

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Indonesia mempunyai jumlah penduduk muslim terbesar di dunia menawarkan peluang pasar yang luas bagi bank syariah. Namun, peluang tersebut tidak akan tercapai tanpa strategi yang tepat untuk menarik nasabah. Pembiayaan murabahah yang merupakan salah satu produk yang paling di minati karena sifatnya yang sederhana dan jelas menjadi salah satu sarana penting bagi bank syariah dalam mengakses masyarakat. Meski demikian adanya kritik terhadap cara penentuan margin pada pembiayaan murabahah yang sering di kaitkan dengan bunga tetap pada bank konvensional menjadi tantangan tersendiri (Santoso, 2024).

Pembiayaan murabahah hingga saat ini masih menjadi jenis pembiayaan utama yang digunakan oleh perbankan syariah di dunia. Namun, banyak kritik yang muncul terhadap bank syariah terkait cara menentukan margin keuntungan. Hal ini terjadi karena produk pembiayaan murabahah mirip dengan produk kredit berbunga flat yang digunakan oleh bank konvensional. Pembiayaan murabahah merupakan transaksi jual beli barang dengan harga dasar ditambah keuntungan yang sudah disepakati bersama.

Dalam skema pembiayaan murabahah bank berfungsi sebagai penyedia barang yang dibutuhkan nasabah. Setelah aset dibeli sesuai spesifikasi yang diminta, bank menjualnya kembali terhadap nasabah dengan menyertakan margin keuntungan yang telah disepakati diawal. Nasabah kemudian mempunyai fleksibilitas agar bisa melunasi pembayaran tersebut, baik secara kontan maupun melalui mekanisme angsuran dalam jangka waktu tertentu.

Perkembangan perbankan syariah di Indonesia membuat munculnya berbagai jenis pembiayaan yang didasarkan pada akad jual beli. Salah satu contoh akad jual beli dalam perbankan syariah ialah akad murabahah. Dalam akad ini, lembaga keuangan berfungsi sebagai penjual yang membeli barang yang dibutuhkan nasabah, lalu menjual kembali barang tersebut kepada nasabah dengan harga pokok ditambah keuntungan (margin) yang telah disepakati sejak awal transaksi. (KNEKS, 2023).

Peningkatan perbankan syariah di Indonesia berawal dari terbentuknya Bank Muamalat Indonesia pada tahun 1992, yang beroperasi di bawah undang-undang nomor 7 tahun 1992 tentang perbankan. Meskipun undang-undang tersebut masih kurang lengkap karena belum secara jelas mengakomodasi karakteristik perbankan syariah yang berbeda dari konvensional. Perubahan besar terjadi setelah krisis moneter tahun 1998, yang mendorong terbentuknya undang-undang nomor 10 tahun 1998 sebagai perubahan dari undang-undang nomor 7 tahun 1992. Undang-undang ini menjadi momen penting yang mempercepat pertumbuhan perbankan syariah di Indonesia (Situmorang, 2020).

Pertumbuhan perbankan syariah di Indonesia semakin berkembang setiap tahunnya. Perihal ini didorong oleh mayoritas penduduk Indonesia yang beragama Islam serta kesadaran mereka akan pentingnya melakukan transaksi sesuai dengan syariat. Satu diantaranya produk perbankan syariah yang populer yaitu akad Murabahah, karena prinsipnya yang jelas dan sesuai syariah. Meski potensi perbankan syariah sangat besar, faktanya sampai sebagian orang yang lebih memilih menggunakan layanan perbankan konvensional. (Fadilah, 2023).

Dalam kurun waktu beberapa tahun terakhir sektor perbankan syariah di Indonesia berkembang pesat. Perbankan syariah kini sebagai unsur utama terjadi terhadap kehidupan masyarakat. Pada saat ini, banyak penelitian dilakukan untuk memahami lebih dalam tentang perbankan syariah, terutama bagaimana bank syariah dapat memanfaatkan produknya. Mengingat jumlah penduduk Muslim di Indonesia yang besar, perbankan syariah memiliki potensi pertumbuhan yang sangat besar (Binus, 2023).

Kepercayaan dan persepsi masyarakat memainkan peran penting dalam keputusan nasabah dalam pembiayaan *murabahah*. Masyarakat akan lebih mengarah memilih bank syariah jika mereka mempunyai pemahaman yang kuat tentang prinsip syariah dan merasa bahwa bank tersebut jujur dan transparan dalam transaksinya. Persepsi yang positif, misalnya tentang kemudahan pelayanan dan reputasi bank, dapat meningkatkan minat nasabah. Sebaliknya, persepsi negatif atau ketidakpercayaan, terutama terkait kesyariahan produk atau praktik bank, dapat menjadi penghalang (Hitutsaroya et al., 2021).

Fenomena terkait pengaruh kepercayaan dan persepsi masyarakat terhadap keputusan pembiayaan *murabahah* pada BTN Syariah KC Cirebon, secara umum mengenai tentang kepercayaan dan persepsi yang positif mendorong minat masyarakat untuk memilih pembiayaan *murabahah*, termasuk di BTN Syariah KC Cirebon.

Dalam perbankan syariah, kepercayaan adalah dasar utama, karena nasabah perlu yakin bahwa lembaga keuangan tersebut menjalankan prinsip syariah dengan benar dan adil dalam membagi keuntungan. OJK menekankan pentingnya kepercayaan masyarakat terhadap bank syariah dengan menerbitkan POJK Tata Kelola Syariah pada Februari 2024. Dokumen ini mendorong penerapan struktur pengelolaan yang memperkuat Dewan Pengawas Syariah, manajemen risiko

syariah, serta audit internal syariah. Langkah ini diharapkan mampu meningkatkan kepercayaan publik terhadap sektor perbankan syariah (OJK, 2024).

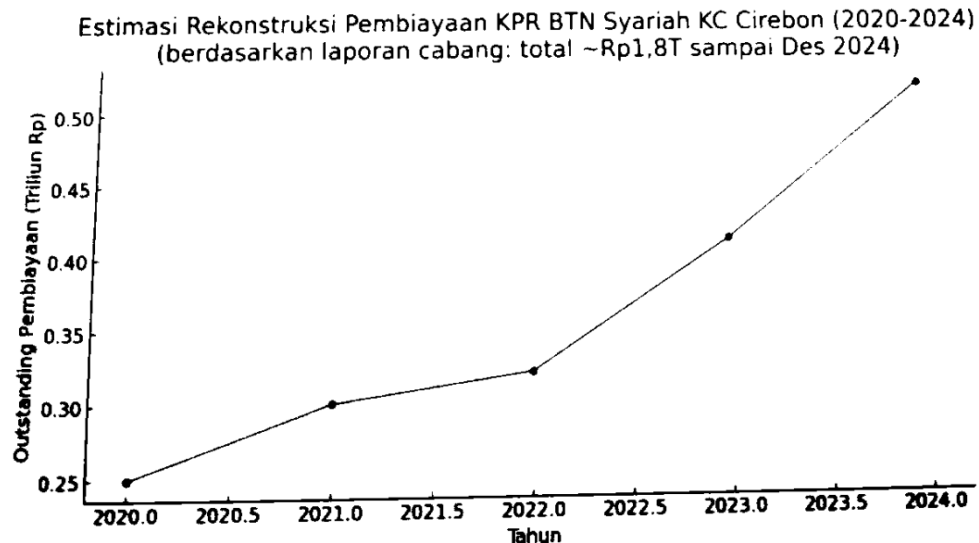
Persepsi masyarakat terhadap perbankan syariah di Indonesia sangat beragam dan terpengaruh terhadap berbagai unsur, seperti pengetahuan, religiusitas, kualitas layanan, dan ketersediaan fasilitas. Meskipun Indonesia mempunyai penduduk Muslim terbesar di dunia, namun bagian pasar perbankan syariah masih bersifat sempit dibandingkan oleh perbankan konvensional, meskipun menunjukkan pertumbuhan yang semakin baik. (Febriani, 2024).

Bank BTN Syariah melakukan beberapa langkah untuk menyelesaikan masalah pembiayaan dengan cara yang damai serta mencapai kesepakatan bersama pihak terkait melalui jalur hukum. Untuk mencegah terjadinya pembiayaan yang macet, bank melakukan analisis terhadap calon nasabah dengan memperhatikan usaha yang dijalankannya, seperti menerapkan tanggung jawab, membangun komunikasi yang hangat dan ramah dengan nasabah, serta fokus pada pelayanan kepada nasabah lama yang memiliki kredibilitas. Selain itu, bank juga memilih jenis bisnis yang memiliki operasional yang produktif dengan sistem bagi hasil (Jurnal Hukum Ekonomi Syariah, 2024).

### Diagram 1.1

#### Estimasi Rekonstruksi Pembiayaan KPR BTN Syariah KC Cirebon

Sumber: Laporan Cabang 2024



Berdasarkan Diagram 1.1. Perkembangan Rekonstruksi pembiayaan KPR BTN Syariah KC Cirebon mengalami peningkatan yang signifikan di tahun 2020-2024. Di Tahun 2020 tahun awal tren yang relatif stabil sebesar 250 miliar. Tahun 2021 adanya peningkatan di bandingkan tahun 2020 karena adanya pemulihan ekonomi setelah masa pandemi sebesar 300 miliar. Tahun 2022 pertumbuhan melambat tetapi tetap meningkat sebesar 320 miliar. Tahun 2023 terjadi lonjakan signifikan sebesar 410 miliar. Tahun 2024 puncak pencapaian selama tahun 2020-2024 sebesar 520 miliar.

Jenis Pembiayaan Syariah yang paling meningkat secara nasional maupun di cabang BTN Syariah KC Cirebon, pembiayaan KPR berbasis murabahah, terutama KPR Subsidi (FLPP), menjadi jenis pembiayaan yang tumbuh paling cepat. Alasan KPR Subsidi Murabahah paling meningkat: Program Pemerintah (FLPP – Fasilitas

Likuiditas Pembiayaan Perumahan), Target Cabang Selalu Dinaikkan, Permintaan Tinggi di Daerah Cirebon dan Sekitarnya dan Produk Murabahah Lebih Disukai.

Posisi Murabahah Dibanding Jenis Pembiayaan Lain dan BTN Syariah menyalurkan pembiayaan dengan beberapa akad: Murabahah → dominan di sektor KPR (terutama KPR subsidi). Musyarakah → dipakai untuk pembiayaan modal usaha, tetapi porsinya lebih kecil di cabang. Ijarah (Sewa) → biasanya untuk pembiayaan multiguna atau kendaraan, pertumbuhannya moderat. Istishna' → untuk pembiayaan konstruksi, porsinya terbatas.

**Tabel 1.1**

**Estimasi Perkembangan Jumlah dan Nilai Pembiayaan Murabahah**

Sumber: Laporan Cabang 2024

<b>Tahun</b>	<b>Outstanding Pembiayaan (Triliun Rp)</b>	<b>Jumlah Nasabah (Estimasi)</b>	<b>Pertumbuhan (%)</b>
<b>2020</b>	0,25	1.000 nasabah	-
<b>2021</b>	0,30	1.200 nasabah	20%
<b>2022</b>	0,325	1.350 nasabah	8%
<b>2023</b>	0,42	1.600 nasabah	29%
<b>2024</b>	0,53	1.850 nasabah	26%

Berdasarkan Tabel 1.1 Perkembangan jumlah dan nilai pembiayaan murabahah di tahun 2020-2024 mengalami peningkatan. Di tahun 2020 nilai outstanding meningkat hampir 2x lipat dari Rp0,25 T, Tahun 2021 sebesar 0,30 T. Tahun 2022 sebesar 0,325. Tahun 2023 sebesar 0,42. Dan tahun 2024 mengalami peningkatan yang cukup signifikan sebesar 0,53.

Analisis Tren dari Tabel 1.1 Pada tahun 2020 hingga 2021, meskipun terjadi pandemi, terjadi kenaikan sebesar 20%. Hal ini dikarenakan kebutuhan rumah merupakan kebutuhan primer dan adanya bantuan KPR subsidi syariah. Dari tahun

2021 ke 2022, pertumbuhan ekonomi mengalami penurunan, yaitu hanya 8%, yang menunjukkan masa penyesuaian setelah masa relaksasi akibat pandemi. Tahun 2022 hingga 2023 mengalami kenaikan signifikan sebesar 29 persen. BTN Syariah melakukan peningkatan aktivitas secara agresif, target penjualan KPR syariah ditingkatkan, serta banyak pengembang lokal berkolaborasi. Tahun 2023 sampai 2024: pertumbuhan masih cukup tinggi 26%, meski persentasenya mulai memperlambat karena dasar pembiayaan sudah cukup besar.

**Tabel 1.2**

**Jumlah Nasabah Pembiayaan Murabahah**

**Narasumber: Bu Isna pada tanggal 18 September 2025, Kamis**

<b>Tahun</b>	<b>Jumlah Pembiayaan</b>
2020	2.000
2021	2.000
2022	2.000
2023	2.000
2024	2.000
<b>Total</b>	<b>10.000 Pembiayaan Murabahah</b>

Berdasarkan perkiraan internal dan tren pasar, minat masyarakat terhadap pembiayaan murabahah di BTN Syariah KC Cirebon semakin meningkat selama lima tahun terakhir. Dengan asumsi rata-rata sekitar 2.000 nasabah yang melakukan pembiayaan setiap tahunnya, jumlah total nasabah yang melakukan pembiayaan diperkirakan mencapai 10.000 dalam periode 2020 hingga 2024. Tingginya minat ini dipengaruhi oleh beberapa faktor, yaitu: Kepercayaan masyarakat terhadap reputasi BTN yang baik dalam pembiayaan perumahan, sehingga mereka percaya pada produk KPR Syariah. Keyakinan masyarakat Cirebon yang beragama terhadap

prinsip-prinsip syariah yang tidak melibatkan riba. Upaya sosialisasi produk BTN Syariah, terutama untuk program KPR subsidi yang umumnya menggunakan akad murabahah.

Kepercayaan dan cara masyarakat memandang keputusan pembiayaan murabahah di BTN Syariah KC Cirebon dipengaruhi oleh beberapa hal. Pertama, Keterlambatan pembayaran angsuran: seorang nasabah atau peminjam **telat membayar cicilan** dari pinjaman atau pembiayaan yang dia ambil. Kedua: Kurangnya pemahaman masyarakat tentang skema murabahah: Banyak masyarakat masih menganggap bahwa pembiayaan murabahah sepadan dengan kredit dan konvensional, di mana bank hanya memberikan pinjaman uang dengan bunga. Ketiga, Pengaruh promosi yang kurang terhadap kurangnya informasi: Jika promosi terkait pembiayaan murabahah di BTN Syariah KC Cirebon kurang, masyarakat mungkin tidak mendapatkan informasi yang memadai dengan keunggulan dan manfaat produk ini. (Abdullah dan Wahid, 2022).

Research gap Beberapa penelitian sebelumnya membahas tentang kepercayaan dan persepsi masyarakat terhadap keputusan pembiayaan murabahah. Penelitian Andriani dan Halmawati (2019) membuat ringkasan bahwa kepercayaan mempunyai pengaruh positif dan signifikan mengenai minat memakai pembiayaan murabahah. Namun, penelitian Ilyas (2020) dimana kajian ini menyatakan bahwa kepercayaan nasabah, yang terdiri dari transparansi, akuntabilitas, dan fairness kebijakan, berpengaruh signifikan mengenai keputusan nasabah dalam melakukan Produk Pembiayaan Murabahah di BTH Umat. Menurut Yessi (2024) Kepercayaan berdampak positif dan signifikan terhadap keputusan nasabah perihal pembiayaan murabahah pada Bsi Simpang Mulieng. Menurut Nurul Natasya (2023) dalam penelitian mereka, kepercayaan secara parsial juga tidak berpengaruh signifikan terhadap keputusan keputusan pelanggan untuk memakai pembiayaan mikro murabahah. Penelitian Nisa (2024) dimana kajian ini menunjukkan bahwa secara parsial, kepercayaan tidak berpengaruh signifikan mengenai keputusan

nasabah dalam memakai Produk Pembiayaan Murabahah di BTH Umat Mandiri mobile banking pada Nasabah Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Tanjung. Menurut Akhyar et al. (2022) Menunjukkan bahwa kepercayaan tidak berpengaruh pada pembiayaan murabahah.

Menurut Hariyono et al. (2020) Mengatakan bahwa persepsi nasabah terhadap pembiayaan murabahah mempunyai pengaruh signifikan terhadap minat mereka dalam memilih pembiayaan murabahah. Selain itu, temuan ini di perkuat oleh Rakhman dan Amalia (2023) yang menunjukkan bahwa persepsi nasabah mempunyai pengaruh positif dan signifikan mengenai keputusan memilih pembiayaan murabahah. Menurut Via et al. (2023) Hasil kajian menyatakan bahwa pandangan masyarakat memberikan dampak positif dan sekaligus signifikan terhadap pembiayaan murabahah di Baitul Maal Wat-Tamwil Al-Ishlah Kota Jambi. Menurut Tri (2021) persepsi positif terhadap minat menggunakan pembiayaan murabahah di BMT. Menurut Sri (2022) Menyatakan Persepsi Masyarakat Kecamatan Suli berpengaruh Negatif Mengenai Minat Menabung Memakai Produk Tabungan Bank Syariah Indonesia (BSI).

Dari beberapa penelitian yang sudah dibahas, terlihat adanya research gap dalam penelitian dan beberapa penelitian terdahulu memperoleh bahwa kepercayaan mempunyai pengaruh yang signifikan, tetapi ada juga yang tidak signifikan terkait persepsi masyarakat.

Berdasarkan latar belakang diatas, penulis tertarik untuk memahami bagaimana pengaruh kepercayaan dan persepsi masyarakat terhadap keputusan pembiayaan murabahah. Oleh sebab itu berlandaskan penjabaran diatas sehingga penulis tertarik untuk melakukan kajian yang berjudul: **“Pengaruh Kepercayaan dan Persepsi Masyarakat Terhadap Keputusan Pembiayaan Murabahah Pada Nasabah di BTN Syariah KC Cirebon”**.

## **B. Identifikasi Masalah**

Dari latar belakang masalah yang sudah di jelaskan sebelumnya, beberapa masalah dapat di identifikasi :

1. Keterlambatan pembayaran angsuran: Seorang nasabah atau peminjam telat membayar cicilan dari pinjaman atau pembiayaan yang dia ambil.
2. Kurangnya pemahaman masyarakat tentang skema murabahah: Banyak masyarakat masih menganggap bahwa pembiayaan murabahah sepadan dengan kredit dan konvensional, di mana bank hanya memberikan pinjaman uang dengan bunga.
3. Pengaruh promosi yang kurang terhadap kurangnya informasi: Jika promosi terkait pembiayaan murabahah di BTN Syariah KC Cirebon kurang, masyarakat mungkin tidak mendapatkan informasi yang memadai dengan keunggulan dan manfaat produk ini

## **C. Batasan Masalah**

Berdasarkan dari identifikasi masalah, penulis harus membuat batasan, agar masalah yang di teliti lebih fokus. Adapun batasan dalam penelitian ini di fokuskan pada :

1. Keterlambatan pembayaran angsuran: Seorang nasabah atau peminjam telat membayar cicilan dari pinjaman atau pembiayaan yang dia ambil.
2. Kurangnya pemahaman masyarakat tentang skema murabahah: Banyak masyarakat masih menganggap bahwa pembiayaan murabahah sepadan dengan kredit dan konvensional, di mana bank hanya memberikan pinjaman uang dengan bunga.

## **D. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah tersebut, sehingga yang menjadi rumusan masalah dalam penelitian ini adalah :

1. Apakah kepercayaan berpengaruh terhadap keputusan pembiayaan murabahah pada BTN Syariah KC Cirebon?

2. Apakah persepsi masyarakat berpengaruh terhadap keputusan pembiayaan murabahah pada BTN Syariah KC Cirebon?
3. Apakah kepercayaan dan persepsi masyarakat berpengaruh terhadap keputusan pembiayaan murabahah pada BTN Syariah KC Cirebon?

#### **E. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah di atas, sehingga tujuan dari penelitian ini antara lain:

1. Untuk menganalisis kepercayaan berpengaruh terhadap keputusan pembiayaan murabahah pada BTN Syariah KC Cirebon.
2. Untuk menganalisis persepsi masyarakat berpengaruh terhadap keputusan pembiayaan murabahah pada BTN Syariah KC Cirebon.
3. Untuk menganalisis kepercayaan dan persepsi masyarakat berpengaruh terhadap keputusan pembiayaan murabahah pada BTN Syariah KC Cirebon.

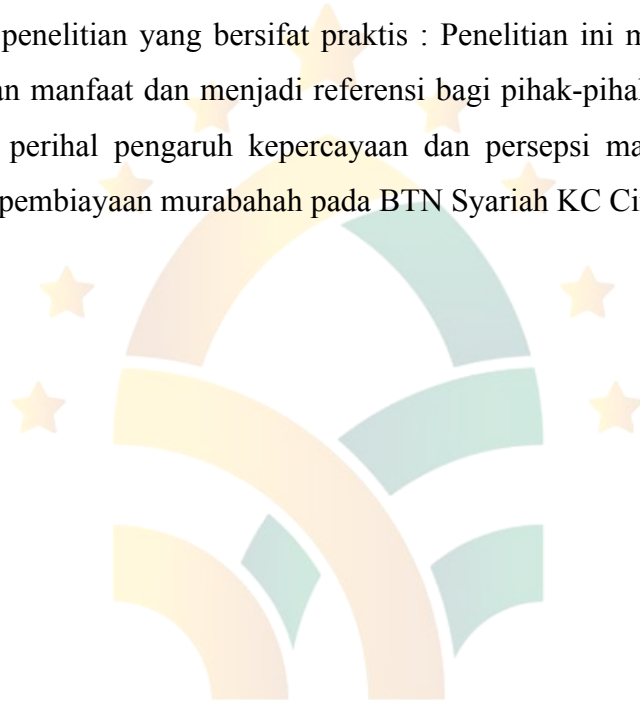
#### **F. Manfaat dan Kegunaan Penelitian**

Manfaat penelitian yang dapat kita diperoleh antara lain:

1. Secara Teoritis : Dalam penelitian ini agar bisa meningkatkan ilmu dan pengetahuan terkait pengaruh kepercayaan dan persepsi masyarakat terhadap Keputusan Pembiayaan Murabahah Pada BTN Syariah KC Cirebon.
2. Secara Praktis :
  - a. Bagi penulis: Bisa meningkatkan pengetahuan dan pemahaman perihal dunia perbankan syariah, serta menjadi referensi bagi penulis dalam melakukan penelitian selanjutnya dengan tujuan meningkatkan kualitas penelitian tersebut.
  - b. Bagi pihak bank: Bisa dijadikan acuan saat memutuskan sesuatu dalam perusahaan.
  - c. Bagi penulis berikutnya: Dapat mengetahui informasi data yang lebih dalam serta pengetahuan untuk mahasiswa program Studi Perbankan Syariah, dan menjadi materi pembelajaran referensi ilmiah di perpustakaan umumnya.

Kegunaan yang diinginkan dari penelitian antara lain:

1. Kegunaan penelitian yang bersifat teoritis : Penelitian ini diharapkan bisa membantu meningkatkan kepercayaan dan persepsi masyarakat terhadap keputusan pembiayaan murabahah, serta bisa menjadi acuan atau dasar bagi penulis dalam melakukan penelitian selanjutnya.
2. Kegunaan penelitian yang bersifat praktis : Penelitian ini diharapkan bisa memberikan manfaat dan menjadi referensi bagi pihak-pihak yang melakukan penelitian, perihal pengaruh kepercayaan dan persepsi masyarakat terhadap keputusan pembiayaan murabahah pada BTN Syariah KC Cirebon.



**UINSSC**

**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SIBER  
SYEKH NURJATI CIREBON**