BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pengertian lembaga keuangan secara umum yaitu sebuah badan usaha yangbertugas dalam mengumpulkan asset berwujud dana yang berasal dari masyarakatsecara langsung serta disalurkan dalam proyek pembangunan untuk kegiatanekonomi dengan memperoleh hasil bunga sebesar presentase tertentu daribesarnya dana yang disalurkan. Fungsi dari lembaga keuangan yaitu menciptakandan memberikan likuiditas yang artinya lembaga keuangan mampu memberikankepercayaan pada pihak nasabah mengenai dana yang disimpan akan dapatdikembalikan ketika sedang dibutuhkan atau pada waktu jatuh tempo yang telahditentukan. Lembaga keuangan dikelompokkan menjadi 2 macam, yaitu lembaga keuangan bank dan lembaga keuangan bukan bank. Adapun perbedaan diantara keduanya yaitu kemampuan dalam menciptakan kredit dan uang.

Kemajuan dunia usaha dewasa ini diikuti dengan semakin meluasnya kegiatan usaha, persaingan terjadi antara perusahaan dalam rangka memenangkan atau minimal mempertahankan diri agar tetap mampu melaksanakan kegiatan untuk mencapai tujuan yang telah ditetapkan. Perusahaan yang bergerak dalam bidang perkreditan juga diharapkan pada permasalahan tersebut. Bank merupakan badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan

menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup orang banyak (kasmir, 2002).

Perusahaan seharusnya lebih tanggap mengenai kebutuhan manusia yang sangat tinggi pada masa kini. mereka adalah rekan kerja bagi setiap perusahaan untuk mendapatkan keuntungan. Manusia selain sibuk mancari pekerjaan yang mana untuk memenuhi kebutuhan sehari-harinya, mereka juga harus memiliki sebuah peluang untuk mendapat keuntungan yang besar agar mampu meningkatkan kebutuhan mereka. Dalam dunia perekonomian sekarang, masyarakat telah mengenal sebuah lembaga yang dapat menghimpun dana serta menyalurkannya. Lembaga tersebut juga mengadakan jasa untuk jual beli barang atau dalam hal lalu lintas pembayaran, lembaga yang di maksud diatas adalah bank. secara umum, bank yang dikenal oleh masyarakat terbagi menjadi dua, yaitu bank konvensional dan bank syariah.

Bank menurut UU No. 21 tahun 2008 adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat yang berbentuk simpanan serta menyalurkan kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat. Bank dibagi menjadi dua yaitu bank konvensional dan bank syari'ah. Bank konvensional adalah bank yang menjalankan kegiatan usahanya secara konvensional dan berdasarkan jenisnya terdiri dari Bank Umum Konvensional (BUK) dan Bank Perkreditan Rakyat (BPR). Bank umum konvensional merupakan bank yang dalam kegiatannya memberi jasa dalam lalu lintas pembayaran. Sedangkan bank perkreditan rakyat

adalah bank konvensional yang dalam kegiatannya tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.

Bank syariah adalah bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip syarah dan menurut jenisnya terdiri dari Bank Umum Syariah dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah. Bank Umum Syariah (BUS) merupakan bank syariah yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran. Sedangkan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS) adalah bank syariah yang dalam kegiatannya tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran (Ikit, 2015, hal. 44).

Bank merupakan wadah atau tempat bagi masyarakat untuk menyimpan atau menghimpun dana atau harta mereka. Bank juga dapat menyalurkan dana masyarakat melalui kredit atau dalam bentuk lainnya. Disamping itu, bank juga menyediakan jasa jual beli barang atau jasa dalam lalu lintas pembayaran. Sehingga dapat mempermudah masyarakat dalam melakukan transaksi atau yang lainnya. Bank Syariah dalam menyalurkan dananya tidak menggunakan istilah kredit, melainkan dengan istilah pembiayaan. Pelaksanaan pembiayaan dalam bank syariah umumnya dilakukan dengan menggunakan akad.

Dalam *ushul fiqih* ada kaidah yang menyatakan bahwa:

مَا لَا يَتِمُّ الْوَاجِبُ إِلَّا بِهِ فَهُوَ وَاجِبٌ

Artinya: sesuatu yang asalnya tidak wajib bisa menjadi wajib, apabila ia menjadi syarat terlaksananya suatu kewajiban.

Sesuatu yang harus ada untuk menyempurnakan yang wajib, maka ia wajib diadakan. Mencari nafkah (yakni melakukan kegiatan ekonomi) adalah

wajib. Dan Karena pada zaman modern ini kegiatan perekonomian tidak akan sempurna tanpa adanya lembaga perbankan, lembaga perbankan ini pun wajib di adakan. Dengan demikian, maka kaitan antara islam dengan perbankan menjadi jelas.

Masalah ekonomi/perbankan ini termasuk ke dalam bab muamalah, maka Nabi Muhammad SAW. Tentunya tidak memberikan aturan-aturan yang rinci mengenai masalah ini. Bukankah Nabi sendiri menyatakan bahwa*:*

أَنْتُمْ أَعْلَمُ بِأَمْرِ دُنْيَاكُمْ

Artinya: "kalian lebih mengetahui urusan dunia kalian".

Al-qur'an dan Sunnah hanya memberikan prinsip-prinsip dan filosofi dasar, dan menegaskan larangan-larangan yang harus dijauhi. Dengan demikian, yang harus dilakukan hanyalah mengidentifikasi hal-hal yang dilarang oleh islam. Selain itu, semua diperbolehkan dan kita dapat melakukan inovasi dan kreativitas sebanyak mungkin (Adiwarman A. Karim, 2014, hal. 15).

Bank Syariah mempunyai beberapa produk penyaluran dana (pembiayaan) antara lain, sebagai berikut: (1) Pembiayaan Murabahah, adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan *(marjin)* yang di sepakati oleh penjual dan pembeli. (2) pembiayaan salam, adalah transaksi jual beli di mana barang yang diperjualbelikan belum ada. (3) pembiayaan istishna', menurut fatwa DSN-MUI adalah akad jual beli dalam bentuk pemesanan pembuatan barang tertentu dengan kriteria dan persyaratan tertentu yang disepakati antara pemesan (pembeli) dan penjual. (4) Pembiayaan Ijarah dan IMBT, menurut fatwa DSN, ijarah adalah akad pemindahan hak guna

(manfaat) atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa/upah, tanpa di ikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri. Sedangkan IMBT merupakan rangkaian dua buah akad, yakni akad *Al-Bai'* dan akad *Ijarah Muntahia Bittamlik* (IMBT). *Al-Bai'* merupakan akad jual beli, sedangkan IMBT merupakan kombinasi antara sewa-menyewa (*ijarah*) dan jual beli atau hibah di akhir masa sewa. (5) Pembiayaan Mudharabah, adalah persetujuan kongsi antara harta dari salah satu pihak dengan kerja dari pihak lain. (6) Pembiayaan Musyarakah, adalah transaksi yang dilandasi adanya keinginan para pihak yang bekerja sama untuk meningkatkan nilai asset yang mereka miliki secara bersama-sama (Adiwarman A. Karim, 2014).

Bank syariah saat ini banyak diminati oleh warga masyarakat indonesia, bahkan peminatnya semakin tahun semakin meningkat, hal ini disebabkan bank syariah dinilai baik oleh masyarakat, sangat menjanjikan dan tidak merugikan kepada nasabah. Prospek-prospek yang dirancang oleh perbankan syariah pun sangat jelas dan tidak mengecewakan, Produk-produk yang ditawarkannya pun beragam seperti salah satunya yaitu akad murabahah. Akad murabahah yaitu sebuah akad yang digunakan dalam transaksi jual beli atau dalam dunia perbankan syariah dikenal dengan istilah pembiayaan, dimana bank akan membelikan barang yang diajukan oleh nasabah kemudian bank akan menjualnya kepada nasabah dengan harga awal ditambah margin yang disepakati. Artinya, bank akan mengatakan kepada nasabah mengenai harga awal beserta margin yang diperoleh bank dalam pembiayaan akad murabahah ini.

Akad adalah termasuk perbuatan hukum (*tasarruf*) dalam hukum islam. Dalam terminologi fiqih, akad diartikan sebagai perkalian antara *ijab* (pernyataan melakukan ikatan) dan *qobul* (pernyataan menerima ikatan) sesuai dengan kehendak syariat yang berpengaruh terhadap objek perikatan, maksudnya bahwa seluruh perikatan yang dilakukan oleh dua pihak atau lebih tidak dianggap sah apabila tidak sesuai dengan kehendak syariat. Dalam UU Perbankan Syariah dinyatakan akad adalah kesepakatan tertulis antara bank syariah dan unit usaha syariah dan pihak lain yang memuat adanya hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak sesuai dengan prinsip syariah seperti dalam pasal 1 angka 13 UU No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah (prasetyo, 2018, hal. 47).

Akad dalam pengertian perundang-undangan serupa dengan pengertian akad menurut *fuqaha* yang dikatakan oleh Munir Al-Qadi, akad adalah kesepakatan dua kehendak yang menimbulkan kewajiban atau memindahkan kewajiban.

> Menurut Qadri Basya juga mengemukakan tentang definisi akad serupa dengan yang dimuat dalam pasal 73 UU Perdata Masir, yang berbunyi: "Akad adalah pertalian ijab dan qabul yang timbul dari salah satu pihak yang melakukan akad dengan qabul dari pihak yang lainnya menurut ketentuan yang berakibat hukum pada objek perikatan" (Yasardin D. H., 2018, hal. 9)

Salah satu *skim* fiqih yang paling populer digunakan oleh perbankan syariah adalah skim jual beli murabahah. Transaksi murabahah ini lazim dilakukan oleh Rasulullah SAW. Dan para sahabatnya. Secara sederhana, murabahah berarti suatu penjualan barang seharga barang tersebut ditambah keuntungan yang disepakati. Misalnya, seseorang membeli barang kemudian

menjualnya kembali dengan keuntungan tertentu. Berapa besar keuntungan tersebut dapat dinyatakan dalam nominal rupiah tertentu atau dalam bentuk persentasi dari harga pembeliannya, misalnya 10% atau 20% (Adiwarman A. Karim, 2014, hal. 113).

Landasan utama adanya transaksi murabahah adalah berasal dari Q.S. Al-Baqarah (2): 275, yang artinya "*Dan Allah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba*". Juga pada Q.S. An-Nisa (4): 29 yang artinya, "*hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu makan harta sesamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka diantara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu; sesungguhnya Allah adalah maha penyayang kepadamu*". Dan berdasarkan fatwa DSN (Dewan Pengawas Syariah Nasional), Majelis Ulama Indonesia (MUI), fatwa 04/DSN-MUI/IV/2000, akad murabahah adalah "Menjual suatu barang kepada pembeli, dan pembeli membayar dengan harga yang lebih sebagai laba." Murabahah adalah akad jual-beli antara bank selaku penyedia barang (penjual) dengan nasabah yang memesan untuk membeli barang. Bank memperoleh keuntungan yang disepakati bersama. Rukun dan syarat murabahah adalah sama dengan rukun dan syarat dalam fiqih. Sedangkan syarat-syarat lain seperti barang, harga dan cara pembanyarannya adalah sesuai dengan kebijakan bank yang bersangkutan.

Rumah mempunyai fungsi sangat penting bagi kehidupan manusia dan termasuk dalam kebutuhan pokok yang sangat mendasar setelah sandang dan pangan, selain itu rumah bukan hanya sebuah bangunan (struktual), melainkan juga tempat kediaman yang memenuhi syarat-syarat kehidupan yang layak.

Rumah dapat diartikan sebagai tempat perlindungan, untuk menikmati kehidupan, beristirahat dan bersuka ria bersama keluarga. Rumah harus menjamin memberikan ketenangan, kesenangan, kebahagiaan, dan kenyamanan pada segala peristiwa hidupnya.

Akad murabahah didalam bank syariah adalah salah satu produk pembiayaan bank dengan akad jual beli. Biasanya ini untuk membeli rumah, kendaraan, atau kebutuhan lainnya yang diperlukan. Contoh, nasabah datang ke bank lalu mengajukan permohonan pembiayaan rumah. Bank akan membelikan rumah kemudian menjual ke nasabah tersebut dengan margin keuntungan. Jadi nasabah membeli rumah dengan harga pokok ditambah keuntungan bank yang telah disepakati bersama. Kemudian nasabah akan membayar angsuran pembelian itu sesuai waktu yang disepakati. Penentuan margin yang dikenakan bank tergantung pada bank masing-masing, karena setiap bank tentunya mempunyai perbedaan kebijakannya masing-masing, dan tentunya mereka juga telah memasukkan unsur-unsur biaya, risiko dan lain-lain. Untuk itu Bank Syariah Indonesia KC Banjarbaru hadir sebagai solusi masyarakat muslim yang menginginkan sistem perbankan syariah yang bebas bunga dan riba sebagaimana dilarang dalam Al-Qur’an. Pembiayaan Griya adalah pembiayaan jangka pendek, menengah, atau panjang untuk membiayai pembelian rumah tinggal (*konsumers*), baik baru maupun bekas, dilingkungan developer maupun non developer dengan sistem murabahah.

Disisi lain akad murabahah dipandang masyarakat sebagai suatu produk pembiayaan yang kurang nyaman dalam proses pelaksanaannya, karena sebagian

bank ada yang lebih memprioritaskan orang-orang menengah keatas (PNS, Polri, Pengusaha dan sebagainya) dari pada orang-orang yang menengah kebawah atau berpenghasilan cukup seperti pedagang kecil, petani, atau orang-orang yang tidak memiliki gaji tetap. Dan seperti yang telah kita ketahui, bahwa bank syariah kurang mempromosikan produk-produknya sehingga masyarakat tidak begitu mengenali bahkan masyarakat cenderung lebih memilih bank konvensional dari pada bank syariah. Berdasarkan permasalahan yang terjadi dimasyarakat, penulis ingin mengetahui lebih dalam tentang akad murabahah dari segi implementasinya secara real dan juga apakah ada suatu problematika dalam pelaksanaan akad murabahah tersebut. Kemudian bagaimana sikap bank dalam mengatasi atau meminimalisir problematika-problematika yang mungkin terjadi ketika berlangsungnya pembiayaan akad murabahah tersebut. Maka dari itu penulis tertarik untuk mengadakan penelitian tentang Implementasi Pembiayaan Griya Akad Murabahah di Bank Syariah Indonesia KC Banjarbaru.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, maka masalah pokok yang akan diteliti dirumuskan sebagai berikut:

1. Bagaimana implementasi pembiayaan griya akad murabahah di Bank Syariah Indonesia KC Banjarbaru?
2. Apa problematika yang dihadapi Bank Syariah Indonesia KC Banjarbaru dalam implementasi pembiayaan griya akad murabahah?

C. Tujuan Penelitian

Sesuai dengan perumusan masalah yang dikemukakan pada bagian terdahulu di atas, maka tujuan penelitian yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui bagaimana implementasi pembiayaan pada akad murabahah di Bank Syariah Indonesia KC Banjarbaru.
2. Untuk mengetahui problematika yang dihadapi Bank Syariah Indonesia KC Banjarbaru dalam implementasi pembiayaan griya akad murabahah.

D. Signifikasi Penelitian

1. Bagi mahasiswa, penelitian ini diharapkan mampu memberikan wawasan dan menambah jendela pengetahuan tentang bagaimana Implementasi Pembiayaan Griya Akad Murabahah di Bank Syariah Indonesia KC Banjarbaru.
2. Bagi perguruan tinggi, sebagai bahan untuk menambah khazanah ilmu pengetahuan tentang produk pembiayaan Akad Murabahah.
3. Bagi jurusan S1 Perbankan Syariah, dapat menjadi sebuah informasi yang bermanfaat dalam mempelajari Implementasi Pembiayaan Akad Murabahah.

4. Bagi Bank Syariah Indonesia KC Banjarbaru, sebagai sarana untuk memperkenalkan atau mempromosikan Pembiayaan Griya Akad Murabahah di kalangan mahasiswa dan masyarakat khususnya.

E. Definisi Operasional

1. Implementasi

Implementasi secara sederhana dapat diartikan sebagai pelaksanaan atau penerapan. Sebagaimana yang ada di dalam kamus besar bahasa Indonesia, implementasi berarti penerapan. Browne dan Wildavsky mengemukakan bahwa "Implementasi adalah perluasan aktivitas yang saling menyesuaikan" (Arinda Firdianti, 2018, hal. 19)

Pelaksanaan yang penulis maksud adalah suatu pemberlakuan dalam proses pembiayaan dengan menggunakan akad murabahah.

2. Pembiayaan

Berdasarkan standar akuntansi pemerintahan definisi pembiayaan (*financing*) adalah setiap penerimaan yang perlu dibayar kembali dan pengeluaran yang akan diterima kembali, baik pada tahun anggaran bersangkutan maupun tahun-tahun anggaran berikutnya yang dalam penganggaran pemerintah terutama dimaksudkan untuk menutup defisit atau memanfaatkan surplus anggaran (Kawatu, 2012, hal. 122).

Pembiayaan yang penulis maksud ialah pemberian fasilitas penyediaan dana untuk memenuhi kebutuhan pihak-pihak yang merupakan *defisit unit*. Menurut sifat penggunaannya, pembiayaan dapat dibagi menjadi dua hal berikut:

a. Pembiayaan produktif, yaitu pembiayaan yang ditujukan untuk memenuhi kebutuhan produksi, dalam arti luas yaitu utnuk peningkatan usaha, baik usaha produksi, perdagangan maupun investasi.
b. Pembiayaan konsumtif, yaitu pembiayaan yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan konsumsi, yang akan habis digunakan untuk memenuhi kebutuhan (Muhammmad Syafii Antonio, 2001, hal. 160).

3. Akad

Akad berasal dari bahasa arab *(aqada)* yang berarti ikatan atau kewajiban. Para *fuqaha* kemudian membuat pengertian akad menurut istilah yaitu akad adalah segala sesuatu yang diniatkan oleh seseorang untuk dikerjakan., baik timbul karena satu kehendak, seperti wakaf, pembebasan, talak dan sumpah, maupun yang memerlukan kepada dua kehendak dalam menimbulkannya, seperti jual beli, sewa menyewa, pemberian kuasa dan gadai (Darmawan, 2020, hal. 40-41).

Akad yang dimaksud penulis disini adalah suatu pernyataan ijab dan qobul dalam suatu perjanjian yang melibatkan dua belah pihak yaitu orang yang memberikan pinjaman dan orang yang menerima pinjaman.

4. Murabahah

Secara sederhana, murabahah berarti suatu penjualan barang seharga barang tersebut ditambah keuntungan yang disepakati (Adiwarman A. Karim, 2014, hal. 113)

Jadi yang dimaksud akad murabahah dalam penelitian ini adalah suatu perjanjian jual beli barang dengan harga asal ditambah keuntungan yang disepakati. Dan pembeli harus mengetahui harga asal dan margin keuntungan yang di ambil oleh pihak penjual (Bank).

F. Penelitian Terdahulu

Dalam penelitian ini penelitian terdahulu sangat diperlukan guna mengetahui tidak adanya penelitian yang sama dengan penelitian yang akan diteliti. Oleh karena itu penulis melakukan penelaahan terahadap penelitian terdahulu, ada beberapa penelitian terdahulu yang berkenaan dengan masalah yang di angkat dalam penelitian ini.

1. Mumpuni Gati Lintang (2019), Pembiayaan Murabahah Melalui Parate Eksekusi Pada Jaminan Hak Tanggungan di PT Bank BNI Syariah Kantor Cabang Banjarmasin. Skripsi Syariah.
2. Yesi Gasela (2016), Mekanisme pembiayaan Murabahah Mikro 25 IB Pada PT. BRI Syariah Kcp Pasar Baru Banjarmasin. Skripsi Syariah dan Ekonomi Islam.

3. Syamsuri Arsyad (2016), Analisis Akad Pembiayaan Murabahah Pada PT. Bank Syariah Mandiri Area Banjarmasin. Tesis Pascasarjana.

Berdasarkan ketiga judul di atas, perbedaannya meliputi: 1) Mumpuni Gati Lintang fokus penelitiannya kepada mekanisme pembiayaan murabahah khususnya yang membutuhkan jaminan berupa hak tanggungan dan juga lebih ingin fokus mengetahui bentuk pelaksanaan penyelesaian pembiayaan murabahah melalui parate eksekusi. 2) Yesi Gasela penelitiannya fokus kepada mekanisme pengajuan pembiayaan mikro 25 iB dan cara meminimalisir risiko pembiayaan tanpa agunan. 3) Syamsuri Arsyad fokus penelitiannya kepada perbandingan antara standar kontrak perjanjian murabahah dengan akad baku pembiayaan murabahah dan juga fokus kepada kepastian hukum dari akad murabahah yang dijalankan pada Bank tersebut.

G. Sistematika Pembahasan

Dalam penelitian ini penulis membagi dalam lima bab dengan susunan sebagai berikut:

BAB I: PENDAHULUAN

Dalam bab ini memuat pendahuluan yang menguraikan latar belakang masalah yang akan diteliti, rumusan masalah ialah masalah yang ingin diteliti, tujuan penelitian untuk mengetahui lebih mendalam antara teori yang dipelajari dengan praktek yang ada dilapangan, kegunaan penelitian agar penelitian ini bermanfaat untuk masyarakat dan kepustakaan UIN Antasari Banjarmasin,

definisi operasional digunakan agar didalam penelitian tidak terdapat kekeliruan dalam mengartikan judul penelitian, penelitian terdahulu di adakan agar penelitian yang diteliti benar-benar hasil karya penulis, dan sistematika pembahasan menjelaskan secara berurutan isi dalam penelitian ini.

BAB II: LANDASAN TEORI

Dalam bab ini akan menjabarkan masalah-masalah yang berhubungan dengan objek penelitian melalui teori-teori yang mendukung serta relevan dari buku atau *literature* yang berkaitan dengan masalah yang diteliti dan juga sumber informan dari penelitian sebelumnya.

BAB III: METODE PENELITIAN

Bab tiga ini merupakan metode penelitian yang digunakan untuk mendapatkan data, memilih data yang tepat dan menganalisis data guna untuk menjawab rumusan masalah.

BAB IV: PENYAJIAN DATA DAN ANALISIS

Dalam bab ini berisi hasil laporan dari penelitian yang dilakukan oleh penulis dilokasi penelitian. Pada bab ini juga menjelaskan mengenai hasil dari pengumpulan data dan analisis yang dibuat oleh penulis berdasarkan data di lapangan beserta hasil wawancara.

BAB V: PENUTUP

Dalam bab ini berisi simpulan yang merupakan jawaban dari rumusan masalah yang telah dinyatakan dalam bab pendahuluan. Bagian simpulan juga merupakan hasil pemecahan terhadap apa yang dipermasalahkan dalam penelitian ini. Selain itu, pada bab ini juga terdapat saran-saran yang dapat diajukan kepada

lembaga pemerintah atau swasta yang relevan dan terkait langsung dengan pemecahan masalah dalam penelitian.