

BAB 1

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Ide untuk menggunakan bank dengan sistem bagi hasil telah muncul sejak lama dan ditandai dengan munculnya para pemikir Isma yang menulis mengenai bank syari'ah, mereka diantaranya Anwar Quraeshi (1946), Naiem Siddiqi (1948) dan Mahmud Ahmad (1952) dan ditulis kembali secara terperinci oleh Mawdudi (1961). selain itu, tulisan-tulisan yang di buat oleh Muhammad Hamidullah pada tahun 1944-1962 bisa dikatakan sebagai pendahulu mengenai perbankan syari'ah. Dengan berkembang perbankan syari'ah di Indonesia , mendorong berkembang lembaga keuangan syari'ah lainnya seperti asuransi syari'ah, lembaga pembiayaan syari'ah, penggadaian syari'ah, dan juga lembaga keuangan mikro dan lain nya.¹

Bank Syari'ah di kategorikan sebagai lembaga keuangan bank. Bank Syari'ah dapat berbentuk bank umum syari'ah (BUS) maupun Bank Perkreditan Rakyat Syari'ah (BPRS) menurut Undang-undang nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan syari'ah Indonesia, dijelaskan bahwa bank syari'ah yang kegiatan usahanya berdasarkan prinsip syari'ah. Bank Umum Syari'ah

¹Kautsar Riza Salman, *Akuntansi Perbankan Syari'ah Berbasis PSAK Syari'ah*, Jakarta: Akademia Permata,2012, h.1-2.

(BUS) adalah bank yang kegiatannya memberikan jasa dalam laulintas pembayaran. Adapun Bank Perkreditan Rakyat Syar'ah (BPRS) adalah syari'ah yang kegiatan usahanya tidak memberikan jasa dalam lalulintas pembayaran.²

Murabahah merupakan salah satu produk perbankan syariah, baik kegiatan usaha yang bersifat produktif maupun yang bersifat konsumtif. *Murabahah* adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati antara pihak penjual dengan pembeli. Dalam kontrak *Murabahah*, penjual harus memberitahukan harga produk yang ia beli dan menentukan suatu tingkat keuntungan sebagai tambahannya.³

Rukun dan syarat *Murabahah* dalam perbankan adalah sama dengan rukun dan syarat dalam *fiqih*. sedangkan syarat-syarat lain seperti barang, harga dan cara pembayarannya adalah sesuai dengan kebijakan bank yang bersangkutan. Bank melayani kebutuhan pembiayaan serta memperlancarkan mekanisme sistem pembayaran bagi semua sector perekonomian. Dalam menyalurkan dana kepada masyarakat untuk menambah modal guna kelancaran usaha yang dijalankannya, maka pihak perbankan memberikan kebijakan dan pengelolaan diantaranya dengan adanya berbagai fasilitas pembiayaan yang ditawarkan kepada masyarakat untuk memberikan pinjaman dengan jangka waktu

² Salman, *Akuntansi*..., h.4.

³ Zainuddin Ali, *Hukum Perbankan Syariah*, Jakarta: Sinar Grafika, 2008, h

berfariasi bagi hasil yang ditetapkan serta prosedur dalam pemberian pembiayaan yang tidak membingungkan nasabah. akan tetapi perbankan tidak mudah dalam pemberian fasilitas pembiayaan pada nasabahnya, karena perbankan harus mengenal kredibilitas nasabah. salah satu contohnya adalah perbankan sangat memperhatikan segi social dan ekonomi nasabah dalam pemberian fasilitas pembiayaan. dalam pelaksanaan pemberian fasilitas pembiayaan kepada nasabah, bank di hadapkan pada suatu masalah yang cukup kompleks yaitu kepada siapa pembiayaan itu yang harus di berikan, untuk (obyek) apa pembiayaan itu harus diberikan, apakah calon nasabah yang akan menerima pembiayaan kiranya akan mampu memberikan pokoknya ditambah dengan margin sesuai kesepakatan di awal serta kewajiban lainnya berapa jumlah (plafond, maksimum pembiayaan) yang layak untuk diberikan dan apakah pembiayaan yang diberikan tersebut cukup aman atau resiko tersebut.

Rumah merupakan salah satu kebutuhan manusia, karena itu sekarang mudah sekali menemukan perumahan diberbagai daerah dan biasanya terletak di wilayah strategis. untuk memenuhi kebutuhan masyarakat memiliki rumah, terdapat syarat-syarat harus dipenuhi oleh penjual maupun pembeli. untuk memiliki rumah, syarat untuk pembeli dilihat dari 5C (*Character, Capacity, Capital, Collateral, Condition*).

Sebagai contoh ini pembelian rumah dengan Kredit Pemilikan Rumah atau di Bank Jateng Syari'ah disebut dengan IB Griya. Pembiayaan yang diberikan dapat digunakan untuk pemilikan rumah/vila/apartemen/rumah susun baru maupun lama, dengan memberikan margin tetap dari awal pembiayaan hingga jatuh tempo.

Berdasarkan uraian di atas, maka penulis mengambil judul: **“MEKANISME AKAD MURABAHAH PADA PEMBIAYAAN KEPEMILIKKAN RUMAH DI BANK JATENG SYARIAH SEMARANG”**.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, ada 2 hal yang menjadikan pokok permasalahan pada Tugas Akhir ini, yaitu sebagai berikut:

1. Bagaimana mekanisme pembiayaan murabahah pada KPR di Bank Jateng Syariah Semarang?
2. Apa saja kendala-kendala pembiayaan *Murabahah* pada KPR di Bank Jateng Syariah Semarang?

C. Tujuan dan Manfaat Hasil Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian yang penulis lakukan di Bank Jateng Syariah Semarang adalah:

- a. untuk mengetahui mekanisme pembiayaan *murabahah* pada KPR di Bank Jateng Syariah Semarang
- b. untuk mengetahui kendala-kendala pembiayaan *murabahah* KPR di Bank Jateng Syariah Semarang

2. Manfaat Hasil Penelitian

- a. Mendapatkan pengalaman kerja secara nyata
- b. Menambah pengetahuan tentang apa yang belum pernah dipelajari selama ada di bangku perkuliahan.
- c. Menerapkan teori dan ilmu pengetahuan yang diperoleh di bangku perkuliahan ke dalam kegiatan Magang.
- d. Meningkatkan kedisiplinan dan rasa tanggung jawab dalam melakukan pekerjaan.

D. Tinjauan Pustaka

Dalam melakukan penelitian ini, penulis menggunakan pustaka dari berbagai kajian penelitian yang relevan dengan judul yang penulis ambil, yaitu:

Tugas Akhir yang disusun oleh Rosalina Dina Utami (2015) dengan judul “Analisis Survey Terhadap Pengajuan Pembiayaan *Murabahah* Di BMT Giri Muria Kudus”, Menyimpulkan untuk menentukan kelayakan agama harus sesuai dengan yang diharapkan BMT dan mengikuti prosedur.

Mekanisme survey pembimbingan murabahah dengan menerapkan prinsip kehari-harian.⁴

Tugas Akhir yang dibuat oleh Rangga Buana (2014) dengan judul “Analisis Pembiayaan *Murabahah* Pada Griya IB Hasnah Di Bank BNI Syariah Cabang Pembantu Ungaran”, menyimpulkan dalam mengatasi kendala pada pembiayaan murabahah Griya IB Hasanah di Bank BNI Cabang Pembantu Ungaran untuk lebih selektif memilih nasabah dan lebih memperhatikan data-data dengan melakukan verifikasi dalam validasi yang lebih akurat⁵

Tugas Akhir yang dibuat oleh Zaimul Jundi (2013) dengan judul “Pembiayaan KPR BTN Dalam Akad *Murabahah* Di BTN Syariah Semarang”, menyimpulkan harus tetap melandaskan pada prinsip jual beli sama suka/saling rela dalam penetapan margin murabahah, dalam hal pengikatan jaminan tidak boleh terlalu meratkan nasabah debitur.⁶

⁴ Rosalina Dian Utami “*Analisis Survey Terhadap Pengajuan Pembiayaan Murabahah Di BMT Giri Muria Kudus*” Tugas Akhir di Semarang, 2015, h.45.

⁵ Rangga Buana “*Analisis Pembiayaan Murabahah Pada Griya IB Hasanah Di Bank BNI Syariah Cabang Pembantu Ungaran*”, Tugas Akhir di Salatiga, 2014, h.85.

⁶ Zaimul Jundi “*Pembiayaan KPR BTN Dalam Akad Murabahah Di BTN Syariah Semarang*” Tugas Akhir Di Semarang, 2013, h.37.

E. Metodologi Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang penulis gunakan adalah penelitian lapangan, yaitu penelitian yang dilakukan dengan terjun langsung ke lapangan untuk memperdalam ilmu atau meneliti data yang berkenaan dengan mekanisme mendapatkan nasabah.

Sedangkan pendekatan yang di gunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan kualitatif, yaitu pendekatan yang lebih menekankan analisisnya pada proses penyimpanan induktif, serta pada analisis terhadap dinamikan hubungan fenomena yang diamati dengan menggunakan logika ilmiah.

2. Sumber data

a. Data Primer

Data Primer merupakan data yang didapat dari sumber pertama baik individu maupun perseorangan⁷, secara langsung diambil dari obyek atau obyek penelitian oleh penelitian perorangan maupun organisasi.

b. Data Sekunder

Data Sekunder adalah data yang didapat tidak secara langsung dari obyek penelitian. Penelitian mendapatkan mendapatkan data yang sudah jadi yang dikumpulkan oleh

⁷ Husein Umar, *Research Methods in Finance and Banking*, Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2002, h.82.

pihak lain dengan berbagai cara atau metode baik secara komersial maupun non komersial.

3. Metode Pengumpulan Data

a. Observasi

Observasi adalah pengamatan secara sesame terhadap suatu obyek dengan menggunakan indera baik langsung atau tidak langsung seperti alat bantu.

b. Interview (wawancara)

Interview adalah pengumpulan data dengan cara bertanya langsung. dalam hal ini adalah pihak yang terkait langsung dengan mengajukan pertanyaan secara lisan untuk di jawab secara lisan. walaupun tidak mendapatkan jawaban yang sangat lengkap.

c. Dokumentasi

Dokumentasi adalah mencari data mengenai hal-hal atau variabel yang berupa pencatatan,⁸ dan berkaitan dalam pembahasan penelitian ini yang berupa arsip-arsip dan pedoman umum kegiatan operasional Bank Jateng Syariah Semarang.

⁸ Cholid Narbuko & Abu Achamd, *Metode Penelitian*, Jakarta: PT Bumi Aksara, 2009, h.80-84.

F. Sistematika Penulisan

Untuk mempermudah Tugas Akhir ini disusun dalam Sistematika, agar penulis menjelaskan beberapa bab yang ada di bawah ini:

Bab I ini menjelaskan tentang Latar Belakang, Rumusan Masalah, Tujuan dan Manfaat Penelitian, dan serta Metode Penelitian yang ada di Bank Jateng Syariah Semarang.

Bab II menjelaskan tentang landasan teori yang ada di akad murabahah ini, maupun pengertian, hadist, pengertian murabahah, dan syarat atau rukun.

Bab III ini menceritakan tentang sejarah, visi, misi, produk-produk penghimpunan dan penyaluran dana, dan prinsip yang ada di Bank Jateng Syariah. dan bab ini menggambarkan mengenai gambaran umum dan data-data deskriptif, bisa menjelaskan yang ada struktur organisasi dan badan hukum dari Bank Jateng Syariah Semarang.

Bab IV hasil penelitian dan pembahasan, dalam bab ini membantu tentang Prosuder pembiayaan KPR dengan akad murabahah di Bank Jateng Syariah Semarang dan kendala pembiayaan *Murabahah* pada pembiayaan KPR Bank Jateng Syariah Semarang.

Bab V penutup, dalam bab ini memberi tentang kesimpulan dan saran

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN