

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Perkembangan perbankan Indonesia semakin pesat, hal ini terjadi tidak pada perbankan konvensional saja namun pada perbankan syariah juga. Larangan agama Islam pada bunga (riba) mendorong perbankan syariah memberikan pelayanan jasa perbankan kepada sebagian masyarakat. Pada Undang – Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan. Bank Umum adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional dan berdasarkan prinsip syariah.<sup>2</sup>

Bank Syariah menurut UU No. 21 tahun 2008 adalah bank yang menjalankan kegiatan usahanya sesuai dengan prinsip syariah atau prinsip hukum Islam yang diatur dalam dalam fatwa Majelis Ulama. Prinsip syariah misalnya prinsip keadilan dan keseimbangan ('adl wa tawazun), kemaslahatan (maslahah), universalisme (alamiyah) serta tidak mengandung gharar, maysir, riba, zalim dan obyek yang haram.<sup>3</sup>

---

<sup>2</sup>Web resmi OJK : <https://www.ojk.go.id/id/kanal/perbankan/pages/Bank-Umum.aspx>, diakses pada tanggal 20 Juni 2021 pukul 07.22

<sup>3</sup>Web OJK : <https://www.ojk.go.id/id/kanal/syariah/tentang-syariah/Pages/PBS-dan-Kelembagaan.aspx>, diakses pada tanggal 20 Juni 2021 Pukul 2021 pukul 07.53

**Tabel 1.1**  
**Sebaran Jaringan**  
**Kantor Bank Umum Syariah –SPS Januari 2021**

Sebaran Jaringan Kantor Bank Umum Syariah –SPS Januari 2021 (Individual Sharia Banking Network – January 2021)				
Kelompok Bank / Group of Banks		KPO/KC HOO/BO	KCP/UPS SBO/SSU	KK CO
Bank Umum Syariah / Shria Commercial Bank		499	1344	192
1.	Jawa Barat	66	218	24
2.	Banrten	20	60	9
3.	DKI Jakarta	66	132	36
4.	Yogyakarta	8	26	10
5.	Jawa Tengah	36	84	13
6.	Jawa Timur	47	136	27
7.	Bengkulu	5	12	0
8.	Jambi	7	18	1
9.	Nanggroe Aceh Drussalam	52	267	33
10.	Sumatera Utara	25	52	4
11.	Sumatera Barat	12	27	4
12.	Riau	10	29	7
13.	Sumatera Selatan	16	35	2
14.	Bangka Belitung	2	6	0
15.	Kepulauan Riau	6	13	2
16.	Lampung	10	26	2
17.	Kalimantan Selatan	9	17	4
18.	Kalimantan Barat	9	13	1
19.	Kalimantan Timur	14	30	0
20.	Kalimantan Tengah	7	6	0
21.	Sulawesi Tengah	6	11	0
22.	Sulawesi Selatan	12	35	6
23.	Sulawesi Utara	3	4	0
24.	Gorontalo	2	4	0
25.	Sulawesi Barat	2	3	0
26.	Sulawesi Tenggara	7	10	0
27.	Nusa Tenggara Barat	20	46	7
28.	Bali	7	8	0
29.	Nusa Tenggara Timur	3	1	0
30.	Maluku	2	2	0
31.	Papua	2	4	0
32.	Maluku Utara	3	7	0
33.	Papua Barat	2	2	0
34.	Luar Indonesia	1	0	0
Keterangan /Note : KP/ HO = Kantor Pusat / HEAD Office UUS = Unit Usaha Syariah /BU : Islamic Banking Unit KPO / HOO : Kantor Pusat Operasional/ Head Operational Office KC/ BO = Kantor Cabang Pembantu / Unit PELAYANAN Syariah / Sub Branch Office/ SYARIA Service Unit KK/CO = Kantor Kas / Cash Office Tidak Termasuk Layanan Syariah.				

Sumber : Statistik Perbankan Syariah OJK <sup>4</sup>

Perbankan syariah dalam beroprasi menggunakan sistem bagi hasil, baik antara bank dengan nas abah penyimpan dana (sahibul mal) maupun antara bank dengan peminjam dana / debitur (mudharib).Seperti yang diketahui bersama kebutuhan masyarakat meliputi sandang (pakaian), pangan (makan) dan papan (tempt tinggal). Dari ketiga kebutuhan tersebut yang paling besar dalam meenuhinya yaitu papan (tempat tinggal). KPR yang disediakan oleh perbankan hadir untuk memenuhi kebutuhan masyarakat akan kebutuhan papannya.

KPR yaitu Kredit yang diberikan oleh bank kepada debitur yang digunakan untukk pembelian rumah beserta hak atas tanahnya yang dibangun oleh penyelenggara perumahan dalam jangka waktu tertentu debitur mengembalikan kredit (utangnya) kepada bank disertai dengan pemberian bunga.<sup>5</sup>

Berbeda dengan KPR Konvensional, KPR Syariah menerapkan prinsip – prinsip syariah didalam pelaksanaan akadnya. Pada umumnya di Indonesia kepemilikan rumah (KPR /KPRS) bekerja sama dengan lembaga keuangan baik konvensional atau syariah. Salah satu bank yang menyediakan Program KPR Syariah adala Bank Muamalat Indonesia. Nama Produk KPR Syariah Bank Muamalat yaitu KPR Ib Muamalat. Pembiayaan KPR Syariah pada Bank Muamalat Kedirihadir untuk mewujudkan rumah idaman nasabah

---

<sup>4</sup>[https://www.google.com/url?sa=t&source=web&rct=j&url=https://www.ojk.go.id/id/kanal/syariah/data-dan-statistik/statistik-perbankan-syariah/Pages/Statistik-Perbankan-Syariah---Januari-2021.aspx&ved=2ahUKEwiZuLHF64z0AhVIH7cAHVdTCTEQFnoECAYQAAQ&usg=AOvVaw2JrxpKRnXdR07hvRHC\\_1mV](https://www.google.com/url?sa=t&source=web&rct=j&url=https://www.ojk.go.id/id/kanal/syariah/data-dan-statistik/statistik-perbankan-syariah/Pages/Statistik-Perbankan-Syariah---Januari-2021.aspx&ved=2ahUKEwiZuLHF64z0AhVIH7cAHVdTCTEQFnoECAYQAAQ&usg=AOvVaw2JrxpKRnXdR07hvRHC_1mV), diakses pada 20 Agustus 2021 pukul 17.00

<sup>5</sup> Dr. Urip Santoso, “Hukum perumahan“, (Jakarta : Kencana,2014) hlm 229

dengan rasa tenang sesuai syariah. KPR ib muamalat merupakan produk pembiayaan yang dapat membantu untuk memiliki rumah tinggal, rumah susun, apartemen dan condotel termasuk renovasi dan pembangunan serta pengalihan (take – over) KPR dari Bank lain dengan akad murabahah ( jual – beli. Sistem Dan Pelaksanaan Pemberian Pembiayaan Murabahah Pada Produk Kredit Pemilikan Rakyat (KPR) Syariah Di PT Bank Muamalat Indonesia.<sup>6</sup>

Bank Muamalat KC Kediri dalam beroprasinya Menggunakan akad yang sesuai dengan prinsip syariah yaitu akad murabahah. Akad murabahah yaitu Menurut fatwa DSN – MUI No 111 tentang fatwa murabahah, murabahah adalah akad jual beli suatu barang dengan menegadkan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba. Artinya jual beli murabahah adalah jual beli yang akumulasi harga terdiri dari harga beli ditambah keuntungan yang diinginkan penjual, dengan syarat keuntungan tersebut diketahui oleh pembeli.<sup>7</sup>

Dalam pengalokasian pembiayaan, bank Muamalat harus siap menerima resiko yang akan terjadi, baik positif maupun negatif. Semakin besar penyaluran pembiayaan kepada nasabah, maka akan semakin besar pula resiko yang mungkin timbul. Resiko memang sesuatu yang tidak bisa dihindari, tetapi bisa untuk diminimalisir. Kegagalan dalam pembiayaan (Kredit macet) merupakan resiko yang sering dihadapi oleh bank, dimana resiko ini akan berpengaruh pada kesehatan bank itu sendiri. Memang tidak

---

<sup>6</sup><https://www.bankmuamalat.co.id/pembiayaan-consumer/kpr-ib-muamalat>, diakses pada Senin 1 Maret 2021

<sup>7</sup> Hamli Syaifullah, “ Penerapan Fatwa DSN – MUI Tentang Murabahah Di Bank Syariah”, *Kordinat*-Vol.XVII, No. 2 Oktober 2018, hal. 273

mudah untuk memberikan pembiayaan kepada debitur, karena ada beberapa proses yang harus dilakukan seperti survey dan pengkajian yang matang dengan memperhatikan prinsip-prinsip pembiayaan. Unsur-unsur pembiayaan merupakan hal yang sangat penting dan perlu diperhatikan pada penyaluran pembiayaan. Sebelum mengambil keputusan pada penyaluran dana, kita perlu mengetahui semua proses pembiayaan dari mulai pengajuan hingga pelunasan. Calon nasabah dalam mengajukan pembiayaan harus melalui proses analisis, yaitu menggunakan analisis kelayakan calon nasabah yakni analisis 5C Character (Watak), Capital (Modal), Capacity (Kemampuan), Collateral (Jaminan), Condition of Economy (kondisi ekonomi).<sup>8</sup> Analisis ini yang digunakan oleh lembaga-lembaga keuangan, karena analisis ini dianggap sebagai dasar pertimbangan dalam penyaluran dana.

Analisis pembiayaan perlu dilakukan untuk mencapai sasaran yang tepat serta untuk meminimalisir terjadinya resiko yang akan timbul karena pembiayaan tersebut. Selain itu, pembiayaan yang akan digunakan harus sesuai peraturan atau akad yang telah disepakati antara nasabah dengan bank. Pengajuan pembiayaan oleh calon nasabah harus melalui proses analisis, yaitu menggunakan analisis kelayakan calon nasabah yakni analisis 5C Character (watak), Capital (modal), Capacity (kemampuan), Collateral (jaminan), Condition of Economy (kondisi ekonomi).<sup>6</sup> Analisis ini yang digunakan oleh lembaga-lembaga keuangan, karena analisis ini dianggap sebagai dasar pertimbangan dalam penyaluran dana.

---

<sup>8</sup> Surya Margianto, *Penerapan Prinsip 5C dan Prosedur Pemberian Kredit pada PD BPR BKK Karangmalang Cabang Sidoharjo Sragen*, (Surakarta: Tugas Akhir tidak diterbitkan, 2011), hal.3

Analisis pembiayaan perlu dilakukan untuk mencapai sasaran yang tepat serta untuk meminimalisir terjadinya resiko yang akan timbul karena pembiayaan tersebut. Selain itu, pembiayaan yang akan digunakan harus sesuai peraturan atau akad yang telah disepakati antara nasabah dengan bank.

Dalam memberikan Pembiayaan Bank Muamalat juga menetapkan beberapa prosedur dan tahapan yang harus dilalui nasabah. Prosedur dan tahapan yang matang perlu dilakukan guna mencapai pembiayaan KPR Syariah yang berhasil.

Berdasarkan latar belakang dan urain oleh karenanya peneliti ingin melakukan penelitian dengan judul “Analisis Sistem Dan Pelaksanaan Pemberian Pembiayaan Murabahah Pada Produk Kredit Pemilikan Rakyat (KPR) Syariah Di PT Bank Muamalat Indonesia, TBK. KC Kediri”.

## **B. Fokus Penelitian**

1. Bagaimana sistem dan pelaksanaan pemberian pembiayaan murabahah pada produk pembiayaan KPR syariah studi kasus Bank Muamalat KC Kediri ?
2. Bagaimana faktor pendukung dan penghambat pemberian pembiayaan murabahah pada produk pembiayaan KPR syariah studi kasus Bank Muamalat KC Kediri ?
3. Bagaimana Bank Muamalat KC Kediri mengatasi hambatan – hambatan yang terjadi dalam pemberian pembiayaan murabahah pada produk KPR syariah ?

### **C. Tujuan Penelitian**

1. Untuk mendeskripsikan sistem dan pelaksanaan pemberian pembiayaan murabahah pada produk pembiayaan KPR syariah studi kasus Bank Muamalat KC Kediri.
2. Untuk mendeskripsikan faktor - faktor pendukung dan penghambat minat masyarakat dalam mengajukan Pembiayaan pada Bank Syariah sistem dan pelaksanaan pemberian pembiayaan murabahah pada produk pembiayaan KPR syariah studi kasus Bank Muamalat KC Kediri.
3. Untuk mendeskripsikan bagaimana Bank Muamalat KC Kediri mengatasi hambatan – hambatan yang terjadi dalam pemberian pembiayaan murabahah pada produk KPR syariah

### **D. Manfaat Penelitian**

1. Kegunaan Secara Teoritis

Secara teoritis manfaat penelitian dalam tulisan ini adalah agar dapat menjadi tambahan literatur atau refrensidan menambah ilmu pengetahuan penulis serta pembaca mengenai ilmu- ilmu perbankan syariah.

2. Kegunaan Secara Praktis

- a. Bagi Lembaga keuangan

Penelitian ini dapat menjadi bahan pertimbangan dalam pemberian pembiayaan kepada nasabah khususnya pembiayaan murabahah pada produk KPR Syariah.

b. Bagi pihak lain

Sebagai bahan pertimbangan bagi masyarakat untuk memilih akan bertransaksi keuangan khususnya dalam pengajuan pembiayaan pada perbankan syariah dengan tinjauan dari kekuarangan dan kelebihan dalam penetapan sistem dan prosedur pemberian pembiayaannya yang akan berdampak pada efisiensi transaksi yang ada.

## E. Penegasan Istilah

### 1. Penegasan konseptual

- a. Analisis : Penyelidikan terhadap suatu peristiwa (karangan, perbuatan, dan sebagainya) untuk mengetahui keadaan yang sebenarnya.<sup>9</sup>
- b. Sistem : Perangkat unsur yang secara teratur saling berkaitan sehingga membentuk suatu totalitas.<sup>10</sup>
- c. Pembiayaan murabahah : murabahah adalah akad jual belisuatu barang dengan menegadskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba. Artinya jual beli murabahah adalah jual beli yang akumulasi harga terdiri dari harga beli ditambah keuntungan yang diinginkan penjual, dengan syarat keuntungan tersebut diketahui oleh pembeli.<sup>11</sup>

---

<sup>9</sup>KKBI.Web.Id, <https://www.google.com/amp/s/kbbi.web.id/analisis.html>, diakses pada tanggal 23 Juni 2021, pukul 08.06

<sup>10</sup>KKBI.Web. Id,<https://www.google.com/amp/s/kbbi.web.id/sistem.html>, diakses [padatanggal 23 Juni2021

<sup>11</sup> Hamli Syaifulah, “Penerapan Fatwa DSN – MUI Tentang Murabahah di Bank Syariah” Kordinat Vol. XII No. 2 Oktober 2018, hlm 273



- d. Prosedur : Suatu kegiatan ataupun urutan kerja yang terencana untuk menangani pekerjaan yang berulang dengan secara seragam dan terpadu.<sup>12</sup>
- e. KPR ( Kredit Pemilikan Rumah) Syariah : Suatu Pinjaman yang diberikan oleh bank untuk tujuan pembelian rumah. Produk KPR ini merupakan produk pembiayaan (financing) dari Bank Syariah yang membantu.

## 2. Penegasan Operasional

- a. Analisis : Kegiatan dalam menguraikan suatu masalah ke lebih sederhana, tujuan analisis dilakukan yaitu untuk memahami suatu ilmu dengan memperhatikan faktor – faktor yang mempengaruhinya.
- b. Sistem : Suatu kesatuan yang terdiri dari beberapa elemen yang saling dihubungkan untuk mencapai suatu tujuan.
- c. Pembiayaan murabahah : Kontrak perjanjian jual beli antara calonnasabah dan pihak bank. Bank syariah membelikan barang yang diperluka calon nasabah, lalu pihak Bank Syariah menjual kepada nasabah dengan harga perolehan yang ditambah dengan margin keuntungan dan disetujui oleh dua belah pihak.
- d. Prosedur : langkah – langkah atau sebuah cara untuk melakukan suatu aktivitas atau pekerjaan.
- e. KPR ( Kredit Pemilikan Rumah) Syariah : pembiayaan yang diberika oleh bank kepada nasabah berupa kredit pe milikn rumah (KPR) yang didalam perjanjiannya terdapat suatu akad.

---

<sup>12</sup> Rifka R.N, Step by Step Lancar Membuat (SOP) Standard Operting Procedure, ( Depok : Huta Publisher 2017) hllm 75

## **F. Sistematika Penulisan.**

Penulisan skripsi ini terdiri dari 6 (enam) bab pembahasan, yaitu:

### **Bab I : Pendahuluan**

Bab ini memberikan gambaran umum tentang isi penelitian yang meliputi; latar belakang, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Penegasan Istilah, Sistematika Penulisan

### **Bab II : Kajian Pustaka**

Bab ini berisi teori – teori yang diambil dari referensi tertulis yang digunakan sebagai alat analisis dalam penelitian ini. Bab ini terdiri dari sub bab : Sub bab I Sistem, Subab II Pembiayaan murabahah, Subab III KPR Syariah.

### **BAB III : METODE PENELITIAN**

Bab ini berisi tentang pendekatan dan jenis penelitian, lokasi penelitian, pengumpulan data, teknik analisis data, pengecekan keabsahan temuan dan tahap – tahap penelitian.

### **BAB IV : HASIL PENELITIAN**

Bab ini berisi uraian tentang paparan data yang disajikan dengan topik sesuai dalam pertanyaan-pertanyaan dalam rumusan masalah dan hasil analisis data.

### **BAB V : PEMBAHASAN**

Pada bab ini dijelaskan bagaimana data penelitian dan hasil dianalisis data yang telah disesuaikan antara temuan dengan teori yang berhubungan penelitian dan di interprestasikan dengan luas sesuai tema dan batasan – batasan penelitian.

**BAB VI : PENUTUP**

Bab ini berisi hasil ringkasan atau hasil pengujian data beserta pembahasan yang telah dilakukan, dan dalam bab ii juga terdapat saran/rekomendasi untuk penelitian yang akan datang.