagi hasil, margin keuntungan, atau bentuk imbalan lain yang diperbolehkan dalam hukum Islam. Akad-akad yang digunakan dalam perbankan syariah umumnya adalah akad jual-beli dan kerja sama usaha, bukan berbasis bunga seperti pada bank konvensional, sejalan dengan prinsip-prinsip syariah yang menghindari riba dan menekankan keadilan serta kemaslahatan bersama.

Layanan bank syariah tidak hanya terbatas pada transaksi komersial, namun juga mencakup berbagai jenis produk pembiayaan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat. Ketika perekonomian suatu negara berkembang, kebutuhan pendanaannya juga meningkat. Oleh karena itu, dukungan terhadap pembangunan ekonomi harus disalurkan melalui lembaga keuangan seperti bank. Salah satu produk utama dalam perbankan syariah adalah

pembiayaan Mudharabah, Murabahah, Istishna, dan Ijarah. Secara keseluruhan, bank syariah berperan dalam menyediakan akses ke sumber daya finansial yang diperlukan untuk membantu masyarakat dalam mengelola dan memenuhi kebutuhan keuangan mereka secara efektif dan berkelanjutan, sehingga berkontribusi pada pertumbuhan ekonomi dan kesejahteraan masyarakat.

Dalam meningkatkan dan mengembangkan usahanya Bank Sumut Syariah mengeluarkan produk pembiayaan yaitu produk yang telah dikembangkan oleh Bank Sumut Syariah. Pembiayaan kepemilikan rumah komersil kepada perorangan untuk memenuhi kebutuhan akan tempat tinggal yang menggunakan prinsip jual beli (*murabahah*) atau prinsip sewa menyewa (*ijarah*) dengan pembayaran secara angsuran dengan jumlah angsuran yang telah ditetapkan dimuka dan dibayar setiap bulan.

Pembiayaan kepemilikan rumah komersil merupakan salah satu produk penting dalam perbankan syariah di Indonesia, mengingat meningkatnya kebutuhan perumahan seiring pertumbuhan jumlah penduduk dan perekonomian. Memiliki rumah merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia setelah sandang dan pangan, dan biaya pembelian rumah saat ini dapat mencapai ratusan juta hingga miliaran rupiah (riyanto, 2019). Pembiayaan pemilikan rumah komersil, yang mencakup pembelian rumah, ruko, atau bangunan komersil untuk tujuan bisnis, memiliki karakteristik yang

membedakannya dari pembiayaan pemilikan rumah untuk hunian pribadi (Antonio, Muhammad Syafi'i, 2001).

Dalam perbankan syariah, akad Murabahah merupakan salah satu metode pembiayaan yang umum digunakan. Menurut, (Karim A. , 2013), akad Murabahah adalah akad jual beli di mana bank syariah membeli barang atau properti dan menjualnya kepada nasabah dengan margin keuntungan yang disepakati. Akad ini sesuai untuk pembiayaan investasi dan konsumsi karena barang yang dibeli dapat diinvestasikan di masa depan.

*Murabahah* dianggap cocok untuk pembiayaan perumahan karena memberikan harga yang transparan dan struktur pembiayaan yang jelas. (rivai, 2008) menambahkan bahwa akad ini mempermudah perencanaan keuangan dengan menawarkan harga dan margin keuntungan yang diketahui sebelumnya. Karena akad Murabahah tidak mengandung unsur bunga, gharar, atau maisir, dan memenuhi prinsip syariah yang hanya memperbolehkan keuntungan berdasarkan kesepakatan.

Namun, meskipun pembiayaan Murabahah memiliki banyak kelebihan, seperti kecepatan pelaksanaan dan kepatuhan terhadap prinsip syariah, terdapat beberapa kendala dalam implementasinya. Penelitian Siti Sarmila (2021) menunjukkan bahwa di Bank Syariah Indonesia Cabang Penyabungan, akad Murabahah digunakan untuk pembelian rumah dari developer, yang kemudian dijual kepada nasabah dengan angsuran. Selain itu, akad Wakalah juga diterapkan untuk mewakili nasabah dalam pembelian

rumah dari developer. Selain itu, penelitian tersebut menggunakan analisis 5C. Penelitian ini mengindikasikan bahwa kombinasi akad Murabahah, Wakalah dan analisis 5C memungkinkan fleksibilitas dalam pembiayaan rumah. Adapun masalah utama dalam penelitian terdahulu tersebut adalah meskipun akad menjadi yang utama, penggunaannya tidak cukup untuk memenuhi kebutuhan seluruh nasabah. Hal ini menimbulkan adanya pertanyaan tentang transparansi dan kejelasan dalam proses pembiayaan.

Penelitian ini berfokus pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah Komersil Dengan Akad Murabahah dan pengaruhnya terhadap peningkatan pendapatan masyarakat di Kota Baru Marelان. Penelitian sebelumnya menunjukkan bahwa pembiayaan pemilikan Rumah Komersil tidak selalu berpengaruh signifikan terhadap peningkatan pendapatan.

Meskipun sektor properti komersil berkembang pesat dan mempermudah masyarakat memiliki hunian layak, masih banyak masyarakat yang belum memanfaatkan produk pembiayaan ini secara optimal di PT. Bank Sumut Kcpsy Kota Baru Marelان.

Berdasarkan dari data nasabah yang dimiliki oleh bank sumut kcpsy kota baru marelان, perkembangan jumlah dari nasabah pembiayaan rumah komersil dengan akad murabahah dari 5 tahun terakhir dapat dikatakan mengalami penurunan, dari tahun 2020 – 2024. Data nasabah dapat dilihat dari tabel berikut:

Tahun	Jumlah Nasabah
2020	213 Orang
2021	187 Orang
2022	159 Orang
2023	136 Orang
2024	127 Orang

**Tabel 1.1 Jumlah Data Nasabah**

**Sumber : Data Arsip PT. Bank Sumut Kcpsy Kota Baru Marelan**

Dari data di atas, pada tahun 2020 PT Bank Sumut Kcpsy Kota Baru Marelan mengalami kenaikan dalam pembiayaan rumah komersil dengan jumlah 213 orang, Setelah itu pada tahun 2021, jumlah nasabah dalam pembiayaan mengalami penurunan menjadi 187 orang, Pada tahun 2022, jumlah nasabah kembali menurun menjadi 159 orang, dan pada tahun 2023, pada pembiayan rumah komersil mengalami penurunan menjadi 136 orang, dan pada tahun 2024, pembiayaan rumah komersil menurun cukup drastis menjadi 127 orang, dengan total semuanya berjumlah 822 nasabah pembiayaan kepemilikan rumah komersil dengan akad murabahah yang terjadi dari tahun 2020 - 2024.

Berdasarkan survei lapangan, pembiayaan kepemilikan rumah komersil di PT. Bank Sumut Kcpsy Kota Baru Marelan menggunakan sistem Murabahah dan merupakan salah satu produk yang diminati masyarakat. Namun, kendala seperti pengajuan syarat-syarat dokumen nasabah, Faktor Ekonomi, dan karakter dari nasabah yang menghambat implementasinya. Oleh karena itu, penelitian ini berjudul **“Implementasi Pembiayaan Kepemilikan Rumah Komersil dengan Akad Murabahah pada PT. Bank**

**Sumut Kcpsy Kota Baru Marelan”** bertujuan untuk memberikan pemahaman mendalam tentang proses dan tantangan dalam pembiayaan tersebut, serta mencari solusi untuk meningkatkan efektivitas dan kesejahteraan masyarakat.

## **1.2 Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang masalah diatas dapat disimpulkan mengenai rumusan masalah, yaitu sebagai berikut :

1. Bagaimana Implementasi pembiayaan pemilikan rumah komersil dengan akad murabahah yang dilakukan oleh PT. Bank Sumut Kcpsy kota baru marelan?
2. Apa saja kendala implementasi pembiayaan kepemilikan rumah komersil dengan akad Murabahah pada PT. Bank Sumut Kcpsy Kota Baru Marelan?

## **1.3 Fokus Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang masalah diatas dapat disimpulkan mengenai fokus masalah, yaitu sebagai berikut :

1. Kurangnya pemahaman nasabah tentang prosedur pembiayaan pemilikan rumah dengan akad murabahah, yang dapat menimbulkan kesalahpahaman dan keraguan dalam menggunakan produk ini.
2. Persyaratan dan prosedur yang rumit dan memakan waktu lama dalam proses pengajuan pembiayaan pemilikan rumah dengan

akad murabahah, sehingga dapat menyebabkan nasabah enggan untuk mengajukan pembiayaan dan beralih ke lembaga keuangan lain.

#### **1.4 Tujuan Penelitian**

Berdasarkan uraian latar belakang masalah diatas dapat disimpulkan mengenai rumusan masalah, yaitu sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui bagaimana Implementasi pembiayaan pemilikan rumah komersil dengan akad murabahah yang dilakukan oleh PT. Bank Sumut Kcpsy kota baru marelان
2. Untuk mengetahui apa saja kendala dalam proses pembiayaan kepemilikan rumah komersil dengan akad Murabahah pada PT. Bank Sumut Kcpsy Kota Baru Marelان

#### **1.5 Manfaat Penelitian**

1. Secara teoritis diharapkan sebagai masukan dan sekaligus memperdalam ilmu tentang pelaksanaan dan persyaratan mengenai pembiayaan pemilikan rumah komersil dengan akad murabahah pada PT. Bank Sumut Kcpsy Kota Baru Marelان.
2. Bagi peneliti sendiri sebagai pengembangan ilmu dan wawasan dan tugas akhir dalam mencapai gelar Sarjana Ekonomi dalam bidang ekonomi syariah di universitas potensi utama medan.
3. Bagi Perguruan Tinggi, penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi pihak universitas sebagai pengembangan keilmuan, khususnya

di Fakultas Ekonomi dan Bisnis serta sebagai tambahan referensi bagi peneliti selanjutnya.

4. Bagi Bank Sumut Kcpsy Kota Baru Marelan, sebagai bahan masukan untuk meningkatkan inovasi tentang pelaksanaan pembiayaan pemilikan rumah.