

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Masalah**

Fungsi bank syariah adalah sebagai mediasi bidang keuangan atau penghubung pihak yang berkelebihan dana (*surplus fund*) dengan pihak yang kekurangan dana (*defisit fund*), karena secara umum bank menghimpun dana dari masyarakat (keuangan) dan menyalurkan dana (keuangan) kepada yang membutuhkan. Itulah sebabnya sering dikatakan fungsi bank sebagai mediasi bidang keuangan. Disamping sebagai mediasi keuangan bank juga memiliki fungsi penyedia jasa layanan, seperti transfer, inkaso, kliring dan sebagainya.

Bank syariah menawarkan kegiatan jasa-jasa layanan perbankan untuk memudahkan nasabah dalam memenuhi kebutuhannya. Bank syariah kini menyediakan jasa layanan berupa produk pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang dapat memudahkan nasabahnya untuk memenuhi kebutuhan akan huniannya berupa rumah.

PT. Bank Syariah Indonesia Tbk Cabang Palangka Raya 3 menawarkan berbagai macam produk pembiayaan yang diantaranya bertujuan untuk membantu mengatasi permasalahan finansial serta untuk menjalin kedekatan dengan masyarakat. Berbeda dengan bank konvensional, produk yang ditawarkan oleh PT. Bank Syariah Indonesia Tbk Cabang Palangka Raya 3 ini berdasarkan prinsip syariah dimana di dalam prosesnya terdapat akad yang menjadi sebagai pengikat. Serta menggunakan prinsip bagi hasil dan jual beli yang halal.

Salah satu produk yang ditawarkan oleh PT. Bank Syariah Indonesia Tbk Cabang Palangka Raya 3 adalah produk BSI Griya Hasanah Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan dengan menggunakan akad murabahah bil wakalah. Produk BSI Griya Hasanah Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan ini membantu masyarakat untuk bisa membeli rumah bersubsidi dari pemerintah.

Proses penyaluran produk BSI Griya Hasanah Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan pada PT. Bank Syariah Indonesia Tbk Cabang Palangka Raya 3 yaitu, PT. Bank Syariah Indonesia Tbk Cabang Palangka Raya 3 bekerja sama/bermitra dengan developer. Kemudian developer menyerahkan berkas nasabah yang sudah terdaftar untuk mengajukan kredit perumahan pada developer tersebut. Kemudian bank memberikan produk BSI Griya Hasanah Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan dengan menggunakan akad murabahah bil wakalah. Dan kemudian nasabah melengkapi berkas-berkas persyaratan pengajuan produk BSI Griya Hasanah Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan pada PT. Bank Syariah Indonesia Tbk Cabang Palangka Raya 3. Setelah itu Bank melakukan inisiasi untuk mengenal nasabah dengan cara wawancara dengan nasabah, investigasi tempat kerja nasabah, analisa keuangan nasabah, kelengkapan dokumen nasabah untuk pengajuan kredit. Kemudian nasabah melakukan pembukaan rekening di PT. Bank Syariah Indonesia Tbk Cabang Palangka Raya 3. Setelah itu PT. Bank Syariah Indonesia Tbk Cabang Palangka Raya 3 melakukan proses pembiayaan, dan melakukan akad pembiayaan dengan nasabah. Akad Wakalah dilakukan bersamaan dengan akad murabahah dan dilakukan penandatanganan akad murabahah bil wakalah. Setelah akad berlangsung, Bank mengarahkan kepada nasabah untuk mengambil kunci

rumah yang sudah mereka pilih tersebut kepada developer. Kemudian Bank membayarkan sisa DP (*Down Payment*) yang sudah dibayarkan nasabah ke developer. Dana pembiayaan akan di kredit di rekening nasabah, kemudian bank memindahbukukan dana tersebut ke rekening developer. Total Hutang Nasabah kepada bank yaitu dari dana yang dibayarkan bank kepada developer (plafon kredit) ditambah dengan keuntungan (margin) sebesar 5% . nasabah melunasi pembiayaan tersebut secara ditangguh (d cicil) selama 15 tahun dengan angsuran flat.

Produk BSI Griya Hasanah Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan pada PT. Bank Syariah Indonesia Tbk Cabang Palangka Raya 3 ini menggunakan akad murabahah bil wakalah. Murabahah bil wakalah menurut Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 04/DSN-MUI/IV/2000 yaitu Jika bank hendak mewakili kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli *murâbahah* harus dilakukan setelah barang, secara prinsip, menjadi milik bank. (DSN-MUI, 2005). Murabahah bil wakalah adalah jual beli dengan sistem wakalah. Dalam hal ini, pihak bank syariah mewakili pembeliannya kepada nasabah, dengan demikian akad pertama yang dilakukan adalah akad wakalah. Akad wakalah dikatakan selesai jika nasabah menyerahkan barang yang telah dibeli kepada pihak bank syariah atau nasabah dapat menyerahkan bukti pembelian barang yang telah dibeli kepada pihak bank syariah karena tidak selalu harus pihak bank syariah yang memberikan barang tersebut, tetapi dapat dilakukan oleh supplier yang memberikan barangnya langsung kepada nasabah. Kemudian pihak bank syariah memberikan akad murabahah. Namun praktek yang terjadi pada produk BSI Griya Hasanah Fasilitas Likuiditas Pembiayaan

Perumahan pada PT. Bank Syariah Indonesia Tbk Cabang Palangka Raya 3 berbeda dengan teori yang ada, dimana pelaksanaan dan penandatanganan akad murabahah dan wakalah dilaksanakan pada waktu yang sama.

Berdasarkan uraian diatas maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian mengenai ***“IMPLEMENTASI AKAD MURABAHAH BIL WAKALAH PADA PRODUK BSI GRIYA HASANAH FASILITAS LIKUIDITAS PEMBIAYAAN PERUMAHAN DI PT. BANK SYARIAH INDONESIA TBK CABANG PALANGKA RAYA 3”***

## **B. Rumusan Masalah**

Rumusan masalah dalam penelitian ini sebagai berikut :

1. Bagaimana Implementasi Akad Murabahah Bil Wakalah pada produk BSI Griya Hasanah Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan di PT. Bank Syariah Indonesia Tbk Cabang Palangka Raya 3?
2. Apakah Akad Murabahah Bil Wakalah yang dipraktekan pada produk BSI Griya Hasanah Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan di PT. Bank Syariah Indonesia Tbk Cabang Palangka Raya 3 sudah sesuai dengan Fatwa DSN?

## **C. Tujuan Penelitian**

Penelitian ini mempunyai tujuan yaitu :

1. Untuk mengetahui bagaimana Akad Murabahah Bil Wakalah di implementasikan pada produk BSI Griya Hasanah Fasilitas Likuiditas

Pembiayaan Perumahan di PT. Bank Syariah Indonesia Tbk Cabang Palangka Raya 3.

2. Untuk mengetahui apakah Akad Murabahah Bil Wakalah yang di praktekkan pada produk BSI Griya Hasanah Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan di PT. Bank Syariah Indonesia Tbk Cabang Palangka Raya 3 sudah sesuai dengan Fatwa DSN..

#### **D. Signifikasi Penelitian**

1. Secara Teoritis

Sebagai kontribusi dan sumbangan pemikiran serta pengetahuan dalam rangka memperkaya khazanah ilmu pengetahuan di perpustakaan UIN Antasari Banjarmasin secara umum dan di perpustakaan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam.

2. Secara Praktis

- a. Bagi penulis

Sebagai sarana dalam penerapan ilmu yang telah didapat selama perkuliahan, selain itu penelitian ini berguna untuk memperoleh gelar sarjana di UIN Antasari Banjarmasin.

- b. Bagi Mahasiswa

Dengan adanya penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan bacaan bagi para mahasiswa/i, khususnya mahasiswa/i dari fakultas ekonomi dan bisnis islam.

## **E. Definisi Operasional**

Untuk menghindari kesalahan dalam memahami maksud penelitian ini, maka penulis perlu menegaskan beberapa istilah yang ada di judul yaitu :

1. Implementasi adalah Penerapan atau pelaksanaan
2. Akad Murabahah Bil Wakalah adalah Jual beli dengan sistem Wakalah, Dalam jual beli sistem ini pihak Bank Syariah mewakilkan pembeliannya kepada nasabah, dengan demikian akad yang pertama dilakukan adalah akad wakalah. Setelah akad wakalah berakhir yang ditandai dengan penyerahan barang dari nasabah kepada bank syariah. Dan kemudian pihak bank syariah melakukan akad murabahah dengan nasabah.
3. BSI Griya Hasanah adalah produk pembiayaan rumah dengan dukungan bantuan dana Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) kepada masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) dalam rangka pemilikan rumah sejahtera yang dibeli dari pengembang (develover).
4. Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan adalah dukungan fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan kepada Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) yang pengelolaannya dilaksanakan oleh Badan Layanan Umum Pusat Pengelolaan Dana Pembiayaan Perumahan Kementerian Perumahan Rakyat melalui Lembaga Perbankan yang sarasanya untuk menurunkan tingkat margin pembiayaan KPR bagi MBR.

## F. Kajian Pustaka

Adapun penelitian terdahulu yang menjadi rujukan atau bahan referensi judul penelitian ini adalah :

1. Penelitian oleh Yassar Wildantyo (132503159), Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, Uin Walisongo Semarang, yang berjudul “Aplikasi Akad Murabahah Bil Wakalah Dalam pembiayaan Mikro Di PT BRI Syariah KCP Kudus”. Dalam penelitian tersebut memiliki kesamaan dalam akad yang diteliti yaitu Akad Murabahah Bil Wakalah. Tetapi hal yang membedakan dengan penelitian yang penulis teliti dalam penelitian ini adalah pada penelitian oleh Yassar Wildantyo, beliau melakukan penelitian terhadap produk mikro, beliau fokus terhadap aplikasi produk mikro di PT BRI Syariah KCP Kudus yang dimana dalam produk tersebut menggunakan akad Murabahah bil Wakalah. sedangkan yang diteliti oleh penulis pada penelitian ini adalah peneliti melakukan penelitian dalam produk Pembiayaan KPR Sejahtera (FLPP) pada PT. Bank Syariah Indonesia Tbk Cabang Palangka Raya 3 yang menggunakan akad Murabahah Bil Wakalah Dalam Produk tersebut dan melakukan penelitian mengenai akad Murabahah bil Wakalah yang dipraktekan apakah sudah sesuai dengan prinsip syariah.
2. Penelitian oleh Sya'diyah (1415203191), Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam, IAIN Syekh Nurjati Cirebon, yang berjudul “Implementasi Akad Murabahah Bil wakalah di BRI Syariah KCP Flered Perspektif fatwa Dewan Syariah nasional Majelis Ulama Indonesia” Dalam penelitian tersebut memiliki kesamaan akad Murabahah Bil Wakalah dan menurut Perspektif Fatwa DSN-MUI. Tetapi hal yang membedakan dari penelitian oleh Sya'diyah ini adalah

beliau melakukan penelitian terhadap semua produk yang menggunakan akad murabahah bil wakalah pada BRI Syariah KCP Flered , beliau melakukan penelitian secara umum pada produk BRI Syariah KCP Flered berdasarkan Fatwa DSN MUI. Sedangkan penelitian yang penulis teliti yaitu bersifat khusus kepada produk pembiayaan KPR Sejahtera (FLPP) pada PT. Bank Syariah Indonesia Tbk Cabang Palangka Raya 3, peneliti ingin mengetahui bagaimana implementasi Akad Murabahah Bil Wakalah dalam Produk KPR Sejahtera (FLPP) dan melakukan penelitian mengenai kesesuaian akad Murabahah Bil Wakalah yang dipraktikkan.

#### **G. Sistematika Penulisan**

Untuk memahami isi dari karya tulis ini , maka penulis membuat sistematika penulisan sebagai berikut:

Bab I. Pendahuluan, dalam bab ini dikemukakan mengenai latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan Penelitian, kegunaan Penelitian, signifikansi penelitian, definisi operasional, kajian pustaka, dan sistematika penulisan.

Bab II. Landasan teori, pada bab ini dibahas masalah-masalah yang berhubungan dengan objek penelitian melalui teori-teori yang mendukung serta relevan dari buku dan literatur yang berkaitan dengan masalah yang diteliti.

Bab III. Metode Penelitian, pada bab ini berisi tentang Jenis dan pendekatan penelitian, lokasi penelitian, subjek dan objek penelitian, data dan sumber data, teknik pengumpulan data, analisis data, dan tahapan penelitian.



Bab IV. penyajian data dan analisis, Pada bab ini disajikan hasil penelitian yang telah dilakukan tentang implementasi akad murabahah bil wakalah pada produk BSI Griya Hasanah Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan di PT. Bank Syariah Indonesia Tbk Cabang Palangka Raya 3

Bab V. penutup, Dalam bab ini mengungkapkan kesimpulan dan saran atas dasar peneliti

