

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pertumbuhan ekonomi pada masa sekarang memicu naiknya hasrat masyarakat untuk memenuhi berbagai kebutuhannya. Kebutuhan sendiri merupakan kondisi saat individu merasakan adanya kekurangan terhadap sesuatu yang bersumber dari dalam diri.¹ Keinginan manusia sangat beragam dan terus bertambah, sementara kemampuannya terbatas. Kebutuhan pokok manusia mencakup sandang, pangan, dan papan.² Di antara ketiganya, kebutuhan papan atau rumah sulit dipenuhi secara langsung karena membutuhkan biaya dan waktu yang lama. Harga rumah yang kian meningkat membuat banyak masyarakat kesulitan untuk membeli rumah secara tunai, sehingga rumah menjadi kebutuhan dasar manusia yang menjadi prioritas dalam kehidupan modern.

Untuk mengatasi permasalahan tersebut, kini masyarakat dapat memenuhi kebutuhan rumah, Masyarakat dapat membangun rumah tanpa membeli material secara langsung berkat fasilitas kredit. Pemerintah juga menyediakan program rumah bersubsidi melalui bank konvensional maupun syariah, seiring berkembangnya bisnis perumahan sebagai respons terhadap tingginya kebutuhan masyarakat dan membantu masyarakat memiliki hunian atau rumah. Lembaga keuangan syariah, seperti BTN Syariah menyediakan produk pembiayaan rumah (KPR) kredit kepemilikan rumah berbasis akad

¹ Pandji Anoraga, *Manajemen Bisnis* (Jakarta: Rineka Cipta, 2009), 215.

² Thomas Suyatno, *Dasar-Dasar Perkreditan* (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 1995), 13.

murabahah sebagai alternatif solusi bebas riba yang sesuai dengan prinsip syariah.

Pembiayaan perumahan menjadi salah satu layanan unggulan yang disediakan oleh PT Bank BTN Syariah Kantor Cabang Gresik. Produk ini menerapkan akad murabahah, yaitu transaksi jual beli dengan keterbukaan informasi mengenai harga perolehan aset dan besar keuntungan atau margin yang disepakati bersama antara pihak bank sebagai penjual dan nasabah sebagai pembeli.³ Melalui skema ini, bank syariah terlebih dahulu membeli properti yang diinginkan nasabah, kemudian menjualnya kembali dengan harga yang sudah mencakup margin keuntungan sesuai perjanjian. Sebagai lembaga keuangan syariah yang berfokus pada sektor hunian, Bank Tabungan Negara Syariah memiliki peran strategis dalam membantu masyarakat memperoleh rumah layak sesuai prinsip syariah. Produk pembiayaan perumahan murabahah dari BTN Syariah bersifat fleksibel, karena dapat digunakan untuk membeli properti dari developer maupun non-developer sesuai kebutuhan investasi nasabah.

Bank BTN Syariah menyediakan produk KPR subsidi yang bermanfaat besar bagi masyarakat berpenghasilan rendah melalui program KPR Sejahtera BTN iB dengan akad murabahah sesuai syariah. Dengan adanya dukungan pemerintah berupa Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan atau FLPP, program ini menawarkan uang muka rendah mulai 0% hingga 1% serta angsuran tetap yang terjangkau. Hal ini memungkinkan masyarakat memiliki rumah tanpa menggunakan sistem bunga yang dilarang dalam ajaran Islam.

Grand Royal Cerme termasuk salah satu proyek hunian yang mendapatkan

³ Fichta Melina, "Pembiayaan Murabahah di Baitul Maal wat Tanwil (BMT)," Jurnal Tabarru': Islamic Banking and Finance 3 (2020): 274.

pembiayaan dari BTN Syariah melalui akad murabahah. Akad tersebut dipilih karena pembiayaan perumahan menuntut adanya kepastian harga beli dan jangka waktu pembayaran yang transparan.

Fatwa DSN MUI No. 4/DSN-MUI/IV/2000 mengatur tentang murabahah dan menetapkan rukun, syarat, serta tata cara pelaksanaan akad sesuai prinsip syariah. Fatwa ini dijadikan pedoman oleh lembaga keuangan syariah termasuk BTN Syariah dalam menerapkan murabahah pada produk pembiayaannya. Poin penting dalam fatwa tersebut adalah murabahah yang sah harus memenuhi 3 hal: bank memiliki aset terlebih dahulu sebelum dijual ke nasabah, harga pokok dan margin ditetapkan secara transparan sejak awal, serta transaksi bebas dari riba dan gharar.

Kesesuaian dengan kaidah fiqh muamalah merupakan landasan utama dalam kegiatan operasional bank syariah. Kaidah tersebut mencakup pelarangan riba, gharar atau ketidakpastian, maysir atau perjudian, serta mensyaratkan objek akad yang halal dan memberi manfaat.⁴ Pada pembiayaan perumahan, seluruh prinsip fiqh muamalah harus diterapkan pada setiap tahap, mulai dari pengajuan, persetujuan, pencairan, sampai pelunasan pembiayaan.

Penerapan akad murabahah dalam pembiayaan perumahan kerap menjadi sorotan terutama dari sisi kepatuhan pada fiqh muamalah dan Fatwa DSN MUI No. 4/DSN-MUI/IV/2000. Hasil sejumlah penelitian mengungkapkan bahwa di lapangan masih terjadi ketidaksesuaian, misalnya akad murabahah telah ditandatangani padahal bank belum memiliki hak kepemilikan atas rumah. Karena itu, implementasi murabahah perlu dikaji lebih mendalam agar sesuai dengan

⁴ vMursekha, "Impelantasi Prinsip syariah Dalam Penyunan Perjanjian Pembiayaan di Lembaga Keuangan Syariah," *Junral of Society and Development* 4 (2024): 20.

kaidah fiqh muamalah dan ketentuan DSN MUI. Hal ini sejalan dengan prinsip keadilan dalam Islam yang menuntut adanya keseimbangan hak dan kewajiban antar pihak dalam transaksi.⁵

Hasil observasi sementara, pada akad pembiayaan Perumahan Grand Royal Cerme pada BTN Syariah terdapat beberapa permasalahan yang terjadi, *pertama*, biaya dari seluruh komponen pembiayaan tidak dijelaskan secara rinci di awal akad. *Kedua* adanya biaya tambahan yang harus dibayar oleh nasabah setelah akad tanpa adanya pemberitahuan mengenai tambahan tersebut pada saat sebelum akad. *Ketiga* adanya idnikasi *gharar* (ketidakjelasan) yang terjadi dalam akad pembiayaan Perumahan Grand Royal Cerme pada BTN Syariah. Hal tersebut memicu protes dari nasabah karena merasa dirugikan dengan adanya biaya tambahan tersebut. Oleh karena itu, peneliti tertarik mengkaji kesesuaian akad pembiayaan perumahan Grand Royal Cerme di BTN Syariah dengan Fatwa DSN MUI Nomor 4/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah, kesesuaian dengan Fatwa DSN MUI, serta aspek fiqh muamalah dalam Praktik Perbankan Modern. Sehingga peneliti mengangkat skripsi yang berjudul “Kajian Akad Pembiayaan Perumahan Grand Royal Cerme pada BTN Syariah Perspektif Fiqih Muamalah dan fatwa DSN MUI Nomor 4/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah”.

B. Identifikasi Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, terdapat beberapa permasalahan yang perlu diteliti lebih lanjut:

1. Kurangnya keterbukaan informasi terkait seluruh komponen biaya pembiayaan. Total biaya secara menyeluruh belum disampaikan secara detail kepada nasabah.

⁵ Melina, Fichha. “Pembiayaan Murabahah di Baitul Maal wat Tanwil (BMT).” Jurnal Tabarru’: Islamic Banking and Finance 3 (2020). 43

2. Adanya pungutan tambahan untuk kavling pojok yang dibebankan kepada nasabah setelah akad, padahal informasi mengenai biaya tersebut tidak disampaikan sebelum akad dilakukan.
3. Dalam ajaran Islam, transaksi yang mengandung gharar atau ketidakjelasan dilarang karena berpotensi merugikan salah satu pihak.

C. Pembatasan Masalah

Agar penelitian ini terarah dan lebih mendalam, penulis menetapkan batasan masalah sebagai berikut:

1. Penelitian difokuskan pada penerapan pembiayaan perumahan di proyek Grand Royal Cerme yang menggunakan akad murabahah dari BTN Syariah. Produk pembiayaan lain dan proyek perumahan di luar Grand Royal Cerme tidak menjadi objek kajian.
2. Analisis dibatasi pada tinjauan fiqh muamalah dengan merujuk pada Al-Qur'an, Hadits, serta Fatwa DSN MUI No. 4/DSN-MUI/IV/2000. Pembahasan mengenai hukum positif Indonesia dan regulasi OJK tidak dibahas secara mendalam.

D. Rumusan Masalah

1. Bagaimana penerapan akad murabahah pada pembiayaan perumahan Grand Royal Cerme di BTN Syariah?
2. Bagaimana penerapan akad pembiayaan perumahan Grand Royal Cerme BTN Syariah perspektif Fatwa DSN MUI No. 4/DSN-MUI/IV/2000?

E. Tujuan Dan Kegunaan Penelitian

A. Tujuan Penelitian:

- a. Untuk mendeskripsikan dan mengkaji penerapan akad murabahah pada

pembiayaan perumahan Grand Royal Cerme di BTN Syariah.

- b. Untuk mengetahui penerapan akad murabahah pada pembiayaan perumahan Grand Royal Creme BTN Syariah perspektif Fatwa DSN MUI No. 4/DSN-MUI/IV/2000.

Penelitian ini memiliki manfaat baik secara teoritis maupun praktis, yaitu:

a. Kegunaan Teoritis:

- 1) Memberi kontribusi pada perkembangan ilmu Fiqh Muamalah, terutama dalam mengkaji kesesuaian penerapan akad murabahah pada pembiayaan perumahan dengan Fatwa DSN MUI No. 4/DSN-MUI/IV/2000.
- 2) Menambah khazanah akademik mengenai keselarasan prinsip hukum Islam dengan praktik pembiayaan syariah di perbankan. Hasilnya dapat menjadi rujukan bagi peneliti dan akademisi Hukum Ekonomi Syariah serta Perbankan Syariah.
- 3) Memperluas kajian mengenai penerapan fatwa DSN MUI dalam perbankan syariah, khususnya terkait akad murabahah yang merupakan instrumen pembiayaan paling dominan.

b. Kegunaan Praktis:

- 1) Memberi masukan bagi BTN Syariah untuk meningkatkan dan menyempurnakan penerapan akad murabahah pada pembiayaan perumahan Grand Royal Cerme agar sesuai dengan prinsip syariah dan Fatwa DSN MUI No. 4/DSN-MUI/IV/2000.
- 2) Menjadi sumber referensi bagi nasabah, praktisi perbankan syariah,

dan regulator dalam memahami mekanisme murabahah yang benar, sehingga dapat mengurangi risiko ketidaksesuaian akad dengan hukum Islam serta meminimalkan potensi sengketa.

- 3) Berperan sebagai panduan aplikatif bagi lembaga keuangan syariah lain dalam merancang produk pembiayaan perumahan yang selaras dengan fiqh muamalah dan fatwa DSN MUI, serta mendorong peningkatan kepercayaan masyarakat terhadap perbankan syariah.

B. Tujuan Penelitian:

- a. Untuk mendeskripsikan dan mengkaji penerapan akad murabahah pada pembiayaan perumahan Grand Royal Cerme di BTN Syariah.
- b. Untuk mengetahui penerapan akad murabahah pada pembiayaan perumahan Grand Royal Creme BTN Syariah perspektif Fatwa DSN MUI No. 4/DSN-MUI/IV/2000.

Penelitian ini memiliki manfaat baik secara teoritis maupun praktis, yaitu:

- c. Kegunaan Teoritis: Memberi kontribusi pada perkembangan ilmu Fiqh Muamalah, terutama dalam mengkaji kesesuaian penerapan akad murabahah pada pembiayaan perumahan dengan Fatwa DSN MUI No. 4/DSN-MUI/IV/2000.
- d. Menambah khazanah akademik mengenai keselarasan prinsip hukum Islam dengan praktik pembiayaan syariah di perbankan. Hasilnya dapat menjadi rujukan bagi peneliti dan akademisi Hukum Ekonomi Syariah serta Perbankan Syariah.
- e. Memperluas kajian mengenai penerapan fatwa DSN MUI dalam perbankan

syariah, khususnya terkait akad murabahah yang merupakan instrumen pembiayaan paling dominan.

Kegunaan Praktis:

- 1) Memberi masukan bagi BTN Syariah untuk meningkatkan dan menyempurnakan penerapan akad murabahah pada pembiayaan perumahan Grand Royal Cerme agar sesuai dengan prinsip syariah dan Fatwa DSN MUI No. 4/DSN-MUI/IV/2000.
- 2) Menjadi sumber referensi bagi nasabah, praktisi perbankan syariah, dan regulator dalam memahami mekanisme murabahah yang benar, sehingga dapat mengurangi risiko ketidaksesuaian akad dengan hukum Islam serta meminimalkan potensi sengketa.
- 3) Berperan sebagai panduan aplikatif bagi lembaga keuangan syariah lain dalam merancang produk pembiayaan perumahan yang selaras dengan fiqh muamalah dan fatwa DSN MUI, serta mendorong peningkatan kepercayaan masyarakat terhadap perbankan syariah.

F. Kajian Pustaka

Kajian penelitian terdahulu memiliki fungsi penting untuk menguatkan dan menjadi pijakan penelitian ini. Meskipun demikian, penelitian yang dilakukan tidak dimaksudkan sebagai duplikasi dari studi sebelumnya. Tinjauan terhadap penelitian terdahulu perlu dilakukan untuk mengidentifikasi kesamaan dan perbedaan dengan penelitian saat ini. Beberapa studi terdahulu yang berkaitan dengan topik penelitian ini di antaranya:

1. Skripsi Muhammad Afgari dari Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Jakarta tahun 2018 yang berjudul “Penerapan Akad Murabahah Pada Pembiayaan

KPR Syariah Berdasarkan Fatwa DSN MUI Di BTN Syariah Cabang Harmoni”⁶ menyimpulkan bahwa penerapan fatwa DSN-MUI mengenai murabahah pada pembiayaan KPR Syariah di BTN Syariah Cabang Harmoni telah dilaksanakan sesuai ketentuan. Hal tersebut terutama tampak pada penggunaan skema murabahah bil wakalah serta penanganan nasabah yang melakukan wanprestasi. Kajian tersebut memiliki kesamaan dan perbedaan dengan penelitian lain. Persamaannya terletak pada fokus pembahasan mengenai penerapan akad murabahah dalam pembiayaan perumahan di BTN Syariah serta pemanfaatan Fatwa DSN MUI Nomor 4/DSN-MUI/IV/2000 sebagai landasan analisis. Selain itu, kedua penelitian tersebut memiliki kemiripan dari segi metodologi, yaitu sama-sama menganalisis kesesuaian praktik pembiayaan dengan prinsip syariah. Pendekatan kualitatif juga digunakan keduanya untuk mengkaji implementasi akad murabahah pada produk pembiayaan perumahan syariah di BTN Syariah. Perbedaan utamanya terletak pada objek kajian. Penelitian Afgari memfokuskan pembahasannya pada BTN Syariah Cabang Harmoni secara umum, sedangkan penelitian ini secara khusus menelaah pembiayaan perumahan pada proyek Grand Royal Cerme. Kajian ini juga memiliki ruang lingkup analisis yang lebih luas karena menambahkan perspektif fiqh muamalah sebagai kerangka teoritis pelengkap, sehingga tidak hanya bertumpu pada Fatwa DSN MUI. Dengan demikian, ruang lingkup penelitian Afgari bersifat umum, sementara penelitian ini lebih terarah dan mendalam sehingga memungkinkan pembahasan yang lebih rinci serta kontekstual mengenai penerapan akad murabahah dalam pembiayaan perumahan syariah.

2. Penelitian Tasyana Rahmadini dari Fakultas Syariah Institut Agama Islam

⁶ Muhammad Afgari, Penerapan Akad Murabahah Pada Pembiayaan KPR Syariah Berdasarkan Fatwa DSN MUI di BTN Syariah Cabang Harmoni, 2018.

Negeri Pekalongan tahun 2022 yang berjudul “Pembiayaan Perumahan Syariah Melalui Akad Murabahah Bil Wakalah di PT. Bank BTN Syariah Kantor Cabang Pekalongan dalam Perspektif Fatwa DSN-MUI No. 4/DSN-MUI/IV/2000”⁷ menyimpulkan bahwa pelaksanaan akad murabahah bil wakalah telah memenuhi persyaratan pembiayaan. Akan tetapi, pelaksanaannya belum sepenuhnya sesuai dengan Fatwa DSN-MUI Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 karena akad ditetapkan sebelum barang secara sempurna berpindah kepemilikan kepada bank. Kedua penelitian memiliki kesamaan dari segi objek kajian, yaitu pembiayaan perumahan syariah di BTN Syariah dengan akad murabahah sebagai dasar transaksi, serta penggunaan Fatwa DSN-MUI Nomor 4/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah sebagai landasan analisis. Namun terdapat perbedaan yang cukup mendasar. Penelitian Tasyana menitikberatkan pada akad murabahah bil wakalah di Kantor Cabang Pekalongan dengan pendekatan tunggal yang hanya berpedoman pada fatwa DSN-MUI. Sementara itu, penelitian ini mengkaji persoalan secara lebih komprehensif dengan memadukan perspektif fiqh muamalah dan fatwa DSN-MUI, serta secara khusus menelaah pembiayaan perumahan pada proyek Grand Royal Cerme. Perbedaan lainnya terlihat pada ruang lingkup analisis. Penelitian ini tidak hanya menilai kesesuaian praktik dengan fatwa DSN-MUI, tetapi juga mengkaji penerapan prinsip-prinsip fiqh muamalah secara menyeluruh dalam praktik pembiayaan perumahan syariah.

⁷ Tasyana Rahmadani, “Pembiayaan Ppeerumahan Syariaah Melalui Akad Murabahah Bil Walakah di PT. Bank BTN Syariah Kantor Cabang Pekalongan dalam Perspektif Fatwa DSN-MUI No.4/DSN-MUI/IV/2000,” 2022.

3. Penelitian Sofyan Nurcahyono, Syaifullah Syaifullah, Habriyanto, dan Mohammad Orinaldi dari Jurusan Perbankan, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Palu yang dimuat dalam jurnal berjudul “Penerapan Akad Murabahah Pada Pembiayaan KPR Syariah Berdasarkan Fatwa DSN MUI Pada Bank Syariah Indonesia Cabang Jelutung”⁸ menunjukkan bahwa penerapan akad murabahah di BSI Cabang Jelutung secara umum telah sesuai dengan Fatwa DSN-MUI, meskipun masih terdapat beberapa ketentuan yang belum sepenuhnya terlaksana. Kajian tersebut memiliki persamaan dengan penelitian ini, yaitu kesamaan objek bahasan mengenai akad murabahah dalam pembiayaan perumahan syariah, penggunaan Fatwa DSN-MUI sebagai landasan analisis, serta fokus pada penilaian kesesuaian praktik dengan prinsip syariah. Perbedaannya terletak pada lokasi dan cakupan kajian. Penelitian Sofyan dkk. mengkaji Bank Syariah Indonesia Cabang Jelutung secara umum, sedangkan penelitian ini secara spesifik menganalisis pembiayaan perumahan pada proyek Grand Royal Cerme di BTN Syariah dengan menjadikan Fatwa DSN-MUI Nomor 4/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah sebagai standar penilaian utama.

⁸ Skripsi Sofyan Nurcahyono. et al, Penerapan Akad Murabahah Pada Pembiayaan KPR Syariah Berdasarkan Fatwa DSN MUI Pada Bank Syariah Indonesia Cabang Jelutung. Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Palu.