

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Dewasa ini, perkembangan ekonomi di Indonesia semakin meningkat. Ditandai dengan semakin banyaknya pelaku ekonomi yang berperan baik sebagai produsen, konsumen, maupun distributor. Terdapat banyak sekali supplier atau reseller yang juga berperan dalam perkembangan ekonomi. Orang-orang tersebut memberikan pengaruh yang cukup dominan dalam perkembangan ekonomi, baik dalam sektor kebutuhan primer, sekunder, maupun tersier. Seiring dengan itu, perkembangan perbankan di Indonesia mengalami kenaikan. Hal ini dipengaruhi oleh kesadaran masyarakat yang lebih mempercayakan keuangannya dikelola oleh bank. Karena banyak juga saat ini orang-orang yang menjanjikan keuntungan yang besar dari investasi yang dilakukan oleh pengelola yang tidak bertanggungjawab. Kasus ini biasa terjadi pada masyarakat yang masih awam dalam pengelolaan uang selain di bank. Dalam sistem perbankan, tidak hanya menjalankan penghimpunan dana melainkan pengelolaan dana, sehingga dapat memenuhi kebutuhan pihak yang kekurangan dana untuk tetap menjalankan usahanya. Disisi lain, tidak hanya perbankan konvensional yang mengalami perkembangan, melainkan perbankan syariah juga tidak kalah eksisnya dalam perkembangan ekonomi. Karena masyarakat Indonesia didominasi warga

yang beragama islam (muslim), menjadikan perbankan syariah di Indonesia mengalami perkembangan yang

pesat, hal ini dikarenakan masyarakat mulai sadar dan mengetahui prinsip yang digunakan oleh bank syariah, yakni sesuai dengan agama dan menjalankan prinsip syariah yang berlandaskan pada Al-Qur'an dan Al-Hadits. Dengan demikian, dapat dikatakan apabila melakukan transaksi di perbankan syariah terhindar dari unsur *Gharar*, *Maysir*, dan *Riba*. Selain itu, perbankan syariah selalu menjalankan operasionalnya dengan transparan sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak.

Membahas mengenai kesepakatan kedua belah pihak, dalam istilah syariah biasa dikenal dengan akad. Akad merupakan kesepakatan antara kedua belah pihak (bank dan nasabah) yang disepakati ijab dan qabulnya sehingga menimbulkan hak dan kewajiban bagi pelaku akad. Dalam perbankan syariah, akad sering digunakan dalam produk pembiayaan. Dengan dilaksanakannya akad, maka pihak bank dan nasabah mempunyai peran tersendiri baik itu kewajiban maupun hak nya masing-masing sesuai kesepakatan.

Menurut Undang-undang Perbankan No.10 tahun 1998 pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagian yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai tertentu mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.² Dengan kata lain, nasabah yang melakukan pembiayaan di perbankan bersedia untuk memenuhi kewajibannya dalam memenuhi segala bentuk

² Undang-undang No.10 tahun 1998 tentang *Perbankan Syariah*

tanggungan sampai dengan jangka waktu dan tambahan yang telah disepakati dalam akad dan dapat memberikan upah kepada bank sebagai wujud terimakasih karena sudah memfasilitasi nasabah untuk melakukan pembiayaan. Bahkan, pembiayaan merupakan hal tidak asing lagi bagi masyarakat, baik dalam pembiayaan KPR (Rumah), pembiayaan konsumen, maupun pembiayaan produktif.

Hampir semua perbankan syariah di Indonesia mempunyai produk pembiayaan. Yang pastinya mempunyai variasi, kelebihan, dan ciri khas masing-masing. Salah satu bank yang mempunyai produk pembiayaan adalah Bank BRI Syariah. BRI Syariah merupakan salah satu bank syariah yang mempunyai citra baik dikalangan masyarakat dan mudah dikenal oleh masyarakat di berbagai kalangan. Hal ini, dapat dilihat dari pertumbuhan yang cukup signifikan dari tahun ke tahun yang sadar akan manfaat perbankan syariah. Bank ini mempunyai berbagai macam produk pembiayaan. Salah satunya adalah pembiayaan Griya Faedah. Pembiayaan ini merupakan pembiayaan yang banyak diminati oleh nasabah. Karena sangat banyak nasabah yang menginginkan mempunyai tempat tinggal sendiri tanpa harus repot memikirkan lahan, bahan, ataupun pengerjaannya. Hal ini juga dilandasi semakin minimnya lahan sehingga harus dikelola dengan keahlian khusus. Oleh karena itu nasabah mempercayakan pembiayaan Griya Faedah BRI Syariah sebagai mitra dalam perwujudan impian untuk mendapatkan tempat tinggal yang diinginkan. Dari penjelasan tersebut, secara umum

perkembangan Bank BRI Syariah mengalami peningkatan dalam produk pembiayaan. Hal ini dapat dilihat pada tabel dibawah ini:

Tabel 1.1
Data Pembiayaan Konsumer Bank BRI Syariah
(dalam Triliun Rupiah)

Jenis Pembiayaan Konsumer	2016	2017	2018
Multi dan Purna Faedah	796	898	1,18
KPR	2,98	4,14	5,15
Lainnya	260	186	151

Sumber: Laporan Tahunan BRI Syariah tahun 2018

Tabel 1.2
Data Pembiayaan Griya Faedah Bank BRI Syariah KK Kediri Tulungagung
(dalam milyaran rupiah)

Tahun	2016	2017	2018
Jumlah	10.1	13	16

Sumber : Wawancara Marketing Pembiayaan Griya Faedah BRI Syariah KK Kediri Tulungagung

Menurut tabel 1.1 tentang data pembiayaan griya faedah menurut laporan keuang tahun 2018, dan menurut tabel 1.2 tentang pembiayaan griya faedah hasil dari wawancara dengan marketing pembiayaan griya faedah BRI Syariah KK Kediri Tulungagung , dapat dilihat bahwa pembiayaan Griya Faedah di BRI Syariah relatif meningkat, hal ini dikarenakan rumah

merupakan kebutuhan yang hampir semua orang menginginkan kepemilikannya dengan nama sendiri. Selain itu, pembiayaan Griya Faedah di BRI Syariah tidak hanya melayani kepemilikan rumah, melainkan pembelian apartemen, pembelian ruko, tanah kavling, pembangunan, renovasi, ambil alih (*take over*), dan pembiayaan berulang (*Refinancing*) dan dari tabel diatas juga dapat dikatakan nasabah dari tahun ke tahun mempercayakan pembiayaan Griya Faedah di BRI Syariah meningkat dan mendapat nilai yang positif dimata masyarakat.³

Dalam sistem operasionalnya bank syariah melakukan pembiayaan dengan menggunakan akad yang sudah ditentukan Dewan Syariah Nasional yang pastinya selalu di monitoring setiap produknya. Berbicara mengenai pembiayaan Griya Faedah yang cenderung meningkat, bank mempunyai peluang yang besar untuk meningkatkan kembali proses pembiayaan Griya Faedah di berbagai daerah, salah satunya di Kabupaten Tulungagung. Hal ini dilandasi dengan berbagai alasan, diantaranya semakin sempitnya lahan yang digunakan untuk pemukiman menjadikan seseorang untuk memikirkan kembali cara yang tepat dalam pengelolaan lahannya, harga lahan kosong maupun perumahan yang semakin hari semakin meningkat, karena bisa dikatakan semua orang membutuhkan, apalagi berada di daerah strategis yang notabennya dibandrol dengan harga yang tinggi, bertambahnya jumlah penduduk yang menjadikan ruang gerak seseorang menjadi terbatas. Oleh karena itu, dari berbagai macam alasan yang ada dapat dilihat dari presentase

³ Wawancara dengan Marketing Pembiayaan Griya Faedah BRI Syariah KK Kediri Tulungagung, 07 November 2020, pukul 08.15

kepadatan penduduk di berbagai kecamatan di Kabupaten Tulungagung dapat dilihat dari tabel di bawah ini :

Tabel 1.3

Tabel Jumlah Penduduk dan Rasio Jenis Kelamin menurut Kecamatan di Kabupaten Tulungagung tahun 2017 (update pada 09 November 2018)

Sumber : Proyek Penduduk Indonesia 2010-2035, BPS Kabupaten Tulungagung

Kecamatan	Luas Wilayah (km ²)	Presentase thd. Luas Kabupaten	Jumlah Penduduk	Kepadatan Penduduk per km ²
Besuki	82,16	7,78	35.182	428
Bandung	41,96	3,97	43.472	1.036
Pakel	36.06	3,42	50.455	1.399
Campurdarat	39,56	3,75	57.323	1.449
Tanggunggunung	117,73	11,15	24.624	209
Kalidawir	97,81	9,27	64.448	659
Pucanglaban	82,94	7,86	22.259	268
Rejotangan	66,49	6,30	73.501	1.105
Ngunut	37,70	3,57	78.643	2.086
Sumbergempol	39,28	3,72	67.073	1.708
Boyolangu	38,44	3,64	82.479	2.146
Tulungagung	13,67	1,29	66.204	4.843

Kedungwaru	29,74	2,82	90.345	3.035
Ngantru	37,03	3,51	55.627	1.502
Kecamatan	Luas Wilayah (km ²)	Presentase thd. Luas Kabupaten	Jumlah Penduduk	Kepadatan Penduduk per km ²
Karangrejo	35,54	3,37	39.705	1.117
Kauman	30,84	2,92	49.908	1.618
Gondang	44,02	4,17	54.612	1.241
Pagerwojo	88,22	8,36	30.593	347
Tulungagung	1.055,65	100	1.030.790	976

Dari tabel diatas, dapat dikatakan bahwa seluruh kecamatan di Kabupaten Tulungagung cenderung mengalami keadaan yang padat penduduk. Hal inilah yang menjadikan peluang yang sangat besar bagi perbankan syariah di Tulungagung khususnya BRI Syariah KK Kediri Tulungagung untuk meningkatkan proses pembiayaan Griya Faedah. Karena tempat tinggal menjadi salah satu kebutuhan bagi masyarakat, sedangkan keberadaan lahan kosong yang semakin sempit. Bisa dikatakan apabila Bank BRI Syariah KK Kediri Tulungagung memberikan penawaran yang menarik dapat meningkatkan proses pembiayaan di bank itu sendiri.

Dengan adanya peningkatan nasabah yang mengajukan pembiayaan griya dari tahun ke tahun, pastinya mempunyai sisi kelebihan yang

ditawarkan dari produk tersebut. Selain mengingat semakin dibutuhkannya tempat tinggal, pihak Bank BRI Syariah juga menawarkan manfaat yang diterima oleh nasabah yaitu Pembelian property yang terdiri dari pembelian rumah baru dengan keadaan siap huni, pembelian rumah baru dalam keadaan belum siap huni, pembelian rumah baru yang tidak bekerjasama, pembelian rumah bekas, pembelian apartemen, dan lain sebagainya. Manfaat lain yang bisa diambil yaitu pembangunan dan renovasi rumah yang meliputi pembelian bahan-bahan material untuk pembangunan rumah (tanah wajib sudah bersertifikat), pembelian bahan-bahan material untuk renovasi rumah. Manfaat ketiga yaitu take over/pengalihan pembiayaan KPR yang terdiri dari alih pembiayaan take over dari lembaga keuangan konvensional ke bank BRI Syariah. Dan manfaat yang terakhir adalah refinancing/pembiayaan kembali, pemberian fasilitas pembiayaan kepada nasabah KPR BRI Syariah dimana dananya dapat digunakan untuk berbagai macam kebutuhan konsumtif selama analisa dan perhitungan kemampuan pembayaran kembali oleh nasabah memenuhi syarat dan ketentuan, dan dalam fasilitas ini wajib menggunakan akad IMBT.

Dari berbagai macam manfaat yang diberikan oleh Bank BRI Syariah kepada nasabah hal ini yang menjadi salah satu daya tarik nasabah untuk melakukan pembiayaan di BRI Syariah KK Kediri Tulungagung. Dari pihak bank sendiri juga menawarkan pembiayaan dengan fleksibel sesuai budget dan kemampuan nasabah untuk mengangsur. Pihak Bank BRI Syariah KK Kediri Tulungagung juga memonitoring nasabahnya secara penuh dan secara

prosedural. Dari awal pengajuan sampai dengan proses penyerahan barang kepada nasabah. Pelaksanaan pengajuan pembiayaan griya faedah tidak lepas dari prosedural hukum sebagaimana dengan prosedural Akad Jual Beli (AJB) di notaris, hal ini dilakukan agar nasabah yang mengajukan pembiayaan griya faedah di BRI Syariah KK Kediri Tulungagung bersungguh-sungguh, apabila terjadi wanprestasi dapat diproses secara hukum.⁴

Dalam pembiayaan Griya Faedah di Bank BRI Syariah menggunakan akad *Murabahah* (Jual beli) yang biasa diiringi dengan *wakalah* (perwakilan) dan *Ijarah* (sewa meyewa). Akad murabahah bisa dikatakan mempunyai banyak manfaat kepada Bank Syariah dan nasabah. Salah satu keuntungan bagi Bank Syariah adalah keuntungan yang muncul dari selisih harga beli penjualan dengan harga jual kepada nasabah, selain itu keuntungan bagi nasabah adalah tingkat kepuasan yang tinggi diberikan oleh nasabah, karena nasabah mampu mengetahui proses secara transparan baik oleh nasabah maupun bank. Disisi lain pelaksanaan operasional akad murabahah sangat paktis, sehingga memudahkan pihak bank dalam penanganan, pengawasan, dan memudahkan nasabah dalam pembiayaannya. Dalam hal ini, penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul ” **Implementasi Akad Murabahah Pada Produk Pembiayaan Griya Faedah BRI Syariah IB (KPR BRI Syariah IB) Di Bank BRI Syariah KK Kediri Tulungagung**

⁴ Wawancara dengan Marketing Pembiayaan Griya Faedah BRI Syariah KK Kediri Tulungagung, 07 November 2020, pukul 08.15

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana pelaksanaan akad murabahah produk pembiayaan Griya Faedah BRI Syariah KK Kediri Tulungagung?
2. Apa saja kendala dalam pelaksanaan pembiayaan Griya Faedah dengan menggunakan akad Murabahah di BRI Syariah KK Kediri Tulungagung?
3. Bagaimana solusi dalam menghadapi kendala dalam pelaksanaan pembiayaan Griya Faedah dengan menggunakan akad Murabahah di BRI Syariah KK Kediri Tulungagung?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui pelaksanaan akad murabahah pada produk pembiayaan Griya Faedah BRI Syariah KK Kediri Tulungagung
2. Untuk mengetahui kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan pembiayaan Griya Faedah dengan menggunakan akad Murabahah di BRI Syariah KK Kediri Tulungagung
3. Untuk mengetahui solusi yang dilakukan untuk menghadapi kendala dalam pelaksanaan pembiayaan Griya Faedah dengan menggunakan akad murabahah di BRI Syariah KK Kediri Tulungagung

D. Identifikasi Masalah dan Batasan Masalah

Penelitian ini merupakan penelitian kualitatif yang membahas tentang pelaksanaan akad murabahah pada salah satu produk di BRI Syariah yang

tidak asing di telinga masyarakat yaitu pembiayaan Griya Faedah (KPR) pada BRI Syariah KK Kediri Tulungagung.

Batasan masalah dalam penelitian ini adalah :

1. Penelitian dilakukan di BRI Syariah KK Kediri Tulungagung
2. Penelitian ini membahas mengenai pelaksanaan akad murabahah, kendala yang dihadapi, dan solusi yang digunakan untuk menghadapi kendala tersebut.
3. Penelitian ini menganalisis mengenai akad murabahah pada produk pembiayaan Griya Faedah di BRI Syariah KK Kediri Tulungagung

E. Manfaat Penelitian

Dalam penulisan penelitian ini, penulis berharap dapat memberikan manfaat kepada pihak-pihak yang terlibat maupun tidak terlibat dalam penelitian ini.

1. Manfaat Teoritis

Penulis berharap penelitian ini dapat dijadikan bahan tambahan materi dan wawasan bagi yang membacanya, serta dapat dijadikan bahan diskusi guna memperkaya wawasan ilmiah dan informasi mengenai perbankan syariah khususnya akad *murabahah*.

2. Manfaat Praktis

- a. Bagi Instansi, penelitian ini diharapkan mampu menjadi bahan koreksi dan telaah bagi instansi apabila masih terdapat pelaksanaan praktiknya tidak sesuai dengan teori yang di dapat. Selain itu, diharapkan menjadi

ide untuk bahan pengembangan produk agar lebih diminati oleh nasabah.

- b. Bagi Nasabah, penelitian ini diharapkan menjadi wawasan bagi nasabah yang akan melakukan pengajuan pembiayaan Griya, sehingga tidak terjadi kesimpangsiuran informasi dan kurang pengetahuan saat terjadi wanprestasi pada pertengahan pembiayaan.
- c. Bagi pemerintah, penelitian ini diharapkan dapat dijadikan kesadaran dan referensi bagi pemerintah untuk lebih memperhatikan keberadaan lembaga keuangan syariah yang ada di Indonesia khususnya Bank Syariah dan ikut serta dalam pengembangannya, yang dapat menjadikan bertumbuhnya ekonomi islam di Indonesia.
- d. Bagi peneliti selanjutnya, penelitian ini diharapkan menjadi bahan referensi untuk penelitian lebih lanjut. Dan dapat dikembangkan menjadi penelitian yang terbaru serta lebih terperinci sesuai keadaan selanjutnya. Dan dapat digunakan sebagai materi pembelajaran.

F. Penegasan Istilah

Untuk menghindari adanya kemungkinan penafsiran yang salah tentang istilah yang digunakan dalam penulisan judul diatas, maka perlu adanya penegasan istilah-istilah dalam judul tersebut.

1. Definisi Konseptual
 - a. Implementasi

Implementasi berasal dari bahasa Inggris yaitu “*to implement*” artinya mengimplementasikan. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) Implementasi adalah pelaksanaan, penerapan.⁵ Implementasi tidak hanya sekedar aktivitas, melainkan kegiatan yang direncanakan serta dilaksanakan secara serius dan mengacu pada norma-norma tertentu untuk mencapai tujuan kegiatan.

b. Akad

Pengertian akad dalam arti luas, akad adalah segala sesuatu yang dikerjakan seseorang berdasarkan keinginan sendiri. Pengertian secara khusus adalah perikatan yang ditetapkan dengan ijab kabul berdasarkan ketentuan syariat yang berdampak pada objeknya. Jadi dapat disimpulkan akad adalah sesuatu yang sengaja dilakukan oleh kedua belah pihak berdasarkan persetujuan masing-masing.⁶

c. Murabahah

Murabahah adalah perjanjian jual beli antara bank dan nasabah dimana bank syariah membeli barang yang diperlukan oleh nasabah dan kemudian menjualnya kepada nasabah yang bersangkutan sebesar harga perolehan ditambah dengan margin yang disepakati oleh bank syariah dan nasabah.⁷

d. Pembiayaan

⁵ kbbi.kemendikbud.go.id diakses pada 15 April 2020

⁶ Muhammad Firdaus, *Cara Mudah Memahami Akad-Akad Syariah*, (Jakarta : Renaisan, 2005), hal 13

⁷ M. Nadratuzzaman Hosen dan AM. Hasan Ali, *Kamus Populer Keuangan dan Ekonomi Syariah*, (Jakarta: PKES Publishing, 2007), hal 57.

Menurut Undang-undang Perbankan No.10 tahun 1998 pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagian yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai tertentu mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.⁸

e. Bank Syariah

Bank syariah adalah bank yang melaksanakan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip Islam yaitu perjanjian (akad) antara bank dengan pihak lain (nasabah) berdasarkan hukum islam.⁹

f. BRI Syariah Kantor Kas Kediri Tulungagung

BRI Syariah Kantor Kas Kediri Tulungagung merupakan bank syariah pertama dengan status anak perusahaan bank BUMN yang mencatatkan saham perdana di bursa dengan kode saham BRIS. PT Bank BRIsyariah Tbk tidak lepas dari akuisisi yang dilakukan PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk terhadap Bank Jasa Arta pada 19 Desember 2007.⁷ BRI Syariah KK Kediri Tulungagung adalah cabang BRIsyariah yang berada di Ruko Panglima Sudirman Trade Center Blok A1, Jl. Hasanuddin, Kenayan, Kec. Tulungagung, Kabupaten Tulungagung, Jawa Timur 66212. Yang mana dalam

⁸ Kasmir, Manajemen Perbankan, (Jakarta : PT Raja Grafindo Persada, 2002), hal 73

⁹ Veithzal Rva'i, dkk., *Commercial Bank Management Manajemen Perbankan dari teori ke Praktik*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2013), hal 514.

Produk Griya Faedah dengan akad *murabahah* juga ditangani oleh Kantor Cabang BRI Syariah Kediri.¹⁰

g. Definisi Operasional

Definisi operasional merupakan definisi yang berkaitan langsung dengan objek penelitian. Yang dimaksud disini yaitu tentang penerapan akad *murabahah* di Bank BRI Syariah KK Kediri Tulungagung dalam produk pembiayaan KPR. Karena dalam hal ini peneliti ingin mengetahui sinkron atau tidaknya praktik dan materi yang sudah didapat.

G. Sistematika Penulisan

Untuk dapat menyampaikan gambaran yang jelas, maka dalam penulisan skripsi disusun sistematika penulisan skripsi yang berisi informasi untuk mempermudah pemahaman, skripsi ini dibagi dalam beberapa bab yang masing-masing bab dibagi dalam beberapa sub bab :

BAB I : PENDAHULUAN

Bab pertama adalah yang menjadi acuan dalam awal proses penelitian, dalam bab ini terdiri dari beberapa sub bab, antara lain : a) Latar belakang masalah, b) Rumusan masalah, c) tujuan penelitian, d) identifikasi masalah dan batasan masalah, e) manfaat penelitian, f) penegasan istilah, dan g) sistematika penulisan.

BAB II : LANDASAN TEORI

¹⁰ www.brisyariah.co.id, diakses tanggal 20 April 2020

Bab kedua berisi tentang uraian landasan teori sebagai dasar yang digunakan dalam penulisan skripsi dan sebagai arah dalam pembahasan pada bab-bab selanjutnya. Dalam penelitian ini diuraikan sebuah teori yang membahas tentang a) pembiayaan, b) akad murabahah, c) landasan hukum akad murabahah

BAB III : METODE PENELITIAN

Bab ketiga berisi tentang metode penelitian yang digunakan penulis dalam menulis skripsi, dalam hal ini digunakan sebagai acuan peneliti untuk mencapai hasil penelitian yang maksimal. Dalam bab ini terdiri atas beberapa sub bab mengenai : a) jenis penelitian, b) lokasi penelitian, c) data dan sumber data, d) pengumpulan dan analisis data.

BAB IV : HASIL PENELITIAN

Bab keempat berisi tentang hasil penelitian yang terdiri dari a) paparan data, yaitu hasil peneliti dari proses pengumpulan data, dan b) temuan penelitian

BAB V : PEMBAHASAN

Bab kelima berisi tentang pembahasan penelitian dalam penulisan skripsi.

BAB VI : PENUTUP

Bab keenam berisi tentang penutup yang terdiri dari:

- a) kesimpulan dan b) saran atau rekomendasi