

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Dalam dunia modern sekarang ini, peranan perbankan dalam memajukan perekonomian suatu negara sangatlah besar, hampir semua sektor yang berhubungan dengan berbagai kegiatan keuangan selalu membutuhkan jasa bank. Oleh sebab itu saat ini dimasa yang akan datang kita tidak akan dapat lepas dari dunia perbankan, jika hendak menjalankan aktivitas keuangan, baik perorangan maupun lembaga sosial maupun perusahaan.

Secara umum, Bank adalah lembaga yang melaksanakan tiga fungsi utama, yaitu menerima simpanan uang, meminjam uang, dan memberikan jasa pengiriman uang,¹ Bank juga adalah sebagai lembaga intermediasi karena selain mempunyai fungsi sebagai pengumpul dana dari masyarakat juga mempunyai peran sebagai penyalur dana masyarakat yang telah dikumpulkan untuk menunjang pelaksanaan pembangunan nasional.

Lembaga keuangan syari'ah di Indonesia telah berkembang dengan pesat. Hal ini menyebabkan banyak pihak ingin mengetahui apa perbedaaan yang mendasar antara lembaga keuangan syariah dengan lembaga keuangan konvensional, perbedaannya adalah terletak pada akad atau transaksinya. Pada lembaga keuangan syariah khususnya bank syariah, akad yang dilakukan memiliki

¹ Adiwarman A. Karim, Bank Islam: Analisis Fiqih dan Keuangan (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2004), H. 18

konsekuensi duniawi dan ukhrawi karenadilakukan berdasarkan hukum Islam. Produk apapun yang dihasilkan perbankan, termasuk didalamnya perbankan syariah, tidak akan terlepas dari transaksi yang dalam istilah disebut dengan aqad, kata jamaknya al uqud.²

Perbankan syari'ah sebagaimana halnya perbankan konvensional lainnya di Indonesia adalah lembaga intermediary yang berfungsi mengumpulkan dana dari dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk pemberian fasilitas pembiayaan. Sehubungan dengan fungsi bank sebagai intermediary tersebut dalam kaitannya dengan penyaluran dana masyarakat atau pembiayaan berdasarkan prinsip syari'ah, bank syari'ah menanggung resiko.³

Dikeluarkannya Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan serta dikeluarkannya fatwa bunga bank haram dari Majelis Ulama Indonesia (MUI) Tahun 2003 menyebabkan banyak bank yang menjalankan prinsip syari'ah. Baik dengan melakukan konversi sistem perbankan dari konsep konvensional menjadi syari'ah, ataupun pembukaan cabang syari'ah oleh bank-bank konvensional, maupun pendirian Bank Perkreditan Rakyat Syari'ah. Pengertian perbankan menurut Pasal 1 Butir 1 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.

² Nurul Hak, Ekonomi Islam Hukum Bisnis Syariah, (Yogyakarta: Teras,2011) H. 127

³ Ahmad Dahlan, Bank Syariah, (Yogyakarta: Teras,2012), H. 40

Masalah perumahan telah diatur dalam Undang-Undang pemerintahan tentang perumahan dan pemukiman No.4/1992 Bab III Pasal 5 Ayat 1 yang berbunyi “setiap warga negara mempunyai hak untuk menempati dan atau menikmati dan atau memiliki rumah layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur”.

Berdasarkan ketentuan tersebut sudah tidak dapat dipungkiri lagi bahwa kebutuhan rumah sudah menjadi kebutuhan pokok bagi manusia. Rumah menjadi salah satu kebutuhan primer yakni papan disamping kebutuhan pangan dan sandang. Kebutuhan akan papan tersebut mencakup rumah ataupun apartemen, yang secara umum disebut sebagai tempat tinggal untuk berteduh dan beristirahat.

Keberadaan lembaga keuangan syariah beroperasi pada tiga bidang, yakni penyaluran dana, penghimpun dana dan jasa perbankan. Selain tabungan, produk yang kini diminati masyarakat adalah kredit kepemilikan rumah (KPR) syariah. Kelebihan KPR Syariah dibandingkan KPR konvensional diantaranya adalah, nasabah yang mengambil kredit merasa lebih tenang, sebab pembiayaan KPR Syariah merupakan varian pembiayaan murabahah dalam bidang penyaluran dana, sehingga cicilan tetap, tanpa terpengaruh tingkat suku bunga.

BRI Syariah adalah salah satu bank yang melakukan penghimpunan dana dari masyarakat dan menyalurkan kembali kepada nasabah dalam bentuk pembiayaan, salah satu produk pembiayaan yang disalurkan adalah KPR BRI Syariah iB.

KPR BRI Syariah iB adalah pembiayaan kepemilikan rumah kepada perorangan untuk memenuhi sebagian atau keseluruhan kebutuhan akan hunian dengan menggunakan prinsip jual beli (murabahah) dimana pembayarannya dilakukan secara angsuran yang telah ditetapkan dimuka dan dibayar setiap bulan. Keuntungan KPR BRI Syariah Ib yaitu persyaratan yang cukup mudah, proses yang cepat, dan jangka waktu yang lama hingga 15 tahun.

Dalam fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) No. 04/ DSNMUI/IV/2000, pengertian murabahah yaitu menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba.⁴

Penerapan akad jual beli merupakan salah satu cara yang ditempuh bank syariah dalam rangka menyalurkan kepada masyarakat. Akad bank yang didasarkan pada akad jual beli adalah murabahah, salam, dan istishna. Salah satu skim fiqh yang paling populer digunakan oleh perbankan syariah adalah skim jual beli murabahah.

Pembiayaan Dalam fasilitas murabahah ini dapat dilakukan dengan tunai maupun ditangguhkan atau dicicil. Pembiayaan atas kepemilikan rumah umumnya dilakukan dengan sistem transaksi cicilan. Pada perjanjian murabahh KPR ini, pembiayaan pembelian rumah yang dibutuhkan drbitur dilakukan bank dengan membeli rumah itu dari developer yang kemudian dijual kembali oleh bank tersebut dengan menambahkan suatu keuntunagn di dalamnya. Pengambilan

⁴ Osmad Muthaher, Akuntansi Perbankan Syariah, (Yogyakarta:Graha Ilmu,2012), H. 57

besarnya margin dengan pembiayaan murabahah disesuaikan dengan lamanya pinjaman yang kemudian disetujui oleh debitur sebelum transaksi kredit pembiayaan rumah tersebut dimulai. Dengan kata lain, penjualan rumah melalui pembiayaan murabahah oleh bank kepada debitur dilakukan atas dasar cost-plus profit.⁵

Bank-bank islam mengambil murabahah untuk memberikan pembiayaan jangka pendek kepada nasabah untuk membeli barang walaupun nasabah tersebut mungkin tidak memiliki uang tunai untuk membayar. Murabahah, sebagaimana digunakan dalam perbankan islam, ditemukan terutama berdasarkan dua unsur, yakni harga membeli dan biaya terkait serta kesepakatan berdasarkan margin keuntungan.

Murabahah merupakan metode utama pembiayaan,⁶ yang merupakan hamoir tujuh puluh lima (75%) dari asset bank-bank islam pada umumnya. Salah satu bank yang mengaplikasikan pembiayaan murabahah tersebut adalah salah satu Bank BRI Syariah KC.S.Parman. Dalam prakteknya Bank BRI Syariah akan mengecek kelayakan seorang nasabah yang mengajukan pembiayaan murabahah. Setelah bank melakukan survey kelayakan terhadap nasabah, biasanya bank langsung meminta nasabah untuk menandatangani dokumen-dokumen pembiayaan murabahah dan, memberikan dana pembiayaan yang dibutuhkan yang selanjutnya pihak bank meminta nasabah untuk mencari sendiri barang yang ia butuhkan

⁵ Abdullah saeed, Bank Islam dan Bunga studi Kritis Laragan Riba dan Interpretasi kontemporer, pent Muhammad Ufuqul Mubin, Nurul Huda dan Ahmad Sahidan, (Yogyakarta: Pustaka pelajar,2004, Cet II), H. 138

⁶ Ibid

tanpa adanya proses serah terima barang yang dimaksudkan dalam akad pembiayaan murabahah dan pada akhirnya bank meminta nasabah untuk melakukan angsuran rutin yang besarnya sudah ditentukan tiap bulannya. Hal ini mengisyaratkan seakan-akan pihak bank memposisikan dirinya bukan sebagai ba'i melainkan hanya sebagai pembiayaan semata.

Beberapa alasan diberikan popularitas murabahah dalam pelaksanaan investasi perbankan islam :

1. Murabahah adalah mekanisme penanaman modal jangka pendek dan dibandingkan dengan pembagian untung rugi atau bagi hasil (PLS) .
2. Mark up dalam murabahah dapat ditetapkan dengan cara menjamin bahwa bank mampu mengembalikan dibandingkn dengan bank-bank yang berbasis bunga dimana bank-bank Islam sangat kompetitif
3. Murabahah menghindari ketidakpastian yang dilekatkan dengan perolehan usaha berdasarkan sistem PLS.
4. Murabahah tidak mengijinkan bank Islam untk turut campur dalam manajemen bisnis karena bank bukanlah partner dengan klien tetapi hubungan mereka sebagai gantinya, berdasarkan murabahah adalah hubungan seorang kreditur dengan seorang debitur.

Pembiayaan berdasarkan prinsip syariah adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang

dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.⁷

Kebutuhan barang khususnya perumahan, atau properti apa saja secara umum dapat dipenuhi dengan pembiayaan berpola jual beli dengan akad murabahah. Dengan akad ini bank syariah memenuhi kebutuhan nasabah dengan membelikan aset yang dibutuhkan nasabah dan supplier kemudian menjual kembali kepada nasabah dengan mengambil margin keuntungan yang diinginkan.⁸

Dengan demikian berdasarkan uraian-uraian latar belakang diatas, penulis tertarik untuk mengkaji lebih dalam mengenai analisis akad murabahah pada pembiayaan KPR. Maka melalui Tugas Akhir ini penulis mengangkat judul **“Penerapan Akad Murabahah Pada Produk Pembiayaan KPR Di Bank BRI Syariah KC. S. Parman”**.

B. Rumusan Masalah

Pada penelitian ini, penulis dapat menyimpulkan permasalahan yang nantinya akan dikaji serta dilakukan pembahasan yang lebih mendalam lagi agar mendapat penjelasan yang lebih benar lagi. Adapun rumusan masalahnya adalah **“Bagaimana Penerapan Akad Murabahah Pada Produk Pembiayaan KPR Pada Bank BRI Syariah KC. S. Parman?”**

⁷ Muhammad, Manajemen Dana Bank Syariah, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2014) H. 310

⁸ Ascarya, Akad dan Produk Bank Syariah (Jakarta: Rajawali Pers, 2011) H.127

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

Sesuai dengan permasalahan yang telah diuraikan tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk Mengetahui Bagaimana Penerapan Akad Murabahah Pada Produk Pembiayaan KPR Pada Bank BRI Syariah KC.S. Parman.
2. Untuk Menambah Ilmu dan Wawasan Penulis Sekaligus Pembaca Dalam Bidang Perbankan.

Dari hasil penelitian diharapkan dapat memberikan manfaat, baik manfaat secara teoritis maupun manfaat praktis:

1. Manfaat Teoritis
 - a. Penelitian ini digunakan bagi kalangan intelektual, pelajar, praktisi akademis dan masyarakat umum yang ingin mengetahui tentang penerapan akad murabahah pada produk pembiayaan KPR di bank BRI Syariah KC Medan
2. Manfaat Praktis
 - a. Bagi lembaga keuangan syariah atau bank lain hasil penelitian dapat bermanfaat dalam menerapkan akad murabahah pada produk pembiayaan KPR.
 - b. Bagi penulis, hasil penelitian diharapkan dapat memberikan pemahaman tentang penerapan akad murabahah pada produk KPR di bank BRI Syariah KC Medan

D. Metode Penelitian

1. Pendekatan Penelitian

Dalam penelitian ini, penelitian menggunakan jenis penelitian kualitatif yang bersifat deskriptif yaitu metode yang dilakukan dengan menjelaskan atau menggambarkan secara nyata atau fakta yang berlaku saat ini. Melalui metode deskriptif data dikumpulkan, disusun, dikelompokkan, dianalisis, kemudian diintegrasikan sehingga menjadi gambaran yang jelas dan terarah mengenai masalah yang diteliti.

2. Penelitian Lapangan

Yaitu metode penelitian yang dilakukan dengan cara terjun langsung ke objek penelitian yang diteliti pada Bank BRI Syariah KC.S.Parman Medan.

Adapun teknik pengumpulan data yang dilakukan adalah:

1. Pengamatan (observasi)

Yakni melakukan pengamatan secara langsung pada objek yang diteliti.

2. Wawancara (interview)

Wawancara dilakukan dengan menanyakan langsung dengan beberapa pertanyaan kepada responden yang dianggap dapat memberikan keterangan tentang penelitian ini. Wawancara yang dilakukan adalah dengan kepala cabang dan dengan salah satu karyawan Bank BRI Syariah KC.S.Parman Medan.

E. Sistematika Pembahasan

Sistematika pembahasan adalah pokok-pokok uraian yang akan dibahas dalam skripsi secara terinci yang disusun menjadi bagian-bagian yang saling berkaitan.

Bab 1 Pendahuluan

Pada bab ini penulis menguraikan latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, dan metode penelitian

Bab II Landasan Teori

Pada bab ini penulis menguraikan tentang kajian teoritik yang berfungsi untuk memperjelas masalah yang diteliti. Pembahasan dimulai dengan teori tentang Peranan, murabahah, Syarat dan manfaat murabahah.

Bab III Gambaran Umum Perusahaan

Pada bab ini penulis menguraikan mengenai sejarah, visi dan misi pada Bank BRI Syariah KC.S. Parman.

Bab IV Hasil Penelitian dan Pembahasan

Pada bab ini penulis membahas tentang peranan akad murabahah pada produk pembiayaan KPR pada Bank BRI Syariah KC.S.Parman

Bab V Penutup

Pada Bab ini penulis akan menguraikan kesimpulan dan saran dari hasil penelitian yang telah dilakukan.