

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pembiayaan griya *murabahah*, adalah perjanjian antara pihak bank dan nasabah, dimana bank membeli rumah sesuai yang dibutuhkan nasabah, lalu pihak bank menjual rumah tersebut kepada nasabah dengan menjelaskan harga beli dan harga jual dan keuntungan yang diperoleh oleh pihak bank yang disepakati oleh Bank dan nasabah.

Pembiayaan griya pada PT. Bank Negara Indonesia (BNI) Syariah Kantor Cabang Padang memiliki berbagai kelebihan yaitu prosedur yang diterapkan berlandaskan syariah Islam jauh lebih unggul dan lebih aman, bebas riba serta tidak ada pihak yang dirugikan. Harga jual rumah ditetapkan di awal ketika nasabah menandatangani akad perjanjian pembiayaan jual beli rumah, dengan angsuran tetap hingga jauh tempo pembiayaan. Adanya kepastian jumlah angsuran bulanan yang harus dibayar sampai masa angsuran selesai, nasabah tidak akan dipusingkan dengan masalah naik/turunnya angsuran ketika suku bunga bejolak. Nasabah juga diuntungkan ketika ingin melunasi angsuran sebelum masa kontrak berakhir, karna PT. Bank Negara Indonesia (BNI) Syariah Kantor Cabang Padang tidak akan menggunakan pinalti. Pembiayaan Griya ini dapat digunakan untuk membeli (rumah, ruko, rukan, apartmen) baru maupun bekas, membangun ataupun merenovasi rumah.

Pengertian Bank Menurut Undang-undang RI Nomor 10 tahun 1998 tanggal 10 November 1998 tentang Perbankan, yang dimaksud dengan Bank adalah “*Badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk*

simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.”¹

Menurut ketentuan yang tercantum di dalam peraturan Bank Indonesia Nomor 2/8/PBI/2000 Pasal I, Bank Syariah adalah “bank umum sebagaimana yang dimaksud dalam undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang perbankan dan telah diubah dengan Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 yang melakukan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah, termasuk unit Syariah dan kantor cabang bank asing yang melakukan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah.”²

Perbankan syariah atau Perbankan Islam adalah suatu sistem perbankan yang dikembangkan berdasarkan syariat (hukum) Islam. Usaha pembentukan sistem ini didasari oleh larangan agama Islam untuk memungut maupun meminjam dengan bunga atau yang disebut dengan riba serta larangan investasi untuk usaha-usaha yang dikategorikan haram (misal : usaha yang berkaitan dengan produksi makanan/minuman haram usaha media yang tidak islami dan lain-lain), dimana hal ini tidak dijamin oleh sistem perbankan konvensional.

Pada Undang-undang No. 21 Tahun 2008 tentang perbankan syariah disebutkan bahwa Bank Syariah adalah Bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip Syariah. Menurut jenisnya Bank Syariah terdiri

¹ Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2010), Ed. Revisi,-10h. 25

² Mujahidin Akhmad, *Hukum Perbankan Syariah*, (Jakarta: PT Grafindo Persada, 2016), Cet. Ke-1,h. 15

atas Bank Umum Syariah (BUS) dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS).³

PT. Bank Negara Indonesia (BNI) Syariah merupakan salah satu lembaga keuangan yang dalam pelaksanaan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip-prinsip syariah. PT. Bank Negara Indonesia (BNI) Syariah Kantor Cabang Padang adalah sebagai salah satu lembaga keuangan yang memiliki fungsi dalam menghimpun dana disebut *funding* dan kegiatan menyalurkan dana masyarakat disebut *financing* atau *lending*.

Salah satu bank syariah di Indonesia yang memiliki produk pembiayaan Griya iB Hasanah adalah PT. Bank Negara Indonesia (BNI) Syariah Kantor Cabang Padang. Pembiayaan griya ini adalah fasilitas pembiayaan konsumtif yang diberikan kepada anggota masyarakat untuk membeli, membangun, merenovasi rumah (termasuk rumah rusun, rumah, apartmen, dan sejenisnya) dan membeli tanah kavling, yang besarnya disesuaikan dengan kebutuhan pembiayaan dan kemampuan membayar kembali masing-masing calon nasabah. Produk pembiayaan griya iB Hasanah ini menggunakan akad *murabahah*.⁴

Murabahah adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati. Dalam *murabahah* penjual harus memberitahu harga pokok produk yang ia beli dan menentukan suatu tingkat keuntungan sebagai tambahan, misalnya, si Fulan membeli unta 30 dinar, biaya-biaya yang

³ *ibid.*, h. 16

⁴ Portal-Syariah.bni.co.id/main/ ECG-Electronic Corporate Guidelines. Kamis 19 April 2018, pukul 14.00

dikeluarkan 5 dinar, maka ketika menawarkan untanya, ia mengatakan saya menjual unta ini 50 dinar, saya mengambil keuntungan 15 dinar.⁵

Murabahah dapat dilakukan untuk pembeli secara pesanan dan biasa disebut sebagai *murabahah* kepada pemesan pembelian. Dalam kitab *al-Umm*, Imam Syafi'i menamai transaksi sejenis ini dengan istilah *al-amir bisysyira*. Dalam hal ini, calon pembeli atau pemesan beli dapat memesan kepada seseorang (sebut saja sebagai pembeli) untuk membelikan suatu barang tertentu yang diinginkannya. Kedua pihak membuat kesepakatan mengenai barang tersebut serta kemungkinan harga asal pembelian yang masih sanggup ditanggung pemesan. Setelah itu, kedua pihak juga harus menyepakati berapa keuntungan atau tambahan yang harus dibayar pemesan. Jual beli antar kedua belah pihak dilakukan setelah barang tersebut berada di tangan pemesan.⁶

Berikut adalah perkembangan pembiayaan Griya iB Hasanah pada PT. Bank Negara Indonesia (BNI) Syariah Kantor Cabang Padang dari tahun 2015 sampai dengan 2018.

Tabel 1.1 perkembangan jumlah nasabah pembiayaan griya iB hasanah

No	Tahun	Jumlah Rekening/NOA
1	2015	18
2	2016	23
3	2017	26
4	2018 Januari s/d maret	1
Jumlah		68

⁵ *Ibid.*

⁶ *Ibid.*

Diantara pembiayaan-pembiayaan di PT. Bank Negara Indonesia (BNI) Syariah, pembiayaan griya iB Hasanah lah yang banyak diminati oleh masyarakat.

Berdasarkan latar belakang inilah penulis sangat tertarik untuk meneliti masalah dalam Prosedur pembiayaan Griya Murabahah lebih dalam dan menuangkannya dalam bentuk karya ilmiah yang berbentuk Tugas Akhir dengan judul **“Prosedur Pembiayaan Griya Murabahah Pada PT. Bank Negara Indonesia (BNI) Syariah Kantor Cabang Padang”**.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan dari latar belakang masalah di atas, maka rumusan masalah dalam Tugas Akhir ini adalah Bagaimana prosedur pembiayaan Griya Murabahah pada PT. Bank Negara Indonesia (BNI) Syariah Kantor Cabang Padang?

Rumusan masalah tersebut penulis kembangkan dalam bentuk pertanyaan yaitu :

1. Apa persyaratan dalam mengajukan pembiayaan griya murabahah pada PT. Bank Negara Indonesia (BNI) Syariah Kantor Cabang Padang?
2. Bagaimana proses permohonan dalam pembiayaan griya murabahah pada PT. Bank Negara Indonesia (BNI) Syariah Kantor Cabang Padang?

3. Bagaimana proses persetujuan dan Tahapan pencairan dalam pembiayaan griya murabahah pada PT. Bank Negara Indonesia (BNI) Syariah Kantor Cabang Padang?

C. Batasan masalah

Untuk lebih terarahnya tulisan ini, maka penulis membatasi masalah yang akan dibahas prosedur pembiayaan Griya Murabahah pada PT. Bank Negara Indonesia (BNI) Syariah Kantor Cabang Padang?

D. Penjelasan Judul

Untuk menghindari terjadinya kesalah pahaman dalam memahami maksud dari judul proposal ini, maka penulis akan memberikan penjelasan kata terhadap judul serta istilah yang terdapat di dalamnya :

- Prosedur : 1. Tahap kegiatan untuk menyelesaikan suatu aktivitas.
2. Metodologi langkah demi langkah secara pasti dalam memecahkan suatu masalah.⁷
- Pembiayaan : Istilah pembiayaan pada dasarnya lahir dari pengertian *I believe, I trust*, yaitu ‘saya percaya’ atau ‘saya menaruh kepercayaan’.⁸
- Griya : Merupakan fasilitas pembiayaan konsumtif yang diberikan kepada anggota masyarakat untuk membeli, membangun, merenovasi rumah

⁷ KBBI.web.id/prosedur.tgl 05 April2018 pukul :12:51

⁸ Rivai Veithzal dan Arifin Arviyan *Islamic Banking: Sebuah Teori, Konsep, dan Aplikasi*, (Jakarta: PT. Bumi Aksara, 2010), h. 698

(termasuk ruko, rusun, rukan apartmen dan sejenisnya) dan membeli tanah kavling yang besarnya disesuaikan dengan kebutuhan pembiayaan dan kemampuan membayar kembali masing-masing calon nasabah.⁹

Murabahah : *Murabahah* adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati. Dalam *murabahah* penjual harus memberitahu harga pokok produk yang ia beli dan menentukan suatu tingkat keuntungan sebagai tambahan, misalnya, si Fulan membeli unta 30 dinar, biaya-biaya yang dikeluarkan 5 dinar, maka ketika menawarkan untanya, ia mengatakan saya menjual unta ini 50 dinar, saya mengambil keuntungan 15 dinar.¹⁰



Dari penjelasan judul di atas maka judul ini menjelaskan bagaimana usaha yang dilakukan dalam Prosedur pembiayaan Griya Murabahah pada PT. Bank Negara Indonesia (BNI) Syariah Kantor Cabang Padang.

E. Tujuan Penelitian

Untuk mengetahui Bagaimana Prosedur Pembiayaan Griya Murabahah Pada PT. Bank Negara Indonesia (BNI) Syariah Kantor Cabang Padang.

⁹ Portal-Syariah.bni.co.id/main/ ECG-Electronic Corporate Guidelines. Kamis 19 April 2018, pukul 14.00

¹⁰ Mujahidin Akhmad, *loc.cit.*

F. Kegunaan Penelitian

Dari penelitian ini penulis berharap dapat bermanfaat bagi berbagai pihak, antara lain:

1. Bagi perkembangan Bank Syariah sebagai pedoman untuk masa yang akan datang dalam memberikan informasi kepada masyarakat.
2. Sebagai bahan referensi bagi pembaca untuk mengetahui bagaimana Prosedur pembiayaan Griya Murabahah Pada PT. Bank Negara Indonesia (BNI) Syariah Kantor Cabang Padang.
3. Bagi penulis kegunaan penelitian ini adalah sebagai syarat untuk memperoleh gelar Ahli madya (A.md) Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam dari UIN Imam Bonjol Padang.

G. Metode Penelitian

Metode penelitian yang penulis lakukan adalah sebagai berikut:

1. Jenis Penelitian

Dalam penelitian ini penulis melakukan penelitian lapangan (*field research*) yang bersifat kualitatif yaitu penelitian yang berdasarkan data yang sebenarnya, memanfaatkan teori yang ada sebagai bahan penjelas. Metode yang penulis gunakan adalah analisis induktif yaitu penelitian berdasarkan fakta-fakta yang ditemukan di lapangan.

2. Sumber Data

a. Data Primer

Data primer diambil dan diperoleh melalui dokumen dan mewawancarai karyawan yang terlibat dengan Prosedur pembiayaan Griya Murabahah yaitu dengan Staf Marketing PT. Bank Negara Indonesia (BNI) Syariah Kantor Cabang Padang. Wawancara adalah kegiatan atau metode pengumpulan data yang dilakukan dengan bertatap muka langsung dengan responden.

b. Data Sekunder

Data sekunder diperoleh dari buku-buku pedoman dengan cara membaca dokumen yang berkaitan dengan masalah yang dibahas dan mendokumentasikan file-file, catatan dan hal-hal lain yang dianggap penting yang berhubungan dengan yang diteliti..

3. Teknik Pengumpulan Data

Untuk mengumpulkan data dalam penelitian ini, penulis menggunakan beberapa teknik sebagai berikut:

1) Dokumentasi

Dokumentasi merupakan pencarian data mengenai hal-hal atau variable yang berupa catatan, atau dokumen-dokumen yang terkait dengan prosedur pembiayaan griya murabahah pada PT. Bank Negara Indonesia (BNI) Syariah Kantor Cabang Padang.

2) *Interview* (wawancara)

Wawancara digunakan sebagai teknik pengumpulan data apabila peneliti ingin melakukan studi pendahuluan. *Interview* (wawancara) adalah percakapan yang dilakukan penulis kepada

karyawan atau pada Staf Marketing PT. Bank Negara Indonesia (BNI) Syariah Kantor Cabang Padang.

Percakapan ini dilakukan untuk mendapatkan informasi yang berkaitan dengan Prosedur Pembiayaan Griya Murabahah Pada PT. Bank Negara Indonesia (BNI) Syariah Kantor Cabang Padang.

4. Teknik Analisa Data

Analisis data adalah proses mencari dan menyusun secara sistematis data yang diperoleh dari hasil wawancara, catatan lapangan, dan dokumentasi dengan cara mengorganisasikan data kedalam kategori, menjabarkan kedalam unit-unit, memilih mana yang penting dan yang akan dipelajari dan membuat kesimpulan sehingga mudah dipahami oleh diri sendiri maupun orang lain. Data yang penulis peroleh dianalisis menggunakan analisis deskriptif kuantitatif yang mendeskripsikan, mencatat, menganalisa serta mempresentasikan data secara tepat.

H. Sistematika Penulisan

Hasil penelitian ini dilaporkan dalam bentuk Tugas Akhir dengan sistematika penulisan, sebagai berikut :

BAB I : Pendahuluan ini berisikan gambaran mengenai latar belakang masalah penelitian, rumusan masalah, tujuan dan kegunaan penelitian, penjelasan judul, metode penelitian, dan sistematika penelitian.

BAB II : Landasan teori ini membahas tentang, pengertian pembiayaan, Unsur-unsur pembiayaan, fungsi pembiayaan, manfaat

pembiayaan, jenis-jenis pembiayaan, analisis pembiayaan, pengertian akad, pengertian *murabahah*, rukun dan syarat *murabahah*, penerapan *murabahah* pada bank syariah, ketentuan *murabahah* dalam fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000

BAB III : Gambaran umum PT. Bank Negara Indonesia (BNI) Syariah Kantor Cabang Padang yang meliputi sejarah berdirinya, visi dan misi, struktur organisasi, , produk-produk pada PT. Bank Negara Indonesia (BNI) Syariah Kantor Cabang Padang.

BAB IV : Prosedur Pembiayaan Griya Murabahah PT. Bank Negara Indonesia (BNI) Syariah Kantor Cabang Padang.

BAB V : Bab penutup yang terdiri dari kesimpulan dan saran.

