

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Rumah merupakan suatu kebutuhan pokok bagi setiap orang karena termasuk kebutuhan yang harus dipenuhi selain kebutuhan sandang dan pangan. Selain itu, rumah menjadi tempat untuk berlindung, tempat berkumpulnya suatu keluarga, tempat istirahat setelah melakukan kegiatan sehari-hari, dan tempat untuk menunjukkan identitas bagi individu itu sendiri. Memiliki rumah merupakan suatu kebanggaan tersendiri bagi setiap manusia. Namun, dengan membeli rumah secara *cash* sangatlah sulit bagi kebanyakan orang karena faktor penghasilan dibandingkan harga yang tinggi, apalagi dengan desain rumah tertentu, atau bahkan di daerah perkotaan serta semakin meningkatnya jumlah penduduk hingga lahan yang terbatas membuat harga rumah pun ikut melambung tinggi (Ardito, 2018).

Hadirnya sektor perbankan adalah pilihan yang tepat untuk memenuhi kebutuhan pembiayaan nasabah, salah satunya adalah pembiayaan kepemilikan rumah. Bank ialah suatu badan usaha yang mengumpulkan dana dari masyarakat dengan berupa simpanan serta mendistribusikan dana tersebut kembali pada masyarakat dengan berupa kredit ataupun dengan wujud lainnya dalam rangka memajukan taraf hidup masyarakat. Sedangkan usaha perbankan meliputi tiga kegiatan, yaitu menghimpun dana, menyalurkan dana, dan memberikan jasa bank lainnya (Kasmir, 2014).

Menurut Heykal (2014), perbankan di Indonesia kini semakin berkembang, selain Bank Konvensional terdapat Bank Syariah yang menawarkan produk

keuangan dan investasi yang sesuai dengan syariah Islam. Bank syariah ialah lembaga keuangan yang berjalan sesuai dengan prinsip syariah Islam, dimana seluruh kegiatan operasionalnya berpegang kepada *Al-Qur'an* dan *Hadist*, bank syariah lebih mengutamakan sistem bagi hasil, sewa, dan jual beli dan tidak menggunakan sistem bunga seperti bank konvensional. Bank Syariah menetapkan sistem bagi hasil (*nisbah*) dimana dikutip melalui website OCBC NISP (2021), arti *nisbah* dalam Islam yaitu dugaan imbalan yang akan ditujukan kepada pemilik modal (*shahibul maal*) dari pengelola modal (*mudharib*). Banyaknya *nisbah* yang ditetapkan akan diabsahkan dengan *akad* bagi hasil diantara keduanya. Tentu saja dengan merujuk pada kemungkinan untung rugi.

Keuntungan inilah yang kemudian digunakan pihak bank (selaku pengelola) untuk membiayai seluruh kegiatan operasional perbankan yang dijalankan. Secara umum, berbagai produk jasa yang ditawarkan oleh perbankan syariah terdiri dari tiga jenis yaitu : produk pembiayaan (*financing*), produk penghimpunan dana (*funding*), dan produk jasa (*service*). (Heykal, 2014).

PT. Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Pembantu Mojokerto Mojopahit 1 adalah salah satu bank syariah yang memiliki berbagai jenis produk pembiayaan. Salah satu produk pembiayaan yang ditawarkan adalah program kredit kepemilikan rumah dengan nama KPR BSI Griya *Hasanah*. Produk ini termasuk produk pembiayaan yang diminati karena disetujuinya pengajuan pembiayaan ini tidak lama serta persyaratannya tidak memberatkan calon anggotanya. Dalam pembiayaan produk BSI Griya *Hasanah* ini menggunakan *akad murabahah*. Menurut Salman (2017), *Murabahah* adalah *akad* jual beli barang serta harga jual

yang sebesar biaya perolehan ditambah dengan keuntungan yang disepakati dan penjual harus menyatakan biaya perolehan barang kepada pembeli (PSAK 102 paragraf 5).

Menurut Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) Majelis Ulama Indonesia (MUI) dikutip dari Asiyah (2015) mengemukakan bahwa:

“Karakteristik dari pembiayaan *murabahah* tidak sama dengan kredit di perbankan konvensional. Pada perbankan konvensional harga jual kredit kepada nasabah menggunakan tingkat bunga yang bergantung pada kondisi pasar, sedangkan pada pembiayaan *murabahah*, margin atau tingkat keuntungan *murabahah* (apabila melewati *ijab kabul*) bersifat tetap, oleh karena itu harga jual tidak dapat berubah. Jadi, pada saat awal perjanjian sampai dengan masa pelunasan, bank syariah tidak diperbolehkan untuk mengganti harga yang telah diakadkan atau disepakati. Pada perbankan syariah diwajibkan adanya suatu barang yang diperjualbelikan.”

Berdasarkan hasil observasi, terdapat beberapa kendala pada proses pembiayaan Griya di BSI Mojokerto Mojopahit 1, seperti ketidaklengkapan berkas administrasi yang menjadi persyaratan pembiayaan, tidak terhubungnya nasabah ketika dilakukan verifikasi, ketika dilakukan SLIK ditemukan pembiayaan nasabah yang buruk di bank lain, legalitas kurang, dan lain-lain. Maka besar kemungkinan pihak bank akan menolak permohonan KPR yang bersifat kredit konsumen calon debitur akan ditolak bila gaji yang bersifat tetap tidak mengcover angsuran KPR atau gaji untuk mengangsur KPR telah terpakai pinjaman lain melebihi 2/3 gaji yang diterima calon debitur.

Sebagai pengetahuan dan upaya untuk mengurangi kesalahan atau kendala yang sering terjadi selama proses pengajuan KPR hingga mendapatkan pembiayaan, serta untuk mengetahui bagaimana pihak bank memproses pembiayaan dan menangani masalah yang ada dalam proses pembiayaan KPR

maka penulis memilih judul Tugas Akhir “**Mekanisme Pembiayaan Griya Hasanah Dengan Akad Murabahah Di Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Pembantu Mojokerto Mojopahit 1.**”

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian yang telah dipaparkan pada latar belakang, terdapat beberapa rumusan masalah yang diperoleh antara lain:

1. Apa syarat persetujuan dari Griya *Hasanah* di Bank Syariah Indonesia KCP Mojokerto Mojopahit 1?
2. Bagaimana mekanisme pembiayaan Griya *Hasanah* dengan prinsip *Murabahah* di Bank Syariah Indonesia KCP Mojokerto Mojopahit 1?
3. Bagaimana perhitungan angsuran pembiayaan, pengikatan (*akad*) perjanjian pembiayaan dan jaminan kredit Griya *Hasanah* di Bank Syariah Indonesia KCP Mojokerto Mojopahit 1?
4. Apa kendala yang dihadapi dalam prosedur pemberian pembiayaan Griya *Hasanah* di Bank Syariah Indonesia KCP Mojokerto Mojopahit 1?
5. Bagaimana cara menghadapi masalah dan pemecahan masalah dalam prosedur pemberian pembiayaan Griya *Hasanah* di Bank Syariah Indonesia KCP Mojokerto Mojopahit 1?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan perumusan masalah pada penelitian ini terdapat tujuan yang ingin dicapai antara lain:

1. Untuk mengetahui syarat persetujuan pembiayaan Griya *Hasanah* di Bank Syariah Indonesia KCP Mojokerto Mojopahit 1.

2. Untuk mengetahui mekanisme pembiayaan BSI Griya *Hasanah* dengan prinsip *akad Murabahah* di Bank Syariah Indonesia KCP Mojokerto Mojopahit 1.
3. Untuk mengetahui perhitungan angsuran pembiayaan, pengikatan (*akad*) perjanjian pembiayaan dan jaminan kredit Griya di Bank Syariah Indonesia KCP Mojokerto Mojopahit 1.
4. Untuk mengetahui kendala yang dihadapi dalam prosedur pembiayaan Griya *Hasanah* di Bank Syariah Indonesia KCP Mojokerto Mojopahit 1.
5. Untuk mengetahui pemecahan masalah dalam prosedur pemberian pembiayaan Griya *Hasanah* di Bank Syariah Indonesia KCP Mojokerto Mojopahit 1.

1.4 Manfaat Penelitian

Adapun beberapa manfaat yang diharapkan dari penelitian Mekanisme Pembiayaan Griya *Hasanah* dengan *Akad Murabahah* di Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Pembantu Mojokerto Mojopahit, antara lain:

1. Bagi Penulis
 - a. Penelitian dilakukan untuk memenuhi syarat dalam menyelesaikan program pendidikan jenjang Diploma 3 Perbankan dan Keuangan di Universitas Hayam Wuruk Perbanas Surabaya.
 - b. Meningkatkan pengetahuan dan membandingkan materi yang didapat selama pembelajaran di Universitas Hayam Wuruk Surabaya dengan implementasi sesungguhnya pada tempat penelitian.

- c. Meningkatkan pengetahuan dan pengalaman selama melaksanakan penelitian tentang mekanisme pembiayaan BSI Griya *Hasanah* dengan *Murabahah* pada Bank Syariah Indonesia KCP Mojokerto Mojopahit 1.
2. Bagi Instansi
 - a. Penelitian ini diharapkan mampu memberikan masukan untuk mekanisme pembiayaan BSI Griya *Hasanah* dengan *Murabahah* pada Bank Syariah Indonesia KCP Mojokerto Mojopahit 1.
 - b. Penelitian diharapkan mampu meningkatkan kesesuaian kebijakan pembiayaan BSI Griya *Hasanah* pada Bank Syariah Indonesia KCP Mojokerto Mojopahit 1.
3. Bagi Universitas Hayam Wuruk Perbanas Surabaya
 - a. Penelitian ini diharapkan dapat menjadi literasi baru sebagai bahan baca untuk kalangan mahasiswa di Fakultas Ekonomi dan Bisnis khususnya dan Ibu/Bapak dosen.
 - b. Penelitian ini diharapkan menjadi media untuk menyempurnakan teknik pembelajaran dan materi perkuliahan agar dapat memenuhi kebutuhan dunia kerja saat ini.
4. Bagi Pembaca
 1. Diharapkan dapat digunakan sebagai bahan referensi yang mampu menunjang materi penelitian peneliti selanjutnya.
 2. Menambah wawasan dan ilmu mengenai mekanisme pembiayaan BSI Griya *Hasanah* dengan *Murabahah* pada Bank Syariah Indonesia KCP Mojokerto Mojopahit 1.

1.5 Sistematika Penelitian

Sistematika penulisan yaitu metode ataupun urutan dalam penyusunan tugas akhir. Berikut ini adalah sistematika penulisan yang digunakan untuk menyusun tugas akhir ini agar sistematis dan terstruktur.

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini menjelaskan latar belakang permasalahan yang memaparkan alasan dalam penyusunan laporan tugas akhir, terdapat rumusan masalah yang akan dibahas, terdapat tujuan penelitian yang menjelaskan hal-hal yang ingin diketahui, manfaat penelitian yang didapat, dan sistematika penulisan untuk penulisan yang terstruktur.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini menguraikan teori- teori atau konsep konsep yang relevan dengan topic penelitian dari awal hingga perkembangan terkini dan diberikan apresiasi atau analisa kritis sehingga tampak kelebihan dan kekurangannya atau berisi konsep konsep dasar yang didalamnya terdapat definisi dan dimensi-dimensi atau indikator-indikator dari variable yang diteliti.

BAB III METODE PENELITIAN

Bab ini menjelaskan desain penelitian yaitu deskriptif. Penelitian deskriptif (*Descriptive Research*) bertujuan untuk mendeskripsikan masalah-masalah berupa fakta dari suatu keadaan atau obyek yang menjadi penelitian. Batasan penelitian yaitu mekanisme pembiayaan Griya *Hasanah*, syarat persetujuan pembiayaan Griya *Hasanah*, perhitungan angsuran pembiayaan serta pengikatan perjanjian (*akad*), permasalahan pada pembiayaan Griya *Hasanah*, Pemecahan masalah pembiayaan Griya *Hasanah*. Metode pengumpulan data yang digunakan observasi, wawancara,

dan dokumentasi, dan digunakan teknik analisis data deskriptif yang mendeskripsikan atau menggambarkan keadaan objek penelitian yang sesungguhnya.

BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN

Bab ini akan berisikan penjelasan dari gambaran subyek penelitian, hasil penelitian yang didapatkan oleh penulis melalui wawancara, dan pembahasan yang menjawab rumusan masalah mengenai mekanisme pembiayaan Griya *Hasanah*, syarat persetujuan pembiayaan Griya *Hasanah*, perhitungan angsuran jaminan serta pengikatan perjanjian (*akad*), permasalahan pada pembiayaan Griya *Hasanah*, dan Pemecahan masalah pembiayaan Griya *Hasanah*.

BAB V PENUTUP

Bab ini menjelaskan simpulan, saran, dan implikasi penelitian. Saran penelitian ini ditujukan pada penelitian selanjutnya yang akan meneliti pada topik dan perusahaan yang berbeda serta saran bagi perusahaan melakukan evaluasi sesuai dengan temuan ini.