# BAB I PENDAHULUAN

* 1. **Latar Belakang Masalah**

Berbicara tentang kebutuhan pokok manusia, yang terdiri dari makanan, pakaian, dan tempat tinggal, adalah kebutuhan yang paling penting dalam menjalani hidup. Untuk menjalani kehidupan yang layak, seseorang harus dapat memenuhi ketiga kebutuhan pokok tersebut, sehingga mereka dapat hidup dengan cara yang sesuai minimal kebutuhan untuk hidup manusia. Manusia memiliki keinginan untuk (Abraham H. Maslow, 2019:370). memenuhi kebutuhan hidupnya. Kebutuhan ini memiliki hirarki atau tingkatan, dengan yang paling rendah (bersifat dasar/fisiologis) sampai ke tingkat tertinggi (aktualisasi diri). Struktur kebutuhan Maslow mengklaim bahwa manusia memiliki lima kebutuhan, antara lain:

* + 1. Kebutuhan Fisiologis, juga disebut sebagai kebutuhan fisiologis, berkaitan dengan memenuhi kebutuhan dasar manusia seperti makan, minum, istirahat, dan menghindari sakit.
		2. Kebutuhan rasa aman, juga dikenal sebagai kebutuhan keamanan, mencakup perlindungan diri dari suhu rendah, panas, ancaman keselamatan, dan tempat tinggal.
		3. Kebutuhan rasa cinta (kebutuhan untuk cinta dan kesetiaan), yang mencakup memberi dan menerima kasih sayang, perasaan dimiliki, dan hubungan yang signifikan dengan orang lain.

1

* + 1. Kebutuhan harga diri—juga dikenal sebagai kebutuhan harga diri— melibatkan perasaan bahwa Anda mampu, tidak bergantung pada orang lain, dan memiliki penghargaan terhadap diri sendiri dan orang lain.
		2. Kebutuhan aktualisasi diri, juga dikenal sebagai self actualization, mencakup kemampuan untuk mengenal dan memahami potensi diri sendiri, serta kemampuan untuk memenuhi kebutuhan diri sendiri.

Maslahah adalah inti dari konsep kebutuhan dalam Islam. Konsep kebutuhan dalam Islam erat kaitannya dengan tujuan syariah, yaitu mencapai kesejahteraan umat manusia. Maslahah hanya dapat dicapai dengan menerapkan prinsip dan nilai-nilai Islam dalam tindakan ekonomi. Ketika konsumsi dalam kegiatan ekonomi dikombinasikan dengan niat dan perbuatan yang baik, seperti membantu orang lain, bertindak adil, dan sebagainya, hal itu akan menghasilkan keberkahan. Menurut (Syafii Muhammad Antonio, 2019:270), maslahah dibedakan menjadi tiga, yaitu :

1. Kebutuhan Dharuriyyah, yang berarti bahwa sesuatu harus menjadi pokok kebutuhan hidup untuk menjaga kesejahteraan manusia. Dalam interpretasi ini, bergantung pada pemeliharaan lima hal: agama, jiwa, akal, kehormatan, dan harta. Ini termasuk makanan, tempat tinggal, kesehatan, pendidikan, dan sebagainya.
2. Kebutuhan Hajiyah adalah kebutuhan untuk memudahkan dan menghilangkan kesulitan dari lima unsur kehidupan utama, yaitu kebutuhan dhauriyyah.
3. Kebutuhan Tahsiniyah: Kebutuhan yang meningkatkan kualitas hidup manusia, seperti makanan yang baik, peralatan kecantikan, interior rumah yang indah, dan hal-hal lainnya.

Teori kebutuhan menurut Abraham Maslow dan teori kebutuhan Islam oleh Syafii memiliki banyak persamaan dan perbedaan dalam diskusi di atas. Teori Maslow mengacu pada kebutuhan fisiologis manusia untuk bertahan hidup, seperti makan dan istirahat, serta kebutuhan rasa aman, seperti tempat tinggal, dan ancaman yang mempengaruhi kesehatan mental manusia. Namun, perbedaannya terletak pada maslahah; konsep kebutuhan dalam Islam erat kaitannya dengan tujuan syariah, yaitu mencapai kesejahteraan umat manusia dan berusaha untuk taat kepada Allah. Kebutuhan hidup manusia terus meningkat seiring perkembangan zaman, dan populasi sebuah negara akan terus berkembang secara tahunan, termasuk Indonesia.

Pertumbuhan penduduk Indonesia menurut (Badan Pusat Statistik), Sekali setiap sepuluh tahun, lembaga statistik pemerintah melakukan penelitian mendalam tentang struktur populasi Indonesia, seperti yang ditunjukkan dalam tabel 1.1 berikut:

# Tabel 1.1 Badan Pusat Statistik

|  |  |
| --- | --- |
| No | Data Jumlah Penduduk |
| 1 | 277juta penduduk. |
| 2 | 279.072.446 penduduk. |

*Sumber: Badan Pusat Statistik, 4 maret 2023*

Dengan pertumbuhan populasi, gerakan urban muncul di wilayah perkotaan. Kurangnya akses pekerjaan untuk memenuhi kebutuhan hidup setiap orang menyebabkan urbanisasi. Akibat logis dari pembangungan berbasis industri yang

dianut oleh Negara-negara berkembang di seluruh dunia, termasuk Indonesia, urbanisasi telah menyebabkan perubahan dalam struktur ekonomi perkotaan dan menimbulkan banyak masalah terkait perumahan dan tempat tinggal. Fenomena perumahan liar di perkotaan disebabkan oleh kebutuhan hidup yang tinggi dan biaya pembangunan rumah yang tinggi.

Berbicara tentang rumah, rumah adalah kebutuhan manusia yang paling penting. Rumah sangat diminati karena merupakan tempat tinggal utama manusia. Namun, karena harga rumah naik, jarang orang yang mampu membeli secara tunai, sehingga angsuran atau menyewa menjadi pilihan. Untuk memenuhi kebutuhan perumahan dasar mereka, ada banyak cara yang dapat ditempuh oleh masyarakat. Bank muncul di sini untuk membantu penjual dan pembeli rumah dengan menawarkan kredit pemilikan rumah. Namun, umat muslim menghadapi masalah dengan KPR karena sistem bunga yang umumnya diterapkan saat ini dianggap sebagai riba. Semua aspek kehidupan umat Islam diatur oleh Al-Quran dan Hadist, dan begitu pula muamalah harus dilakukan sesuai dengan pedoman ini. Berikut adalah landasan syariah untuk muamalah dan riba:

Dalam Alquran Surat An-Nisa Ayat 29 Allah berfirman :

Artinya: “*Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang*

*berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh*

*dirimu; sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu”.*

Dalam ayat ini, Allah melarang hamba-Nya yang beriman untuk memakan harta sebagian mereka terhadap sebagian lainnya dengan cara yang bathil, yaitu dengan berbagai cara yang tidak sah dan melanggar hukum Islam. seperti riba, judi, dan jenis lain yang penuh dengan penipuan. Di ayat 275 Surat Al-Baqarah, Allah berkata,



Artinya: “*Orang-orang yang memakan riba tidak dapat berdiri, melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan setan karena gila. Yang demikian itu karena mereka berkata bahwa jual beli sama dengan riba. Padahal, allah telah menghalalkan jual beli dan menghalalkan riba. Barang siapa yang menapat peringatan dari tuhannya, lalu dia berhenti, maka apa yag tela diperolehnya dahulu menjadi miliknya dan urusannya (terserah) kpada allah. Barang siapa mengulangi, maka mereka itu penghuni neraka, mereka kekal di dalamnya..*”

Menurut tafsir Ibnu Katsir, orang yang memakan harta riba tidak akan dapat berdiri dari kuburan mereka pada hari kiamat seperti berdirinya orang gila saat syaitan kerasukan dan mengamuk. Dengan kata lain, mereka berdiri dengan cara yang tidak sesuai.

Dalam Hadits HR. al-Baihaqi Rasulullah *shallallahu ‘alaihi wasallam* bersabda:



*Dari Abu Sa'id Al-Khudri bahwa Rasulullah SAW bersabda, "Sesungguhnya jual beli itu harus dilakukan suka sama suka.* (H.R al-Baihaqi)

Prinsip dasar keridhaan mengatakan bahwa semua jenis transaksi yang dilakukan dengan rasa suka sama suka boleh dilakukan selama tidak ada larangan dari Allah dan Rasul-Nya. Namun, jika terjadi sesuatu yang bertentangan dengan larangan dari Allah dan Rasul-Nya, itu jelas dilarang. Di bank konvensional, sistem bunga untuk kredit pemilikan rumah jelas merupakan transaksi ribawi yang dilarang oleh masyarakat muslim. Munculnya perbankan syariah, di sisi lain, merupakan angin segar bagi komunitas muslim yang membutuhkan fasilitas perbankan yang tidak mengenakan riba. Saat ini, perbankan syariah telah dikenal secara luas dan semakin berkembang. Perbankan syariah adalah jenis pembiayaan dan perbankan yang bertujuan untuk memberikan layanan kepada pelanggan tanpa bunga. Berdasarkan data Statistik Perbankan Syariah dari PT. Bank Syariah Indonesia, dapat dilihat pada table 1.2 berikut:

# Tabel 1.2 Statistik Perbankan Syariah

|  |  |
| --- | --- |
| No | *Outstanding* KPR syariah (dalam bentuk triliun rupiah) |
| 1 | Rp. 48,6 triliun |
| 2 | Rp. 41,6 triliun |

*Sumber: Statistik Perbankan Syariah, 2024*

Data menunjukkan peningkatan jumlah utang KPR syariah, menunjukkan bahwa perbankan syariah saat ini berkembang dengan sangat baik. Selain itu, bank syariah biasanya beroperasi dengan prinsip syari'ah dan menerima dan menyebarkan dana dari masyarakat. Bank syari'ah menggunakan banyak akad saat menerima atau memberikan pembiayaan kepada masyarakat. seperti murabahah, wadiah, dan mudharabah. Namun, bank syariah biasanya menggunakan akad jual

beli murabahah untuk memberikan pembiayaan kepada masyarakat. Salah satu metode yang digunakan bank syariah untuk memberikan dana kepada masyarakat adalah dengan menerapkan akad jual beli. Murabahah, salam, dan istishna adalah akad bank yang didasarkan pada akad jual beli. (Otoritas Jasa keuangan/syariah.) Sampai dengan akhir september 2023, dapat dilihat pada table 1.3 berikut:

# Tabel 1.3 Total Asset

|  |  |
| --- | --- |
| No | (dalam bentuk triliun rupiah) |
| Tahun | Bank | Asset |
| 1 | 2023 | Bank Syariah | Rp. 319,85 |
| 2 | 2023 | Bank Konvensial | Rp. 811,96 |

*Sumber: Otoritas Jasa Keuangan, 2023*

Ini menunjukkan bahwa sebagian orang di Indonesia, yang sebagian besar beragama Islam, masih belum menggunakan bank syariah. Oleh karena itu, penulis ingin membahas secara mendalam tentang akad murabahah dan bagaimana itu diterapkan secara nyata di salah satu bank syariah, Bank Syariah Indonesia, dengan menggunakan judul **“Analisis Penerapan Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah Dengan Akad Murabahah Pada Bank Syariah Indonesia”.**

# Identifikasi Masalah

Dengan mempertimbangkan masalah-masalah di atas, masalah yang diidentifikasi adalah sebagai berikut: populasi penduduk yang meningkat menyebabkan gerakan urban di daerah perkotaan; tingkat kualitas hidup para urban yang tidak terkendali menyebabkan fenomena perumahan liar di perkotaan sebagai akibat dari tingginya biaya pembangunan rumah dan tingginya kebutuhan hidup. Dengan pembiayaan KPR Syariah yang disediakan oleh PT Bank Syariah

Indonesia, masyarakat dapat memperoleh rumah dengan menerapkan murabahah pada pembiayaan KPR PT Bank Syariah Indonesia.

# Batasan Masalah

Peneliti hanya akan melakukan penelitian pada tahun 2023 karena ingin penelitian ini tidak terlalu luas. Dia hanya akan membahas Analisis Penerapan Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah Dengan Akad Murabahah Pada Bank Syariah Indonesia Kcp Medan Juanda, yang berlokasi di Jl. Ir. H. Juanda No.3a, Ps. Merah Bar., Kec. Medan Kota.

# Rumusan Masalah

* + 1. Bagaimana cara menggunakan akad murabahah untuk pembiayaan KPR Syariah di Bank Syariah Indonesia Kcp Medan Juanda yang berlokasi di Jl. Ir. H. Juanda No.3a, Pasar Merah, Kec. Medan Kota?
		2. Apakah sesuai dengan fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN MUI) saat menerapkan akad tersebut?

# Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah tersebut, tujuan penelitian dapat diidentifikasi sebagai berikut:

* + 1. Untuk mengetahui penerapan akad murabahah untuk pembiayaan KPR Syariah di Bank Syariah Indonesia Kcp Medan Juanda yang berlokasi di Jl. Ir. H. Juanda No.3a, Ps. Merah Bar., Kec. Medan Kota.
		2. Untuk mengetahui bagaimana perjanjian tersebut diterapkan sesuai dengan keputusan Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia.

# Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat yang signifikan bagi individu dan institusi yang terlibat, seperti berikut:

* + 1. Bagi Peneliti

Penelitian ini dilakukan dapat memberikan wawasan, pengalaman dalam meneliti tentang Analisis Penerapan Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah Dengan Akad Murabahah Pada Bank Syariah Indonesia.

* + 1. Bagi Universitas Muslim Nusantara Al-Washliyah.

Penelitian ini diharapkan dapat digunakan untuk menambah referensi sebagai bahan penelitian lanjutan yang lebih mendalam pada masa yang akan datang.

* + 1. Bagi Koperasi Karyawan Bank Syariah Indonesia

Penelitian ini dapat digunakan sebagai acuan dan pertimbangan bagi penelitian yang selanjutnya khususnya yang berkaitan dengan Analisis Penerapan Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah Dengan Akad Murabahah Pada Bank Syariah Indonesia.

* + 1. Bagi Peneliti Selanjutnya

Penelitian ini dapat digunakan menjadi rujukan, sumber informasi dan bahan selanjutnya agar bisa lebih dikembangkan dalam materi-materi yang lainnya untuk meningkatkan kualitas pembelajaran.