BAB I
PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pertumbuhan ekonomi suatu negara bisa diukur dari tingkat daya beli masyrakatnya. Terutama pembelian barang-barang primer seperti sandang, pangan dan papan. Semakin banyaknya jumlah penduduk di Indonesia ini membuat lahan pemukiman semakin sempit dan harganya selalu bertahap naik melambung tinggi, apalagi di daerah-daerah tertentu seperti perkotaan. Rumah merupakan kebutuhan pokok yang sangat penting, tempat tinggal dan berteduh yang layak untuk seluruh anggota keluarga.

Banyak masyarakat Indonesia, dan masyarakat Jawa pada khususnya yang menginginkan tempat tinggal yang layak. Pulau Jawa merupakan pulau yang padat sekali penduduknya, pembangunan ada di seluruh penjuru pulau Jawa, tidak terelakkan lagi kalau rumah hunian harga semakin mahal dan daya beli masyarakat tidak mampu untuk membelinya secara tunai.

Peluang inilah yang dimanfaatkan oleh banyak lembaga pembiayaan dan perbankan untuk menawarkan produk konsumtif yang banyak dikenal dengan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR). Berbagai fasilitas kemudahan mulai dari proses pengajuan, keringanan biaya admnistrasi, rendahnya tingkat suku bunga dan sebagainya pun ditawarkan sebagai daya tarik. Namun pada praktiknya perbankan konvensional masih menggunakan suku

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

bunga bank yang fluktuatif, bisa berubah-ubah setiap bulannya yang tidak bisa diprediksi dan tentu ini sangat memberatkan nasabah.

Namun kini, kehadiran Bank Syariah di tengah-tengah perbankan konvensional adalah untuk menawarkan sistem perbankan kepada masyarakat muslim yang membutuhkan atau ingin memperoleh layanan jasa perbankan tanpa harus melanggar *ribā*.[1] Pada tahun 1998, dikeluarkan UU No. 10 Tahun 1998 sebagai amandemen dari UU No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan yang memberikan landasan hukum yang lebih kuat bagi keberadaan sistem perbankan syariah. Pada tahun 1999 dikeluarkan UU No. 23 Tahun 1999 tentang Bank Indonesia yang memberikan kewenangan kepada Bank Indonesia untuk dapat pula menjalankan tugasnya berdasarkan prinsip syariah. Industri perbankan syariah berkembang lebih cepat setelah kedua perangkat perundang-undangan tersebut diberlakukan.[2]

Sama seperti halnya dengan bank konvensional, Bank Syariah juga menawarkan produk kepada nasabah dengan beragam produk perbankan. Hanya saja bedanya dengan Bank Konvensional adalah dalam hal penentuan harga, baik terhadap harga jual maupun harga belinya. Produk-produk yang ditawarkan tentu sudah sangat Islami, termasuk dalam memberikan pelayanan kepada nasabahnya. Seperti *Al-Wadī'ah* (Simpanan), *Al-Mushārakah* (Pembiayaan dengan bagi hasil), *Bai'al-Murābaḥah*, *Bai'as-*

---

[1] Zainul Arifin, *Dasar-dasar Manajemen Bank Syariah.* (Jakarta Alvabet,2002), 3.
[2]Maman Somantri, *Cetak Biru Pengembangan Perbankan Syariah*, (Jakarta : Bank Indonesia, 2001), 4

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Salam, *Bai'Al-Istishna'*, *Al-Ijārah* (Leasing), *Al-Kafalah* (Garansi), *Ar-Rahn*.[3]

Dalam praktik perbankan di Indonesia saat ini terdapat beberapa jenis perbankan yang diatur dalam Undang-Undang perbankan. Ada yang dilihat dari segi fungsi, segi kepemilikan, segi status, dan segi cara menentukan harga. Seperti halnya dalam segi kepemilikan, ada kepemilikan Negara dan kepemilikan daerah (pemda) termasuk BPD Jawa Timur,[4] Bank Pembangunan Daerah milik pemerintah Jawa Timur ini sudah berdiri sejak lama yaitu PT BPD Jatim Konvensional, namun langkah Bank Jatim tidak berhenti disitu, pada tahun 2007 Unit Usaha Syariah Bank Jatim sudah resmi beropersional[5]

Menurut UU. No. 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, mendifinisikan Unit Usaha Syariah adalah unit kerja dari kantor pusat bank umum konvensional yang berfungsi sebagai kantor induk dari kantor atau unit yang melaksanakan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah, atau unit kerja di kantor cabang dari suatu bank yang berkedudukan di luar negeri yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional yang berfungsi sebagai kantor induk dari kantor cabang pembantu syariah dan/atau unit syariah.[6]

---

[3]Kasmir. *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, (Jakarta : PT Raja Grafindo Persada, 2012),171
[4]Ibid., 33
[5]Bank Jatim.*SyariahProfil*. Dalam *http://www.bankjatim.co.id/id/syariah/profil (22* Oktober 2014)
[6]Amir Kusnanto. *Bank Syariahdan Unit Usaha Syariah*.Dalam (http://blog.stie-mce.ac.id/amirkusnanto/2011/12/27/bank-syariah-dan-unit-usaha-syariah/) (22 Oktober 2014)

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Unit Usaha Syariah dari PT. BPD Jatim atau biasa di sebut Bank Jatim Syariah (BJS) juga melayani nasabahnya seperti Bank Induknya, namun dengan dengan prinsip syariah. Tidak ketinggalan pula produk pembiayaan kepemilikan rumahyang selanjutnya diberi nama (*Brand*) Griya iB Barokah. Produk pembiayaan yang paling diminati dibandingkan pembiayaan *Mudharabah* dan *Mushārakah* berdasarkan laporan keuangan Triwulan periode Desember 2014 Piutang *Murābaḥah* mencapai angka 237,370 sedangkan pembiayaan *Mudharabah* dan *Mushārakah*mencapai nilai 231,205 (dalam satuan juta). [7]

Hal tersebut membuktikan bahwa kebutuhan masyarakat bisa memberikan keuntungan yang lebih bagi bank. Mengingat banyaknya kebutuhan masyarakat yang selalu meningkat Bank selalu berusahamengatasi kesulitan nasabahnya dalam transaksi keuangan, terutama dalam kepemilikan rumah.

Rumah idaman keluarga tentu tidak hanya layak, bagus dan terjangkau namun juga harus bisa memberi kenyamanan. Terutama bagi seorang muslim pembelian barang dengan cara pembiayaan/mengangsur bercampur dengan bunga bank/*ribā* pasti berfikir ulang akan kehalalannya dan terbebas dari *ribā*. Sebagaimana yang telah tercantum dalam firman Allah SWT :

[7] www.bi.go.id/id/publikasi/laporan-keuangan/bank/unit-usaha-syariah/Default.aspx (di akses tgl 05 Juni 2015)

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

يَٰٓأَيُّهَا ٱلَّذِينَ ءَامَنُواْ لَا تَأۡكُلُواْ ٱلرِّبَوٰٓاْ أَضۡعَٰفٗا مُّضَٰعَفَةٗۖ وَٱتَّقُواْ ٱللَّهَ لَعَلَّكُمۡ تُفۡلِحُونَ ١٣٠

Artinya :*Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu memakan ribā dengan berlipat ganda dan bertakwalah kamu kepada Allah supaya kamu mendapat keberuntungan. (Ali Imran: 130)*[8]

Bank Jatim Syariah yang berdiri atas prinsip syariah serta di awasi oleh Dewan Pengawas Syariah, tentu akan memberikan produk pembiayaan yang bebas *ribā*. Dengan menggunakan akad *Murābaḥah*, misalnya, sesuai dengan tuntunan di Al-Qur'an:

يَٰٓأَيُّهَا ٱلَّذِينَ ءَامَنُواْ لَا تَأۡكُلُوٓاْ أَمۡوَٰلَكُم بَيۡنَكُم بِٱلۡبَٰطِلِ إِلَّآ أَن تَكُونَ تِجَٰرَةً عَن تَرَاضٖ مِّنكُمۡۚ وَلَا تَقۡتُلُوٓاْ أَنفُسَكُمۡۚ إِنَّ ٱللَّهَ كَانَ بِكُمۡ رَحِيمٗا ٢٩

Artinya : *Wahaiorang-orang yang beriman, janganlah kalian memakanharta-harta kalian di* antara *kalian dengancara yang batil, kecualidenganperdagangan yang kalian salingridha. Dan janganlah kalian membunuhdiri-diri kalian, sesungguhnya Allah ituMahaKasihSayangkepada kalian. (An-Nisa (4) ayat 29)*[9]

Pembiayaan jual beli rumah yang disediakan oleh BJS dengan sistem *murābaḥah*, berdasarkan pengertian, *murābaḥah*a dalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati. Dalam *murābaḥah*, penjual harus memberitahu harga pokok yang ia beli dan menentukan suatu tingkat keuntungan sebagai tambahannya. [10]

Dengan begitu, nasabah tidak perlu bingung akan tuntutan kebutuhan tentang kepemilikan rumah dengan cara mengangsur yang bebas dari unsure

[8]Departemen Agama Republik Indonesia, *al-Qur'an dan Terjemahnya* (Bandung: Sinar Baru, Algesindo, 2007),52
[9]Ibid., 80
[10]M. Syafi'i Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*, (Jakarta : Gema Insani, 2001), 101

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

ribā, namun tidak hanya sampai disitu,setiap pembiayaan yang ada tentu memiliki prosedur. Terutama bagaimana prosedur pelaksaan pemberian pembiayaan kepemilikan rumah, sebelum di proses tentu nasabah harus mengajukan pembiayaan terlebih dahulu untuk awal terjadinya transaksi, sehingga, secara tidak langsung nasabah harus memahami prosedur pelaksaan pemberian pembiayaan kepemilikan rumah tersebut.

Informasi tentang pembiayaan kepemilikan rumah Bank Jatim Syariah ini sudah banyak tersebar baik lewat berbagai media internet, cetak maupun pemaparan langsung dari tim marketing KPR Syariah tentu dengan sloganproses mudah angsuran tetap dan ringan. Terbukti proses analisanya pun cepat karena berpedoman 3 pilar terpenting yaitu : cek identitas (KTP, NPWP) secara online melalui SID/BI checking dari BI, verifikasi penghasilan min.70% dari net income bisa mengcover pembayaran angsuran, dan verifikasi jaminan/agunan.[11]

Terlepas dari serangkaian prosedur pelaksanaan pemberian pembiayaan kepemilikan rumah yang terpenting ialah persetujuan pembiayaan tersebut. Persetujuan pembiayaan kepada setiap nasabah harus dilakukan melalui proses penilaian atau analisa pembiayaan yang merupakan suatu proses analisa yang dilakukan oleh bank syariah untuk menilai suatu permohonan pembiayaan yang telah dilakukan oleh calon nasabah. Dengan

[11]Siti Mulawarman (Marketing KPR), *Wawancara*, Surabaya, 27 Oktober 2014

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

melakukan analisis permohonan pembiayaan, bank syariah akan memperoleh keyakinan bahwa proyek yang akan dibiayai layak (*feasible*).[12]

Bank melakukan analisis pembiayaan dengan tujuan untuk mencegah secara dini kemungkinan terjadinya *default* oleh nasabah. Analisis pembiayaan merupakan salah satu faktor yang sangat penting bagi bank syariah dalam mengambil keputusan untuk menyetujui/menolak permohonan pembiayaan. Analisis yang baik akan menghasilkan keputusan yang tepat. Analisis pembiayaan merupakan salah satu faktor yang dapat digunakan sebagai acuan bagi bank syariah untuk meyakini kelayakan atas permohonan pembiayaan nasabah. [13] Mengingat dalam pemberian pembiayaan kepada nasabah, ada resiko yang dihadapi, yaitu tidak kembalinya uang yang dipinjamkan pada nasabah.[14]

Hasil analisa pembiayaan yang sangat berpengaruh pada proses realisasi pemberian pembiayaan kepemilikan rumah pada Bank Jatim Syariah sangat bergantung pada kinerja dari para *Account Officer* yang dipegang oleh tim analis yang terdiri dari marketing dan analis KPR yang nantinya akan melakukan penilaian terhadap permohonan pembiayaan. Penilaian terhadap permohonan pembiayaan setiap nasabah berbeda-beda karena dari semua aspek 5C setiap nasabah juga berbeda, yang lebih sensitive ialah aspek Capacity (kemampuan membayar) nasabah yang mana

[12]Ismail, *Perbankan Syariah*, (Jakarta : Kencana Prenada Media Group, 2011), 119
[13]Ibid., 119-120
[14]Mia Lasmi Wardiah, *Dasar - Dasar Perbankan*, (Bandung : Pustaka Setia, 2013),229

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

terdapat perbedaan yang besar bagi calon nasabah yang berpenghasilan tetap (karyawan) dan berpenghasilan tidak tetap (wirausaha).

Berbagai aspek penilaian yang membutuhkan banyak ketelitian lebih ekstra bagi para AO untuk melakukan analisa pembiayaan pada calon nasabah yang berpenghasilan tidak tetap, selain lebih banyak prosedur dan persyaratan yang terkait banyak kejadian para AO lebih senang untuk menangani permohonan pembiayaan yang notabene calon nasabah yang memiliki penghasilan tetap/karyawan tetap.

Analisis Tool/sistem yang digunakan untuk menganalisa pembiayaan sangat simple, dengan hanya menerima masukan data yang baku sehingga para analis harus berusaha untuk menyajikan data/informasi untuk di proses melalui system untuk menghasilkan nilai kelayakan pembiayaan yang mana hasil tersebut akan diserahkan kepada personalia pembiayaan dan pimpinan cabang untuk diputuskan. Terutama dengan beragam keadaan ekonomi dan pekerjaan setiap calon nasabah yang berbeda-beda, seorang analis harus bisa mengolah data yang bisa diterima oleh sistem dan terjamin kebsahannya.[15]

Berdasarkan pernyataan-pernyataan diatas, diketahui beberapa permasalahan-permasalahan yang menyangkut penyaluran dana terhadap masyarakat dalam pembiayaan kepemilikan rumah, baik dari segi prosedur, pelaksaan, proses analisa, dan tindak lanjut dari pemberian pembiayaan KPR tersebut. Sehingga, peneliti tertarik untuk meneliti tentang "***Analisis***

[15]Andi Tri Prasetyo (Analis KPR), *Wawancara*, Surabaya, 17 Maret 2015

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Terhadap Proses Pemberian Pembiayaan Kepemilikan Rumah pada Bank Jatim Syariah Cabang Darmo Surabaya dalamPerspektif Akad Murābaḥah."

B. Identifikasi dan Batasan/Fokus Masalah

1. Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah, dapat diidentifikasikan masalah sebagai berikut :

a. Macam-macam pembiayaan pada perbankan syariah
b. Aplikasi pembiayaan kepemilikan rumah
c. Prosedur pembiayaan kepemilikan rumah dalam perspektif akad *murābaḥah*
d. Analisa permohonan pembiayaan
e. Bagaimana proses analisa pembiayaan
f. Pemerataan pemberian pembiayaan kepemilikan rumah kepada setiap calon nasabah

2. Batasan/Fokus Masalah

Agar lebih fokus dan mendapatkan hasil yang lebih baik dalam penelitian serta dikarenakan keterbatasan peneliti dalam beberapa hal diantaranya: pengetahuan, dana dan waktu, maka penulis membatasi penelitian dengan meneliti tentang

a. Prosedur pelaksanaan pemberian pembiayaan kepemilikan rumah pada Bank Jatim Syariah Cabang Darmo Surabaya.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

b. Proses analisa pemberian pembiayaan kepemilikan rumah bagi calon nasabah berpenghasilan tetap dan tidak tetap pada Bank Jatim Syariah Cabang Darmo Surabaya.

c. Kesesuaian pelaksanaan pemberian pembiayaan kepemilikan rumah dalam perspektif akad *murābaḥah.*

C. Rumusan Masalah

Dari latar belakang masalah serta identifikasi dan batasan masalah diatas, maka rumusan masalah yang akan diajukan oleh peneliti adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana prosedur pelaksanaan pemberian pembiayaan kepemilikan rumah dalam perspektifakad *murābaḥah*?
2. Bagaimana proses analisa pemberian pembiayaan kepemilikan rumah bagi calon nasabah yang berpenghasilan tetap dan tidak tetap di Bank Jatim Syariah Cabang Darmo Surabaya ?
3. Apakah pembiayaan kepemilikan rumah di Bank Jatim Syariah Cabang Darmo Surabaya sesuai dengan akad *murābaḥah*?

D. Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui prosedur pelaksanaan pemberian pembiyaan kepemilikan rumah dalam perspektif akad *murābaḥah.*
2. Untuk mengetahui proses analisa dan pertimbangan pemberian pembiayaan kepemilikan rumah kepada calon nasabah yang

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

berbedakategoripenghasilanpada Bank Jatim Syariah Cabang Darmo Surabaya.

3. Untuk mengetahui kesuaian produk pembiayaan kepemilikan rumah pada Bank Jatim Syariah Cabang Darmo Surabaya dengan akad *murābaḥah.*

E. Kegunaan Penelitian

Berdasarkan uraian latar belakang masalah, rumusan masalah dan tujuan penelitian diharapkan penelitian ini dapat menjadikan manfaat kepada orang lain sebagai berikut :

1. Kegunaan Teoritis
   a. Hasil penelitian diharapkan dapat menambah informasi dan pengetahuan tentang proses analisa pemberian pembiayaan kepemilikan rumahdalam perspektifakad *murābaḥah*pada Bank Jatim Cabang Darmo Surabaya, serta sebagai bahan masukan kepada perusahaan, khususnya untuk pemberian pembiayaan kepemilikan rumah dengan akad *murābaḥah*
   b. Diharapkan dapat menambah wawasan untuk masyarakat tentang informasi bagaimana proses pemberian dan analisa pembiayaan kepemilikan rumah pada Bank Jatim Syariah, sehingga masyarakat lebih banyak tahu tentang layanan produk pembiayaan kepemilikan rumah.
2. Kegunaan Praktis

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

a. Dapat digunakan sebagai pertimbangan bagi peneliti berikutnya untuk membuat skripsi yang lebih sempurna.

b. Guna dijadikan pedoman dalam rangka kehati-hatian mengatur pembiayaan *murābaḥah*khususnya sebagai pedoman restrukturasi.

F. Definisi Operasional

Dalam penelitian ini dijelaskan beberapa Definisi Operasional pada tiap variabelyang akan di amati agar bisa menjadi satu pemahaman. Sehingga dapat dijadikan acuan dalam menelusuri, mengkaji atau mengukur variabel, maka penulis sampaikan batasan dari berbagai pengertian variabel tersebut, yakni terdiri dari : 1). Analisa pembiayaan (Kredit) 2). Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR), dan 3). Akad *murābaḥah* yang berkaitan dengan maksud penulisan skripsi yang berjudul: "Proses Analisa Pemberian Pembiayaan Kepemilikan Rumah pada Bank Jatim Syariah Cabang Darmo Surabaya dalam Perspektif Akad *murābaḥah*", yaitu :

1. **Analisa Pembiayaan (Kredit)** : Menurut UU No. 10/1998: Pembiayaanberdasarkan prinsip syariah adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.[16]Pembiayaan dalam Bank Jatim Syariah yang diajukan nasabah ialah pembiayaan konsumtif

[16]Rachmat Firdausdan Maya Ariyanti, *Manajemen Perkreditan Bank Umum*, (Bandung : Alfabeta, 2008), 3

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

dengan sistem akad *murābaḥah*yang mana pihak bank tidak lagi memberikan uang untuk keperluan nasabah, namun bank menyediakan barang yang diperlukan nasabah.

2. **Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR)**: Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) adalah suatu fasilitas kredit yang diberikan oleh perbankan kepada para nasabah perorangan yang akan membeli atau memperbaiki rumah. Pembiayaan Kepemilikan Rumah kepada perorangan untuk memenuhi sebagian atau keseluruhan kebutuhan akan rumah (tempat tinggal) dengan mengunakan prinsip jual beli (*murābaḥah*) dimana pembayarannya secara angsuran dengan jumlah angsuran yang telah ditetapkan di muka dan dibayar setiap bulan. Harga jualnya biasanya sudah ditambah dengan margin keuntungan yang disepakati antara bank syariah dan pembeli.[17] Pembiayaan konsumtif yang diberikan Bank Jatim Syariah untuk nasabah yaitu pembiayaan kepemilikan rumah yang bisa memfasilitasi nasabah yang ingin membeli rumah dengan cara mengangsur, dengan sistem akad *murābaḥah.* Dimana bank sebagai penjual dan nasabah sebagai pembeli rumah dengan agunan rumah yang diperjual belikan tersebut.
3. **Akad*Murābaḥah*** : Akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (margin) yang dalam pembayarannya

[17]Alafghani, Pembiayaan Bank Syariah : KPR Syariah. Dalam http://affgani.wordpress.com/ekonomi-islam/pembiayaan-bank-syariah-kpr-syariah/, (15 Oktober 2014)

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

dilakukan secara bertahap (kredit).[18]Pada prakteknya di Bank Jatim Syariah Cabang DarmoSurabaya bahwapembiayaan*murābaḥah*digunakan untuk pembiayaan konsumtif, seperti KPR, dan pembiayaan Multiguna syariah. Dimana dalam sistem akad *murābaḥah* dalam prakteknya bank tidak memberikan uang kepada nasabah untuk keperluan konsumtifnya, melainkan bank yang menyediakan barang yang dibutuhkan oleh nasabah. Sehingga bank benar-benar tahu penggunaan uang pembiayaan tersebut.

G. Kajian Pustaka

Kajian Pustaka adalah deskripsi ringkas tentang kajian atau penelitian yang sudah pernah dilakukan di seputar masalah yang akan diteliti sehingga terlihat jelas bahwa kajian yang akan dilakukan ini tidak merupakan pengulangan atau duplikasi dari kajian atau penelitian yang telah ada.[19]

Penelitian Firdaus Darus Salam berjudul *Pengawasan Pembiayaan Murābaḥah dan Implikasinya Terhadap Pembiayaan Bermasalah di BMT Madani Sepanjang Taman Sidoarjo*. Menjelaskan tentang bagaimana pengawasan pembiayaan murabahah di BMT Madani dan bagaimana implikasi pengawasan pembiayaan bermasalah pada BMT. Dari hasil penelitian didapatkan bahwa dalam pelaksanaan pengawasan pembiayaan *murābaḥah* pada BMT kurang terlaksana dengan baik, hal ini bisa dilihat dari kegiatan pengawasan yang dilakukan terhadap proses pencegahan dan

[18]Adiwarman A. Karim, *Bank Islam*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2006), 113.
[19]Fakultas Syariah IAIN Sunan Ampel, *Petunjuk Penulisan Skripsi*, Edisi Revisi, (Cetakan IV, 2012), 9.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

penanganan pembiayaan bermasalah pada BMT dikarena masih ada keracuan dalam kerja, yaitu pegawai Account Officer tidak melakukan pekerjaannya saja tetapi mengerjakan pekerjaan lainnya juga.[20]

Penelitian Nuri Diana Ria berjudul *Studi Analisis Bay' Al-Murābaḥah Terhadap Pembiayaan Griya BNI Syariah Cabang Surabaya.* Dalam penelitian ini penulis menganalisa hukum Islam dari produk pada pembiayaan Griya BNI Syariah, sudah sesuai dengan hukum islam atau belum. Dari hasil analisis tersebut berdasarkan penelitiannya pada PT BNI Syariah Cabang Surabaya, diperoleh hasil, adanya uang muka yang harus dibayar oleh calon penerima pembiayaan, bank menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, transaksi bebas *ribā,* pembiayaan Griya BNI Syariah dilakukan dengan cara cicilan, hal ini sesuai dengan akad *murābaḥah*. Bank sebagai penjual, penerima pembiayaan sebagai pembeli, adanya harga dan barang yang diperjual belikan, dan adanya pernyataan sera terima maka telah memenuhi rukun akad pembiayaan *murābaḥah*.[21]

Penelitian Venny Noviyanti berjudul *Pelaksanaan Pemberian Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Pada Bank Konvensional dan Bank Unit Usaha Syariah Berdasarkan Prisnsip Kehati-hatian (Studi Kasus PT Bank Permata Tbk Cabang Surakarta).* Dalam penelitian ini penulis menjelaskan tentang bagaimana pelaksanaan pemberian KPR pada Bank Konvensional dan Unit

---

[20]Firdaus Darus Salam,"Pengawasan Pembiayaan Murabahah dan Implikasinya Terhadap Pembiayaan Bermasalah di BMT Madani Sepanjang Taman Sidoarjo "(Skripsi--Jurusan Ekonomi Syariah Fakultas Syariah UIN Sunan Ampel Surabaya, 2010).

[21]Nuri Diana Ria, "Studi Analisis Bay' Al-Murabahah Terhadap Pembiayaan Griya BNI Syariah Cabang Surabaya", (Skripsi--JurusanMuamalahFakultasSyariah UIN SunanAmpel Surabaya, 2010).

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Usaha Syariah berdasarkan prinsip kehati-hatian yang terdapat pada Undang-Undang No. 10 tahun 1998 tentang perbankan syariah di PT Bank Permata Tbk Cabang Surakarta, diperoleh hasil, bahwa pada Bank Konvensional maupun Unit Usaha Syariah sudah menerapkan prinsip kehati-hatian yang terdapat pada Undang-Undang No. 10 Tahun 2008 tentang perbankan dan Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah dan prosedur pemberian kredit kepemilikan rumah (KPR) pada Bank PT Permata Tbk Cabang Surakarta dilakukan dalam beberapa tahapan yaitu, tahap mengajukan permohonan, tahap analisa, tahap persetujuan atau keputusan kredit kepemilikan rumah (KPR).[22]

Perbedaan penelitian ini dengan penelitian sebelumnya yakni terletak pada objek dan focus analisa penelitian, dimana hasil penelitian yang ditulis oleh Firdaus Darus Salam focus pada pengawasan pembiayaan *murābaḥah* dan dampaknya terhadap pembiayaan bermasalah. Sementara hasil penelitian yang ditulis Nuri Diana Ria focus membahas tinjauan hukum islam dari produk KPR sudah sesuai dengan akad *murābaḥah* atau belum. Sedangkan hasil penelitian yang ditulis oleh Venny Noviyanti focus terhadap kesesuaian analisa isi dengan prosedur pemberian pembiayaan kepemilikan rumah dengan Undang-Undangyangmengatur.Adapun pembahasan yang penulis teliti difokuskan pada proses analisa pembiayaan kepemilikan rumah dengan menggunakan sistem akad *murābaḥah*.

[22]Venny Noviyanti, "Pelaksanaan Pemberian Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Pada Bank Konvensional dan Bank Unit Usaha Syariah Berdasarkan Prisnsip Kehati-hatian(Studi kasus PT Bank Permata Tbk Cabang Surakarta)".(Skripsi--dalam *http://eprints.uns.ac.id/6550/* (16 Oktober 2014)

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

H. MetodePenelitian

Berdasarkan rumusan masalah dan tujuan masalah di atas yang lebih menekankan pada analisis yang ada maka pendekatan yang tepat untuk digunakan adalah pendekatan kualitatif yaitu memusatkan perhatiannya pada prinsip-prinsip umum yang mendasari perwujudan satuan-satuan gejala yang ada dalam kehidupan manusia.[23]

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian pustaka dengan pendekatan kualitatif. Penelitian ini dilakukan untuk menemukan beberapa fakta dilapangan yang didapat dari beberapa sumber yang bertujuan untuk mengetahui apa yang diinginkan sumber tersebut dan mencoba untuk dianalisis dan diintepretasikan. Penekanan dalam penelitian ini dimaksudkan untuk mengklarifikasi kejadian yang ada di dalam kenyataan dengan mendeskripsikan variabel analisis pembiayaan yang ada kaitannya dengan masalah pemberian pembiayaan kepemilikan rumah dengan sistem akad *murābaḥah* pada studi kasus Bank Jatim Syariah Cabang Darmo Surabaya. Agar memperoleh kebenaran yang ilmiah, penelitian ini dilakukan dengan memperhatikan beberapa tahapan yang akan dilakukan, yang pertama tahapan pengumpulan data, penyajian bukti dan tahapan yang kedua adalah menimbang secara obyektif untuk berpikir kritis.

[23]Burhan Ashshofa, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: Rineka Cipta, 1996), 20.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Penelitian ini dilakukan dengan cara terjun langsung ke lapangan dan memperoleh data secara langsung dari informan, sehingga data yang di peroleh dari lapangan sesuai dengan fakta yang ada.

2. Data dan Sumber Data

a. Data

Agar penulis dapat menyelesaikan pembuatan skripsi ini dan mempertanggung jawabkan secara relevan, maka penulis membutuhkan data dari pihak Bank sebagai berikut :

Data dalam penlitian ini terbagi menjadi dua macam, yakni data primer dan data sekunder.

1) Data primer adalah data yang diperoleh secaralangsungdarinarasumbermelaluiwawancara. Dalamhalini data primer diperolehpeneliti dari pihak Bank. Dalam penelitian ini yang termasuk sebagai data primer adalah hasil wawancara dan data proses analisa pemberian pembiayaan kepemilikan rumah.

2) Data sekunder ialah data yang diperoleh peneliti atau dikumpulkan peneliti dari berbagai sumber yang telah ada, dalam penelitian ini yang digunakan adalah hasil dokumentasi dan laporan tahunan dari Bank Jatim Syariah Cabang Darmo Surabaya dan Data mengenai gambaran umum wilayah

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

penelitian, seperti sejarah, visi misi dan struktur organisasi Bank Jatim Syariah Cabang Darmo Surabaya.

b. Sumber Data

Sumber data utama dalam penelitian kualitatif ialah kata-kata, dan tindakan.[24]Sumber data dalam penelitian ini ada 2 macam, sumber data primer dan sumber data sekunder.

1) Sumber data primer yakni sumber penelitian yang dijadikan sebagai sumber informasi penelitian dengan menggunakan alat pengukuran atau pengambilan data secara langsung atau yang dikenal dengan istilah interview (wawancara).[25]Yang termasuk dalam sumber data primer adalah para informan yang dapat memberikan informasi yang berkaitan dengan masalah penelitian, yaitu Pimpinan Cabang, Penyelia Pembiayaan, Analis KPR dan beberapa karyawan Bank Jatim Syariah Cabang Darmo Surabaya serta beberapa nasabah KPR yang sudah mendapatkan pembiayaan kepemilikan rumah.

2) Sedangkan yang termasuk dalam sumber data sekunder adalah data literatur yang digunakan dalam penelitian ini, yaitu *Bank Syariah Teori, Kebijakan, dan Studi Empiris di Indonesia* oleh Amir Machmud dan H. Rukmana, *Dasar-Dasar Perbankan* oleh Mia Lasmi Wardiah, *Buku Pintar Perbankan* oleh Maryanto

[24]Lexy J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif,* Edisi Revisi, (Bandung : PT Remaja Rosdakarya, 2013), 157
[25]Saifudin Azwar, *Metode Penelitian* (Yogjakarta: Pustaka Belajar, Cet. VIII, 2007), 91.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Supriyono,*Manajemen Perkreditan Bank Umum* oleh H. Rachmat Firdaus dan Maya Ariyanti, *Akutansi Perbankan Edisi III* oleh Taswan, *Fiqh Muamalat* oleh H. Amad Wardi Muslich, *Bank dan Lembaga keuangan lainnya* oleh Kasmir, *Bank Syariah Dari Teori ke Praktik* oleh M. Syafi'i Antonio.

3. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data adalah cara yang digunakan oleh peneliti dalam rangka mengumpulkan data-data penelitian. Dilihat dari segi cara atau teknik dan mekanisme pengumpulan data, teknik pengumpulan data dapat dilakukan dengan teknik observasi (pengamatan), interview (wawancara), kuesioner, dokumentasi, dan gabungan keempatnya.[26] Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini adalah dengan observasi, wawancara mendalam (*indept interview*) dan dokumenter.

Observasi merupakan teknik yang digunakan untuk mengumpulkan data dengan cara mengadakan pengamatan langsung pada objek yang diteliti.[27] Untuk melihat bagaimana cara para analis KPR dalam proses menganilisis pemberian pembiayaan dengan sistem akad *murābaḥah* pada Bank Jatim Syariah Cabang Surabaya.

Metode wawancara (*Interview*) , metode ini dilakukan dengan cara mengajukan pertanyaan-pertanyaan secara langsung dan terstruktur

[26]Boedi Abdullah dan Beni Ahmad Saebani, *Metode Penelitian Ekonomi Islam Muamalah.* (Bandung : Pustaka Setia,2014), 204
[27]Sukudin dan Mundir, *Metode Penelitian: Menimbang dan Mengantar Kesuksesan Anda dalam Dunia Penelitian* , (Surabaya : Insan Cendikia, 2005), 218

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

kepada informan, informan ini diambil dari pihak Bank, pada bagian analis KPR atau bagian pembiayaan Bank serta beberapa nasabah untuk memperkuat penelitian ini. Hal ini bertujuan untuk mendapatkan informasi yang lebih mendalam dan juga menyeluruh.

Dokumenter merupakan alat pengumpulan data yang berupa dokumentasi dan catatan dari sumber yang diteliti. Teknik ini dilakukan dengan cara mencatat data, dokumen lembaga terkait dengan penelitian ini.

4. Teknik Analisis Data

Setelah data terkumpul, maka untuk menyusun dan menganalisis data-data tersebut menggunakan metode *deskriptif* analisis. Metode *deskriptif* analisis adalah prosedur pemecahan yang diselidiki dengan menggambarkan dan melukiskan keadaan subyek atau obyek (seseorang atau pada suatu lembaga) saat sekarang dengan berdasarkan fakta yang tampak sebagaimana adanya.[28]

Analisis isi media kualitatif ini merujuk pada metode analisis yang integrative dan lebih secara konseptual untuk menemukan, mengidentifikasi, mengolah, dan menganalisis dokumen untuk memahami makna, signifikasi, dan relevansinya.[29] Dengan menggunakan teknik analisis deskriptif analisis, penulis akan memaparkan dan mendeskripsikan semua data yang diperoleh yang berkaitan dengan

[28]Ibid., 206.
[29]Burhan Bungin.*Metodologi Penelitian Kualitatif.* (Jakarta : Raja Grafindo Persada, 2001), 147

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

proses analisa pemberian pembiayaan kepemilikan rumah dengan sistem akad *murābaḥah*,

Selanjutnya penulis menganalisis perolehan data tersebut dengan pola pikirnya, yaitu dengan menganalisis tentang proses analisa pemberian pembiayaan kepemilikan rumah pada Bank Jatim Syariah Surabaya Cabang Darmo dengan sistem akad *murābaḥah*.

I. Sistematika Pembahasan

Sistematika pembahasan memuat uraian dalam bentuk essay yang menggambarkan alur logis dari struktur bahasan skripsi.[30] Sistematika pembahasan ini bertujuan agar penyususnan skripsi ini dibagi ke dalam lima bab, masing-masing bab terdiri dari sub-bab, di mana antara satu dengan yang lainnya saling berhubungan sebagai bahasan yang utuh, maka penulis mengorganisasikan sitematika pembahasan sebagi berikut:

Bab *Pertama*, berisitentangPendahuluan yang meliputi latar belakang masalah, identifikasi masalah dan batasan masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan hasil penelitian, definisi operasional, kajian pustaka, kajian teori, metode penelitian, dan sistematika pembahasan.

Bab *Kedua*, berisi tentang penjelasan-penjelasan atau landasan teori yang digunakan untuk penelitian antara lain : tentang perbankan syariah, pengertian dan jenis-jenis pembiayaan *murābaḥah*, pengertian pembiayaan, analisa pembiayaan, landasan hukum, proses analisa pembiayaan.

[30]Fakultas Syariah IAIN Sunan Ampel Surabaya, *Petunjuk Teknis Penulisan Skripsi*, 11.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Bab *Ketiga*, adalahberisi tentang gambaran umum seputar Bank Jatim Syariah, dan semua permasalahan yang bersangkutan dengan proses analisa pemberian pembiayaan kepemilikan rumah yang ada pada Bank JatimSyariah tersebut. Antara lain, faktor-faktor penting yang harus di analisa, bagaimana proses menganalisa setiap aspek yang harus di analisa, ketentuan dan peraturan yang mengatur proses analisa pembiayaan pada bank.

Bab *Keempat*, adalah berisi tentang analisis proses analisa pemberian pembiayaan kepemilikan rumah yang dilakukan oleh AO pada permohonan pembiayaan calon nasabah yang berpenghasilan tetap dan tidak tetap pada Bank Jatim Syariah Surabaya dalam perspektif akad *murābaḥah.*

Bab *Kelima*, adalah berisi tentang kesimpulan yang merupakan upaya memahami jawaban-jawaban atas rumusan masalah dan saran.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id