

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Kebutuhan pokok manusia yaitu sandang, pangan dan papan adalah kebutuhan yang paling utama dalam menjalani hidup. Kehidupan yang layak menyangkut terpenuhinya ketiga kebutuhan pokok tersebut, sebagai kebutuhan minimal hidup manusia. Menurut Abraham Maslow, dalam bukunya *motivation and personality* manusia termotivasi untuk memenuhi kebutuhan-kebutuhan hidupnya. Kebutuhan tersebut memiliki tingkatan atau hirarki, mulai dari yang paling rendah (bersifat dasar/fisiologis) sampai yang paling tinggi (aktualisasi diri).

Hirarki kebutuhan dari Maslow menyatakan bahwa manusia memiliki 5 macam kebutuhan, yaitu :¹

1. Kebutuhan Fisikologis (*physiological needs*), kebutuhan ini berhubungan dengan pemenuhan kebutuhan dasar manusia seperti makan, minum, istirahat dan menghindari rasa sakit.
2. Kebutuhan rasa aman (*safety needs*), kebutuhan ini berhubungan dengan perlindungan diri dari udara dingin, panas, ancaman keselamatan, dan tempat tinggal.
3. Kebutuhan rasa cinta (*need for love and belongingness*), kebutuhan ini meliputi memberi dan menerima kasih sayang, perasaan dimiliki dan hubungan yang berarti dengan orang lain.

¹Sobu Alex, *Psikologi Umum*, Bandung, CV.Pustaka Setia, 2003, hlm. 274.

4. Kebutuhan harga diri (*esteem needs*), kebutuhan ini meliputi perasaan tidak bergantung pada orang lain, kompeten, serta penghargaan terhadap diri sendiri dan orang lain.
5. Kebutuhan aktualisasi diri (*self actualization*), kebutuhan ini meliputi kemampuan untuk dapat mengenal diri dengan baik (mengetahui dan memahami potensi diri), belajar memenuhi kebutuhan sendiri – sendiri.

Konsep kebutuhan dalam Islam ditentukan oleh masalah. Pembahasan konsep kebutuhan dalam Islam erat kaitannya dengan tujuan syariah, yaitu mengenai tercapainya kesejahteraan umat manusia. Masalah hanya akan diperoleh ketika prinsip dan nilai-nilai Islam bersama-sama diterapkan dalam perilaku ekonomi. Keberkahan akan muncul ketika dalam kegiatan ekonomi konsumsi disertai dengan niat dan perbuatan yang baik seperti menolong orang lain, bertindak adil dan sebagainya.²

Menurut Syatibi, masalah dibedakan menjadi tiga, yaitu :³

1. Kebutuhan *Dharuriyyah*, yaitu sesuatu yang wajib adanya menjadi pokok kebutuhan hidup untuk menegakkan kemaslahatan manusia. Dalam pengertian ini berpangkal pada pemeliharaan lima hal, yaitu agama, jiwa, akal, kehormatan dan harta. Seperti makanan, tempat tinggal, kesehatan, pendidikan dan lain sebagainya.
2. Kebutuhan *Hajiyah*, maksudnya kebutuhan untuk memudahkan, menghilangkan kesulitan dan dari lima unsur pokok kehidupan yaitu kebutuhan *dhauriyyah*.

134. ²P3EI UII Yogyakarta dan BI, *Ekonomi Islam*, Jakarta, Raja Grafindo Persada, 2012, hlm.

³*Ibid*, 71.

3. Kebutuhan *Tahsiniah*, kebutuhan yang membuat hidup menjadi lebih mudah tanpa berlebihan seperti makanan yang baik, peralatan kecantikan, interior rumah yang tertata indah dan semua barang yang menjadikan hidup manusia lebih baik.

Dalam pembahasan di atas, terdapat persamaan dan perbedaan konsep tentang kebutuhan menurut Abraham Maslow dengan teori kebutuhan Islam oleh Syatibi, persamaanya seperti kebutuhan fisiologis mengenai upaya manusia dalam mempertahankan hidup seperti makan, istirahat dan kebutuhan rasa aman seperti tempat tinggal dan ancaman yang berpengaruh terhadap kondisi jiwa dalam kehidupannya. Namun dalam pandangan islam perbedaannya terletak pada masalah, konsep kebutuhan dalam Islam erat kaitannya dengan tujuan syariah, yaitu mengenai tercapainya kesejahteraan umat manusia serta upaya taat kepada Allah.

Kebutuhan hidup manusia terus meningkat seiring perkembangan zaman, dari waktu ke waktu, penduduk disuatu negara akan berkembang sangat pesat dari tahun ketahun, termasuk Negara Indonesia. Peningkatan populasi penduduk di Indonesia menurut Badan Pusat Statistik (BPS), lembaga statistik pemerintah melakukan penelitian menyeluruh pada struktur populasi Indonesia sekali setiap dekade. Indonesia memiliki jumlah penduduk 237.6 juta jiwa jumlah ini meningkat dari dekade sebelumnya yang berjumlah 205.1 juta jiwa.

Berbicara mengenai rumah, rumah merupakan kebutuhan dasar manusia. Sebagai kubutuhan utama manusia maka rumah diminati banyak orang. Namun harga rumah yang melambung tinggi menyebabkan jarang orang yang mampu

membeli rumah secara tunai, sehingga membeli dengan angsuran atau menyewa adalah alternatif yang dipilih. Banyak cara yang dapat ditempuh oleh masyarakat dalam memenuhi kebutuhan pokok mereka dalam hal perumahan. Maka dengan itu Bank muncul menjembati kepentingan pembeli dan penjual rumah dengan menawarkan fasilitas kredit pemilikan rumah (KPR). Namun suatu dilema bagi umat muslim untuk KPR yang umumnya saat ini menerapkan sistem bunga, yang diyakini umat muslim adalah riba.

Al-Quran dan Hadist merupakan pedoman umat Islam dalam menjalani setiap segi kehidupan, begitupun dengan Murabahah haruslah sesuai pedoman Al-Quran dan Hadist. Berikut landasan syariah mengenai Murabahah berdasarkan Al-Quran, Dalam Alquran Surat An-Nisa Ayat 29 Allah berfirman :

يَتَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُم بَيْنَكُم بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ
تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ

رَحِيمًا ﴿٢٩﴾

Artinya: *“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang bathil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu; sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu”*.⁴

Dalam ayat ini Allah melarang hamba-hambaNya yang beriman memakan harta sebagian mereka terhadap sebagian lainnya dengan cara yang *bathil*, yaitu

⁴Departemen Agama RI, dalam Al-quran dan terjemahnya QS.An-Nisa’/3:29.

dengan berbagai macam usaha yang tidak dibenarkan, tidak sesuai syariat Islam. Seperti Riba, Judi, dan berbagai hal serupa yang penuh tipu daya.

Seiring berkembangnya perbankan syariah menurut data Otoritas Jasa keuangan Sampai dengan akhir 2021, rasio aset perbankan Sumut Syariah masih jauh dibandingkan dengan aset perbankan konvensional. Total aset Bank umum pada tahun 2021 sudah mencapai Rp 7.387 triliun. Sementara total aset perbankan Syariah baru sebesar Rp 424 triliun. Dari jumlah tersebut, artinya rasio aset Bank Sumut Syariah terhadap Bank umum baru sebesar 5,73%. Hal ini menggambarkan sebagian masyarakat Indonesia yang mayoritas penduduknya muslim masih belum menggunakan Bank Syariah.

Menurut tafsir Ibnu Katsir, orang-orang yang memakan harta riba mereka tidak dapat berdiri dari kuburan mereka pada hari kiamat kelak kecuali seperti berdirinya orang gila pada saat mengamuk dan kerasukan syaitan. Yaitu mereka berdiri dengan posisi yang tidak sewajarnya.⁵

Prinsip ini atas dasar keridhaan yang menunjukkan bahwa semua bentuk transaksi yang dilaksanakan berdasarkan rasa suka sama suka maka itu diperbolehkan selagi tidak terdapat larangan dari Allah dan Rasul-Nya, namun jika bertentangan dengan larangan dari Allah dan Rasul-Nya meskipun dilaksanakan atas dasar suka sama suka maka itu jelas terlarang.

Sistem bunga yang diterapkan dalam kredit pemilikan rumah di Bank konvensional jelas merupakan transaksi ribawi yang merupakan larangan bagimasyarakat muslim untuk bertransaksi. Namun munculnya perbankan Syariah

⁵ Muhammad Nasib Ar-rifa'i, *Kemudahan Dari Allah – Ringkasan Tafsir Ibnu Katsir Jilid 1*, (Jakarta: Gema Insani, 1999), h. 451.

merupakan angin segar bagi masyarakat muslim yang membutuhkan fasilitas dari perbankan yang bebas riba. Perbankan Syariah sekarang ini telah dikenal secara luas dan semakin berkembang. Perbankan Syariah merupakan bentuk perbankan dan pembiayaan yang berusaha memberi pelayanan kepada nasabah dengan bebas bunga (*interest*).⁶

Berdasarkan pada latar belakang diatas dan dengan adanya penelitian-penelitian terdahulu yang memiliki hasil yang berbeda maka peneliti bermaksud untuk melakukan penelitian lebih dalam lagi. Dengan demikian penulis tertarik melakukan penelitian dengan judul **“Penerapan Akad Murabahah Pada Pembiayaan KPR Syariah Berdasarkan Fatwa MUI di Bank Sumut Syariah Ringroad Medan Selayang”**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan identifikasi dan permasalahan masalah diatas maka dirumuskan masalah penelitian ini adalah

1. Bagaimana penerapan akad murabahah pada pembiayaan KPR Syariah di Bank Syariah Cabang Ringroad Medan Selayang?
2. Bagaimana dampak penerapan akad murabahah pada pembiayaan KPR Syariah di Bank Syariah Cabang Ringroad Medan Selayang?

C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Berdasarkan pada rumusan masalah yang telah dibuat maka didapat tujuan dari penelitian yaitu

⁶ Abdullah Saeed, *Bank Islam dan Bunga*, Yogyakarta : Pustaka Pelajar, 2008, hlm., 1

- a. Menganalisis penerapan akad murabahah pada pembiayaan KPR Syariah di Bank Syariah Cabang Ringroad Medan Selayang.
- b. Menganalisis dampak penerapan akad murabahah pada pembiayaan KPR Syariah di Bank Syariah Cabang Ringroad Medan Selayang.

2. Kegunaan Penelitian

a. Bagi Praktisi

Penelitian ini dapat dijadikan bahan pertimbangan yang bermanfaat bagi masyarakat umum dan juga Mahasiswa Ekonomi Syariah UISU khususnya Prodi Ekonomi Syariah, tentang penerapan akad murabahah pada pembiayaan KPR Syariah di Bank Syariah Cabang Ringroad Medan Selayang.

b. Bagi Akademis

Penelitian ini diharapkan berguna bagi pengembangan ilmu pengetahuan dan menambah wawasan pembaca pada umumnya sehingga menambah *khazanah* keilmuan bagi setiap yang membacanya, dan khususnya bagi mahasiswa-mahasiswi yang berkecimpung dalam bidang Ekonomi Syariah yang berkaitan dengan masalah akad murabahah.

c. Bagi Peneliti Selanjutnya

Penelitian ini secara teoritis dapat memberikan sumbangan pemikiran dalam memperkaya wawasan tentang penerapan akad murabahah terhadap pembiayaan KPR Syariah di Bank Syariah Cabang Ringroad Medan Selayang dan juga dapat dijadikan bahan referensi bagi peneliti selanjutnya.

D. Batasan Istilah

Agar penelitian ini tidak terlalu umum pengertiannya, maka perlu dibuat batasan-batasan istilah dalam sebuah penelitian dan yang menjadi batasan istilah dalam penelitian ini yaitu:

1. Murabahah

Murabahah adalah produk jual beli dengan harga asal ditambah dengan margin keuntungan yang telah disepakati. Produk ini memudahkan nasabah untuk mendapatkan barang yang dibutuhkannya dengan biaya yang relatif murah, yaitu dengan margin keuntungan yang telah disepakati antara kedua belah pihak. Namun murabahah bukan transaksi jual-beli biasa antara satu pembeli dan satu penjual saja sebagaimana yang dikenal dalam bisnis perdagangan di luar perbankan Syariah.

2. Pembiayaan

Pembiayaan secara luas yaitu pembiayaan yang dikeluarkan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun dijalankan oleh orang lain. Dalam arti sempit pembiayaan dipakai untuk mendefinisikan pendanaan yang dilakukan oleh lembaga pembiayaan seperti bank syariah kepada nasabah.

3. KPR Syariah

Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) adalah suatu fasilitas kredit yang diberikan oleh perbankan kepada nasabah perorangan untuk membeli atau memperbaiki rumah. Namun, sebenarnya KPR adalah nama produk kredit

perumahan yang pertama kali dikembangkan oleh Bank Tabungan Negara (BTN) sejak 10 Desember 1976.

E. Sistematika Penulisan

Memudahkan pemahaman dalam laporan ini, maka akan dikemukakan sistematika hasil yang secara garis besar dapat dilihat sebagai berikut:

BAB I : PENDAHULUAN, Memuat kajian tentang latar belakang masalah, Rumusan masalah, tujuan dan kegunaan penelitian, batasan istilah, dan sistematika penulisan.

BAB II : LANDASAN TEORITIS, Menuat Kajian Tentang berbagai teori yang menjadi landasan teoritis penelitian, meliputi: Penerapan, Akad *Murabahah*, Pembiayaan, KPR Syariah, hasil penelitian terdahulu yang relevan.

BAB III : METODOLOGI PENELITIAN, Memuat kajian tentang metodologi penelitian, lokasi penelitian, jenis dan sifat penelitian, sumber data, teknik pengumpulan data, teknik analisis data.

BAB IV : LAPORAN HASIL PENELITIAN, Menjelaskan lebih lanjut tentang paparan analisis data berdasarkan hasil penelitian.

BAB V : KESIMPULAN DAN SARAN, Berisi kesimpulan dari pembahasan hasil penelitian dan saran-saran dari penulis sebagai sumbangan pemikiran berdasarkan teori dan hasil penelitian yang telah diperoleh dan daftar Pustaka.

BAB II

LANDASAN TEORI

A. Penerapan Akad Murabahah Pada Pembiayaan KPR Syariah Di Bank Sumut Syariah Cabang Ringroad Medan

1. Teori Penerapan

Penerapan adalah suatu tindakan atau pelaksanaan dari sebuah rencana yang telah disusun secara terperinci. Konsep penerapan dalam kamus (KBBI), penerapan adalah perbuatan menerapkan. Menurut beberapa ahli berpendapat bahwa, penerapan adalah suatu perbuatan mempraktekkan suatu teori, metode dan hal lain untuk mencapai tujuan tertentu dan untuk suatu kepentingan yang diinginkan oleh suatu kelompok atau golongan yang telah terencana dan tersusun sebelumnya.

tertentu dan untuk suatu kepentingan yang diinginkan oleh suatu kelompok atau golongan yang telah terencana dan tersusun sebelumnya. Penerapan merupakan sebuah tindakan yang dilakukan, baik secara individu maupun kelompok dengan maksud untuk mencapai tujuan yang telah dirumuskan. Cahyonomim dalam J.S Badudu dan Sutan Mohammad Zain “penerapan adalah hal, cara atau hasil”.¹

Menurut Lukman Ali, “penerapan adalah mempraktekkan atau memasangkan”. Penerapan dapat juga diartikan sebagai pelaksanaan. Sedangkan

¹J.S Badudu, Dkk, *Penerapan Dalam Sistem Akad*, Jakarta: Bumi Aksara, 2019, hlm.9.

Riant Nugroho “penerapan pada prinsipnya cara yang dilakukan agar dapat mencapai tujuan yang diinginkan”.

Menurut Lukman, “Penerapan adalah mempraktekkan atau memasang”. Penerapan dapat juga diartikan sebagai pelaksanaan. Sedangkan Riant mengatakan, “Penerapan pada prinsipnya adalah cara yang dilakukan agar dapat mencapai tujuan yang di inginkan”.²

Dimana nasabah yang mengajukan permohonan harus syarat sah perjanjian yaitu, unsur syarat subjek harus berumur 21 Tahun atau telah/pernah menikah, sehat jasmani dan rohani. Objek *Murabahah* tersebut harus tertentu, jelas dan merupakan milik dari pihak Bank misalnya saja objek *murabahah* adalah rumah. Dan dalam pelaksanaan pembelian objek *murabahah* tersebut oleh nasabah *murabahah* itu sendiri atau sebagai wakil dari pihak Bank dengan akad *wakalah* atau perwakilan.

Menurut Wahab dalam Van Meter dan Van Horn “penerapan merupakan tindakan-tindakan yang dilakukan baik oleh individu-individu atau kelompok-kelompok yang diarahkan pada tercapainya tujuan yang telah digariskan dalam keputusan”. Dalam hal ini penerapan adalah pelaksanaan sebuah hasil kerja yang diperoleh melalui sebuah cara agar dapat dipraktekkan kedalam masyarakat. Menurut Wahab “penerapan merupakan sebuah kegiatan yang memiliki tiga unsur penting dan mutlak dalam menjalankannya”. Menurut Ahmad “Penerapan adalah sesuatu perbuatan mempraktikkan suatu teori, metode dan hal lainnya.

² *Ibid*, hlm. 123.

- a. Adanya progress yang dilaksanakan
- b. Adanya kelompok target, yaitu masyarakat yang menjadi sasaran dan diharapkan akan menerima manfaat dari program tersebut.
- c. Adanya pelaksanaan, baik organisasi atau perorangan yang bertanggung jawab dalam mengelola, pelaksanaan maupun pengawasan dari proses penerapan tersebut.

2. Rukun Akad

Untuk sahnya suatu akad harus memenuhi hukum akad yang merupakan unsur asasi dari akad. Rukun akad tersebut adalah:

- a. *Aqid* (Orang yang menyelenggarakan akad)

Aqid adalah pihak-pihak yang melakukan transaksi, atau orang yang memiliki hak dan yang akan diberi hak, seperti dalam hal jual beli mereka adalah penjual dan pembeli.³ Ulama fiqh memberikan persyaratan atau kriteria yang harus dipenuhi oleh *aqid* antara lain:

- 1) *Ahliyah*

Keduanya memiliki kecakapan dan kepatutan untuk melakukan transaksi. Biasanya mereka akan memiliki *ahliyah* jika telah *baligh* atau *mumayyiz* dan *berakal*. *Berakal* disini adalah tidak gila sehingga mampu memahami ucapan orang-orang normal. Sedangkan *mumayyiz* disini artinya mampu membedakan antara baik dan buruk antara yang berbahaya dan tidak berbahaya dan antara merugikan dan menguntungkan.

³*Ibid*, hlm.67

2) Wilayah

Wilayah bisa diartikan sebagai hak dan kewenangan seseorang yang mendapatkan legalitas syar'i untuk melakukan transaksi atas suatu obyek tertentu. Artinya orang tersebut memang merupakan pemilik asli, wali atau wakil atas suatu obyek transaksi, sehingga ia memiliki hak dan otoritas untuk mentransaksikannya dan yang terpenting, orang yang melakukan akad harus bebas dari tekanan sehingga mampu mengekspresikan pilihannya secara bebas.

b. *Ma'qud 'Alaih* (Objek Transaksi)

- 1) Objek transaksi harus ada Ketika akad atau kontrak sedang dilakukan.
- 2) Objek transaksi harus berupa *mal mutaqawwim*.
- 3) Objek transaksi bisa diserahterimakan saat terjadinya akad, atau dimungkinkan dikemudian hari.
- 4) Adanya kejelasan tentang obyek transaksi
- 5) Obyek transaksi harus suci, tidak terkena najis dan bukan barang najis.
- 6) *Shighat*, yaitu ijab dan al qabul.

Ijab Qabul merupakan ungkapan yang menunjukkan kerelaan atau kesepakatan dua pihak yang melakukan kontrak atau akad. Definisi ijab menurut ulama Hanafiyah adalah penetapan perbuatan tertentu yang menunjukkan keridhaan yang diucapkan oleh orang pertama, baik yang menyerahkan maupun menerima, sedangkan Al-Qabul

adalah orang yang berkata setelah orang yang mengucapkan ijab, yang menunjukkan keridhaan atas ucapan orang yang pertama. Menurut ulama selain Hanafiyah, Ijab adalah pernyataan yang keluar dari orang yang menyerahkan benda, baik dikatakan oleh orang pertama atau kedua, sedangkan Qabul adalah pernyataan dari orang yang menerima.⁴

Berdasarkan definisi diatas dapat ditarik kesimpulan bahwa akad Ijab Qobul merupakan ungkapan antara kedua belah pihak yang melakukan transaksi atau kontrak atas suatu hal yang dengan kesepakatan itu maka akan terjadi pemindahan hak antar kedua pihak tersebut. Ijab

Dalam dunia bisnis memiliki peranan sangat penting karena keberlangsungan kegiatan bisnis kedepan akan tergantung seberapa baik dan rinci akad dibuat untuk menjaga dan mengatur hak kewajiban kedua belah pihak.

3. Syarat Akad

Syarat juga harus terpenuhi agar akad itu sah. Adapun syarat-syarat itu adalah:

- a. Syarat terjadinya akad adalah segala sesuatu yang disyaratkan untuk terjadinya akad secara syara'. Syarat ini terbagi menjadi dua bagian yakni umum dan khusus. Syarat akad yang bersifat umum adalah syarat-syarat akad yang wajib sempurna wujudnya dalam berbagai

⁴Rozalinda, *Fiqih Ekonomi Syari'ah*, Jakarta: Rajawali Press, 2017, hlm. 7.

akad. Syarat-syarat umum yang harus dipenuhi dalam setiap akad adalah:

- 1) Pelaku akad cukup bertindak (ahli)
 - 2) Yang dijadikan objek akad dapat menerima hukumnya
 - 3) Akad itu diperbolehkan syara', dilakukan oleh orang yang berhak melakukannya walaupun bukan aqid yang memiliki barang
 - 4) Akad dapat memberikan faedah sehingga tidak sah bila dianggap ambangan Amanah
 - 5) Ijab itu berjalan terus, tidak dicabut sebelum terjadi akad. Oleh karenanya akad akan menjadi batal bila ijab dicabut Kembali sebelum adanya Kabul
 - 6) Ijab dan Kabul harus bersambung, sehingga bila orang yang berijab berpisah sebelum adanya qabul, maka akad akan menjadi batal.
- b. Syarat Pelaksanaan Akad ada dua syarat yaitu kepemilikan dan kekuasaan. Kepemilikan adalah sesuatu yang dimiliki oleh seseorang sehingga ia bebas beraktivitas dengan apa-apa yang dimilikinya sesuai dengan aturan syara'. Adapun kekuasaan adalah kemampuan seseorang dalam ber-tasharuf sesuai dengan ketentuan syara'.⁵
- c. Syarat Kepastian Akad (*Luzum*), Dasar dalam akad adalah kepastian.⁶

⁵ Abdul Muhammad Kadir, *Hukum Perjanjian*, Bandung: Selemba Empat, 2017, hlm. 89

⁶ Muhammad, *Lembaga-Lembaga Keuangan Ummat Kontemporer*, Yogyakarta: UII Press, 2012, hlm. 21.

B. Murabahah

1. Pengertian Murabahah

Murabahah adalah produk jual beli dengan harga asal ditambah dengan margin keuntungan yang telah di sepakati. Produk ini memudahkan nasabah untuk mendapatkan barang yang dibutuhkannya dengan biaya yang relatif murah, yaitu dengan margin keuntungan yang telah disepakati antara kedua belah pihak.⁷

Murabahah sebagai akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (margin) yang disepakati oleh penjual dan pembeli.⁸ *Murabahah* adalah Akad Pembiayaan suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai keuntungan yang disepakati.⁹

Murabahah juga merupakan produk pembiayaan per Bankan Syariah yang dilakukan dengan mengambil bentuk transaksi jual-beli (*ba'i* atau *sale*). Namun murabahah bukan transaksi jual-beli biasa antara satu pembeli dan satu penjual saja sebagaimana yang dikenal dalam bisnis perdagangan di luar per Bankan Syariah. Pada perjanjian murabahah, bank membiayai pembelian barang atau asset yang dibutuhkan oleh nasabahnya dengan membeli terlebih dahulu barang itu dari pemasok barang dan setelah kepemilikan barang itu secara yuridis berada di tangan bank, kemudian Bank tersebut menjualnya kepada nasabah dengan menambahkan suatu *mark-up/margin* keuntungan dimana nasabah harus diberi

⁷ Muhammad, *Bank Syari'ah analisa kekuasaan, peluang, kelemahan dan ancaman*, Yogyakarta : Ekonisia, 2004, hlm. 123.

⁸ Adiwarmanto A. Karim, *Bank Islam, Analisis Fiqih dan Keuangan*, Jakarta: IIT Indonesia, 2003, hlm. 113.

⁹ Lihat UU No.21 Tahun 2008 pasal 19 ayat (1) huruf D Tentang Murabahah.

tahu oleh bank berapa harga beli dari pemasok dan menyepakatinya berapa besar *mark-up* margin yang ditambahkan ke atas harga beli bank tersebut. Dengan kata lain, penjualan barang oleh bank kepada nasabah dilakukan atas dasar *cost-plus profit*.¹⁰

Setelah penjual dan pembeli membicarakan mengenai harga beli yang sesungguhnya dari penjual, yaitu harga yang diperolehnya dari pemasok, baru kemudian antara penjual dan pembeli menyetujui besarnya keuntungan (profit margin) baik besarnya ditentukan berdasarkan persentase tertentu dari harga beli penjual atau berdasarkan suatu jumlah tertentu yang disepakati oleh kedua belah pihak.

2. Landasan Hukum *Murabahah*

Ada Beberapa Landasan Hukum *Murabahah*, Yaitu:¹¹

- a. Pasal 1 ayat (13) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang per Bankan.
- b. Ketentuan pembiayaan *murabahah* dalam praktik perbankan Syariah di Indonesia dijelaskan dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional No.04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah*.
- c. Pasal 19 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Per Bankan Syariah yang mengatur mengenai kegiatan usaha Bank Umum Syariah yang salah satunya adalah pembiayaan *Murabahah*.

¹⁰ Remy Sjahdein, *Perbankan Syariah produk-produk dan aspek aspek hukumnya*, Jakarta :Prenada media group,2004, hlm. 191

¹¹ Bagya Agung Prabowo, *Aspek Hukum Pembiayaan Murabahah Pada Perbankan Syariah*, Yogyakarta : UII Press, 2012, hlm. 29.

3. Penetapan Fatwa DSN MUI

a. Ketentuan Umum Murabahah (DSN-MUI No.04/DSN-MUI/IV/2000)¹²

- 1) Bank dan nasabah harus melakukan akad *Murabahah* yang bebas Riba.
- 2) Barang yang diperjual belikan tidak diharamkan oleh Syariat Islam.
- 3) Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.
- 4) Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama Bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas dari riba.
- 5) Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara hutang.
- 6) Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli ditambah keuntungan. Dalam kaitan ini Bank harus memberi tahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan.
- 7) Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati.
- 8) Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak Bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah.

¹² DSN-MUI/fatwa, <https://dsnmu.or.id/produk/fatwa/murabahah>, (Akses 29 Mei 2022)

- 9) Jika Bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli murabahah harus dilakukan setelah barang secara prinsip menjadi milik Bank.

Dalam transaksi *murabahah*, bank harus menjelaskan semua yang terkait dengan *murabahah* seperti harga pokok, margin keuntungan dan lainnya. Jika nasabah setuju maka Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri dan Bank menjualnya kembali ke nasabah dengan ditambah biaya keuntungan dan untuk selanjutnya nasabah membayar harga barang yang telah disepakati dengan cara angsuran. Jika bank mewakilkan pembelian barang kepada nasabah yakni wakalah, akad murabahah harus dilakukan setelah barang secara prinsip menjadi milik bank.

Ketentuan *Murabahah* kepada nasabah (DSN-MUI No.04/DSN-MUI/IV/2000)

- 1) Nasabah mengajukan permohonan dan perjanjian pembelian suatu barang atau asset kepada Bank
- 2) Jika Bank menerima permohonan tersebut, ia harus membeli terlebih dahulu asset yang dipesannya secara sah
- 3) Bank kemudian menawarkan asset tersebut kepada nasabah dan harus menerima (membeli)nya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakatinya, karena secara hukum perjanjiann tersebut mengikat, kemudian kedua belah pihak harus membuat kontrak jual beli

- 4) Dalam jual beli ini Bank dibolehkan meminta nasabah untuk membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan.
- 5) Jika nasabah kemudian menolak membeli barang tersebut, biaya riil Bank harus dibayar dari uang muka tersebut
- 6) Jika nilai uang muka kurang dari kerugian yang harus ditanggung oleh Bank, Bank dapat meminta kembali sisa kerugiannya kepada nasabah
- 7) Jika uang memakai kontrak urbun sebagai alternatif dari uang muka, maka:
 - a) Jika nasabah memutuskan untuk membeli barang tersebut, ia tinggal membayar sisa harga
 - b) Jika nasabah batal membeli, uang muka menjadi milik Bank maksimal sebesar kerugian yang ditanggung oleh bank akibat pembatalan tersebut, dan jika uang muka tidak mencukupi nasabah wajib melunasi kekurangannya.

Dalam ketentuan murabahah kepada nasabah, nasabah mengajukan pembiayaan untuk pembelian suatu barang ke Bank Syariah, jika bank syariah menyetujui pengajuan nasabah, bank syariah harus membeli dahulu barang yang dipesan oleh nasabah, setelah barang dimiliki oleh Bank Syariah lalu Bank Syariah menjualnya kenasabah (dalam hal ini nasabah wajib membeli barang pesannya, karena dalam hukum perjanjian ini mengikat). Dan jika nasabah batal membeli setelah perjanjian maka nasabah bertanggung jawab atas kerugian yang ditanggung oleh Bank Syariah.

b. Jaminan Dalam *Murabahah*

- 1) Jaminan dalam *murabahah* diperbolehkan agar nasabah serius dalam pesanannya.
- 2) Bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang.

Dalam perjanjian pembiayaan antar bank ke nasabah, diperlukan adanya sebuah jaminan yang dapat dipegang oleh pihak Bank demi menjamin bahwa pembiayaan yang dikeluarkan oleh pihak bank dapat diterima kembali. Hal ini juga merupakan antisipasi adanya wanprestasi dikemudian hari demi menjaga keberlangsungan Bank Syariah.

c. Hutang Dalam *Murabahah*

- 1) Secara prinsip, penyelesaian hutang nasabah dalam transaksi *Murabahah* tidak ada kaitannya dengan transaksi lain yang dilakukan nasabah pihak ketiga atas barang tersebut. Jika nasabah menjual kembali barang tersebut dengan keuntungan atau kerugian, ia tetap berkewajiban menyelesaikan hutangnya kepada Bank.
- 2) Jika nasabah menjual barang tersebut sebelum masa angsuran berakhir, ia tidak segera wajib melunasi seluruhnya.
- 3) Jika penjualan barang tersebut menyebabkan kerugian, nasabah harus tetap menyelesaikan hutangnya sesuai kesepakatan awal. Ia tidak boleh memperlambat pembayaran angsuran atau meminta kerugian itu diperhitungkan. Jika barang yang dijadikan objek jual beli dijual kembali oleh nasabah, sedangkan masih terdapat kewajiban nasabah membayar ke

pihak Bank, nasabah tetap berkewajiban membayar sisa pembayarannya sesuai kesepakatan dengan Bank.

d. Penundaan Dalam Pembayaran *Murabahah*

- 1) Nasabah yang memiliki kemampuan tidak dibenarkan menunda penyelesaian utangnya.
- 2) Jika nasabah menunda-nunda pembayaran dengan sengaja, atau jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya, maka penyelesaiannya dilakukan melalui badan arbitrase syariah setelah tidak tercapainya melalui *musyawarah*.

Jika terdapat tertundanya pembayaran dari nasabah ke pihak bank, pihak bank akan melakukan musyawarah ke nasabah untuk mengingatkan akan kewajibannya. Jika setelah langkah musyawarah dilakukan belum membuahkan hasil, maka bank dapat menyelesaikan perkara di badan arbitrase syariah.

e. Hutang dalam *Murabahah*

- 1) Secara prinsip, penyelesaian hutang nasabah dalam transaksi *Murabahah* tidak ada kaitannya dengan transaksi lain yang dilakukan nasabah pihak ketiga atas barang tersebut. Jika nasabah menjual kembali barang tersebut dengan keuntungan atau kerugian, ia tetap berkewajiban menyelesaikan hutangnya kepada Bank. Karena nasabah masih memiliki tanggung jawab terhadap Bank, walaupun nasabah telah menjual Kembali barang tersebut.
- 2) Jika nasabah menjual barang tersebut sebelum masa angsuran berakhir, ia tidak segera wajib melunasi seluruhnya.

3) Jika penjualan barang tersebut menyebabkan kerugian, nasabah harus tetap menyelesaikan hutangnya sesuai kesepakatan awal. Ia tidak boleh memperlambat pembayaran angsuran atau meminta kerugian itu diperhitungkan.

f. Dalil Jual Beli

Dasar hukum jual beli adalah al-Qur'an dan al-hadits, sebagaimana disebutkan dalam surat al-Baqarah ayat 275:

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ
الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ذَلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا وَأَحَلَّ
اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ فَانْتَهَى فَلَهُ مَا سَلَفَ
وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ فَأُولَئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا
خَالِدُونَ ﴿٢٧٥﴾

Artinya: *Orang-orang yang makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka Berkata (berpendapat), Sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, padahal Allah Telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. Orang yang kembali (mengambil riba), maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya.*¹³

Berdasarkan ayat tersebut dapat diambil pemahaman bahwa Allah telah menghalalkan jual beli kepada hamba-hambanNya dengan baik dan melarang

¹³ Departemen Agama RI, dalam Al-quran dan terjemahnya QS.Al-Baqarah/2:275.

praktek jual beli yang mengandung riba. Oleh karena itu maka sudah jelas bahwa Allah sendiri mengharamkan jual beli yang mengandung riba.

يَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً
عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ﴿٢٩﴾

Artinya: *Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka diantara kamu, dan janganlah kamu membunuh dirimu sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.*¹⁴

Dari ayat diatas dapat kita pahami bahwa orang yang saling memakan harta dengan cara yang tidak di ridhoi Allah, maka siksa Allah itu nyata.

4. Rukun Murabahah

Rukun jual beli menurut mazhab Hanafi adalah ijab dan qabul yang menunjukkan adanya pertukaran atau kegiatan saling memberi yang menempati kedudukan ijab dan qabul tersebut. Rukun ini dengan ungkapan lain merupakan pekerjaan yang menunjukkan keridhaan dengan adanya pertukaran dua harta milik, baik berupa perkataan maupun perbuatan.¹⁵

¹⁴ Departemen Agama RI, dalam *Al-quran dan terjemahnya* QS.An-Nisa'/3:29.

¹⁵ Nasrun, *Fiqh Muamalah*, Jakarta : Gaya Media Pratama, 20012, hlm. 114.

Menurut Jumhur Ulama ada 4 rukun akad jual beli, yaitu :¹⁶

- a) Orang yang menjual
- b) Orang yang membeli
- c) *Sighat* (ijab dan qabul)
- d) Barang atau sesuatu yang diakadkan

5. Syarat-Syarat Pembiayaan *Murabahah*

Adapun syarat-syarat murabahah menurut Antonio adalah sebagai berikut:¹⁷

- a) Penjual memberitahu biaya modal kepada nasabah
- b) Kontrak pertama harus sah sesuai dengan rukun yang ditentukan
- c) Kontrak harus bebas dari riba
- d) Penjual harus menjelaskan kepada pembeli apabila terdapat cacat atas barang sesudah pembelian
- e) Penjual harus menyampaikan semua yang berkaitan dengan pembelian, misalnya pembelian dilakukan secara hutang.

6. Skema Proses Transaksi *Murabahah*

Menurut Sultan Remmy Transaksi murabahah dilakukan dengan skema berikut:¹⁸

- a) Pembuatan akad jual-beli barang antara Bank dan nasabah yang sekaligus merupakan pemesanan barang oleh nasabah kepada Bank.

¹⁶ Ibid.

¹⁷ Muhammad Syafii'I Antonio, *Bank Syari'ah Dari Teori ke Praktek*, Jakarta: Gema Insani Press, 2001, hlm. 102.

¹⁸ Ibid, hlm. 132.

- b) Pembuatan akad jual-beli yang diikuti pelaksanaan pembayaran harga barang oleh Bank. Sebab, tanpa akad maka jual beli yang dilaksanakan oleh nasabah dan pihak Bank tidak sah dalam Syariat Islam.
- c) Penjualan dan penyerahan hak kepemilikan barang oleh pemasok kepada bank.
- d) Penjualan barang + *mark-up/margin* dan penyerahan hak kepemilikan oleh bank kepada nasabah.
- e) Pengiriman barang secara fisik oleh pemasok kepada nasabah.
- f) Pelunasan harga barang oleh nasabah kepada bank secara cicilan atau secara sekaligus pada akhir waktu pelunasan.

C. Pembiayaan

1. Pengertian Pembiayaan

Pembiayaan secara luas yaitu pembiayaan yang dikeluarkan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun dijalankan oleh orang lain.¹⁹ Dalam arti sempit pembiayaan dipakai untuk mendefinisikan pendanaan yang dilakukan oleh lembaga pembiayaan seperti bank syariah kepada nasabah.²⁰

Pembiayaan berdasarkan prinsip syariah adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang menjabarkan pihak yang dibiayai untuk

¹⁹ Muhammad, *manajemen bank syari'ah*, Yogyakarta: UPP AMD YKPD, 2002, hlm. 304.

²⁰ Wiroso, *jual beli murabahah*, Yogyakarta : UII Press, 2005, hlm. 1.

mengembalikan uang atau tagihan tersebut, setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.²¹

Dari pengertian yang ada mengenai pembiayaan maka dapat dilihat bahwa pemberian melibatkan dua pihak yang berkepentingan langsung yaitu pihak pemberi pembiayaan serta pihak penerima pembiayaan dan dalam prakteknya pembiayaan bank itu merupakan pemberian dana kepada nasabahnya dalam jumlah tertentu nasabah harus mengembalikan uang dan tagihan dengan imbalan atau bagi hasil.²²

2. Penilaian Pembiayaan

Bank dalam mengabulkan suatu permintaan pembiayaan, senantiasa bersifat selektif. Hal ini karena dalam dunia perbankan terdapat suatu prinsip bahwa pembiayaan yang dikeluarkan harus dapat diterima kembali sesuai dengan perjanjian, lebih-lebih karena uang tersebut adalah uang yang dipercaya kepada masyarakat kepada pihak bank. Untuk dapat menentukan apakah suatu permohonan pembiayaan dapat dikabulkan atau tidak serta dalam rangka pelaksanaan pembiayaan yang sehat, telah dikenal adanya beberapa prinsip dalam penilaian yaitu prinsip 5C, kelima yang klasik ini meliputi :

- a. *Character* (kepribadian atau watak) keadaan watak atau sifat dari calon nasabah, baik dalam kehidupan pribadi maupun dalam lingkungan usaha.

²¹ 7 Lihat UU No.7 tahun 1992 dalam UU No tahun 1998 pasal 1 ayat 12. *Tentang Perbankan*.

²² Ridwan, *manajemen baitul mall wa tamwil : Bagi hasil bisa dikenalkan dengan istilah profit sharing atau pembiayaan laba*, Yogyakarta: UII press, 2012, hlm. 120.

- b. *Capacity* (kemampuan atau kesanggupan) yang dimaksud *capacity* adalah suatu penilaian mengenai kemampuan calon debitur dalam menggunakan fasilitas pembiayaan yang diberikan.
- c. *Capital* (modal atau kekayaan) *capital* adalah jumlah dana atau usaha dari calon debitur yang telah tersedia atau yang telah ada sebelum mendapat fasilitas pembiayaan.
- d. *Collateral* (jaminan) *collateral* adalah barang-barang jaminan yang disertai oleh peminjam atau debitur atas pembiayaan yang diterima.
- e. *Condition of economic* (keadaan ekonomi) yang dimaksud dengan *condition of economic* adalah situasi dan kondisi ekonomi, sosial, politik yang mempengaruhi keadaan perekonomian.

Sesuai prinsip 5C tersebut, menurut penulis hal tersebut sangat penting diterapkan sebelum bank menyalurkan kreditnya. Bagi bank nasabah yang memenuhi kriteria 5C adalah orang yang sempurna untuk mendapatkan pembiayaan mereka. Bank melihat orang yang mempunyai karakter kuat, kemampuan mengembalikan uang, jaminan yang berharga, modal yang kuat, dan kondisi perekonomian yang aman. Orang seperti inilah yang dianggap nasabah potensial untuk diajak bekerja sama atau orang yang layak mendapatkan penyaluran kredit. Hal ini jugalah penentu keberlangsungan bisnis suatu bank.

3. Unsur-Unsur Pembiayaan

Pembiayaan pada dasarnya diberikan atas dasar kepercayaan. Dengan demikian pemberian pembiayaan adalah pemberian kepercayaan. Hal ini berarti

prestasi yang diberikan benar-benar harus diyakini dapat dikembalikan oleh penerima pembiayaan sesuai dengan waktu dan syarat-syarat yang disepakati bersama. Berdasarkan hal ini unsur-unsur dalam pembiayaan yaitu meliputi :²³

- a. Adanya dua pihak, yaitu pemberi pembiayaan dan penerima pembiayaan
- b. Kepercayaan, yaitu keyakinan dari si pemberi pinjaman bahwa si penerima pinjaman akan mengembalikan pinjaman yang diterimanya sesuai dengan jangka waktu dan syarat-syarat yang disetujui oleh kedua belah pihak.
- c. Waktu, yaitu pengembalian pinjaman yang telah disepakati.
- d. Risiko, yaitu adanya suatu tenggang waktu pengembalian akan menyebabkan suatu resiko tidak tertagihnya pembiayaan (*non perform loan*).
- e. Balas jasa adalah gaji dan tunjangan yang diterima karyawan, mencakupi gaji pokok, tunjangan langsung. Balas jasa merupakan keuntungan atas pemberian suatu pinjaman, jasa tersebut yang biasa kita kenal dengan bagi hasil atau margin.

D. KPR Syariah

1. Pengertian KPR

Pada prinsipnya, Bank Syari'ah adalah sama dengan perbankan konvensional, yaitu sebagai instrumen intermediasi yang menerima dana dari orang-orang yang surplus dana (dalam bentuk penghimpunan dana) dan menyalurkannya kepada pihak yang membutuhkan (dalam bentuk produk

²³ Zainuddin Ali, *Hukum Perbankan Syariah*, Jakarta: Sinar Grafika, 2008, hlm. 46

penyaluran dana). Sehingga produk-produk yang disediakan oleh Bank-bank konvensional, baik itu produk penghimpunan dana (*funding*) maupun produk pembiayaan (*financing*), pada dasarnya dapat pula disediakan oleh Bank-bank Syari'ah.

Produk pembiayaan KPR yang digunakan dalam perbankan syari'ah memiliki berbagai macam perbedaan dengan KPR di perbankan konvensional. Hal ini merupakan implikasi dari perbedaan prinsipal yang diterapkan perbankan syari'ah dan perbankan konvensional, yaitu konsep bagi hasil dan kerugian (*profit and loss sharing*) sebagai pengganti sistem bunga perbankan konvensional. Dalam produk pembiayaan kepemilikan rumah ini, terdapat beberapa perbedaan antara perbankan syari'ah dan perbankan konvensional, di antaranya adalah; pemberlakuan sistem kredit dan sistem markup, kebolehan dan ketidak bolehan tawar menawar (*bargaining position*) antara nasabah dengan Bank ,prosedur pembiayaan dan lain sebagainya.²⁴

KPR merupakan salah satu produk perbankan yang disediakan bagi debitur untuk pembiayaan perumahan. Perumahan disini bukan dalam arti rumah tempat tinggal pada umumnya, tetapi meliputi ruang untuk membuka usaha seperti rumah toko (*ruko*) dan rumah kantor (*rukan*), serta apartemen mewah dan rumah susun.²⁵

Melalui pembiayaan KPR, kita tidak harus menyediakandana seharga rumah. Cukup memiliki uang muka tertentu, dan rumah idaman pun menjadi

²⁴Helmi Haris, "*Pembiayaan Kepemilikan Rumah (Sebuah Inovasi Pembiayaan Perbankan Syari'ah)*", Jurnal Ekonomi Islam, I (Juli,2007), hlm. 115

²⁵ Adiwarman A. Karim, *Bank Islam; Analisis Fiqih dan Keuangan*, Jakarta: IIT Indonesia, 2003,hlm.20

milik kita. Kita bisa leluasan menempatnya karena meski masih mengangsur rumah itu sudah menjadi rumah kita sendiri.²⁶

Dari segi pengistilahan, untuk produk pembiayaan pemilikan rumah, perlu dipikirkan suatu bentuk pengistilahan yang relevan. Karena istilah KPR cenderung memunculkan asumsi terjadinya kredit, padahal dalam perbankan syari'ah tidak menggunakan sistem kredit. Untuk menghindari hal itu (tetapi tetap menggunakan istilah KPR), beberapa Bank Syari'ah (seperti BRI Syari'ah) memaknai KPR dengan "Kepemilikan Rumah". Dalam menjalankan produk KPR, Bank Syari'ah memadukan dan menggali akad-akad transaksi yang dibolehkan dalam Islam dengan operasional KPR perbankan konvensional. Adapun akad yang banyak digunakan oleh perbankan syari'ah di Indonesia dalam menjalankan produk pembiayaan KPR adalah akad murabahah dan istisna'.

Bank Islam atau selanjutnya disebut dengan Bank Syariah adalah Bank yang beroperasi dengan tidak mengandalkan pada bunga. Bank Islam atau bank tanpa bunga adalah lembaga keuangan /perbankan yang operasionalnya dan produknya dikembangkan berlandaskan pada al-Qur'an dan hadis Nabi SAW. Atau dengan kata lain, Bank Islam adalah keuangan yang usaha pokoknya memberikan pembiayaan dan jasa-jasa lainnya dalam lalu lintas pembayaran serta peredaran uang yang pengoperasiannya disesuaikan dengan prinsip syariat Islam.²⁷

²⁶ *Ibid*, hlm. 23

²⁷ Muhammad, *Manajemen Dana Bank Syari'ah*, Jakarta: Rajawali Press, 2015, hlm. 27.

2. Prinsip-Prinsip KPR Bank Syariah

KPR Bank Syariah memiliki lima (5) konsep utama yang menjadi dasar operasional yaitu:

a. Prinsip simpanan murni (*al-wadi'ah*)

Prinsip *al wadiah* sering juga disebut titipan merupakan prinsip yang hanya digunakan Bank untuk produk simpanan. Simpanan *al wadiah* tidak mendapatkan keuntungan bagi hasil ataupun margin, *al wadiah* hanya menerapkan bonus dari Bank.

b. Bagi hasil (*Syirqah*)

Konsep ini meliputi tata cara pembagian hasil usaha antara *shahibul maal* (penyediaan dana) dengan *mudarib* (pengelola dana). Nisbah bagi hasil ini dapat terjadi antara Bank dengan penyimpan dana, maupun antara Bank dengan nasabah penerima dana. Prinsip ini memiliki bentuk produk yaitu *Mudarabah* dan *Musyarakah*. Lebih jauh prinsip *mudarabah* dapat dipergunakan sebagai dasar baik untuk produk pendanaan (tabungan dan *deposit*) maupun pembiayaan, sedangkan *musyarakah* lebih banyak untuk pembiayaan.²⁸

c. Prinsip Sewa (*al-Ijarah*)

Prinsip ini terbagi menjadi dua jenis, yaitu:

- 1) *Ijarah* (Sewa Murni) seperti halnya penyewaan traktor dan alat-alat produk lainnya (*operating lease*). Dalam teknis perbankan, Bank dapat membeli *quitment* yang dibutuhkan nasabah kemudian

²⁸ *Ibid*, hlm. 27

menyewakan dalam waktu dan hanya yang telah disepakati kepada nasabah.

- 2) *Bai'al akjiri* atau *Ijarah al Muntahiya Bit Tamlik* merupakan penggabungan sewa dan beli, dimana si penyewa mempunyai hak untuk memiliki barang pada akhir masa sewa (*finansial lease*).

E. Penelitian Terdahulu

Penelitian ini yang pernah dilakukan oleh para peneliti sebelumnya, yang dalam tersebut terdapat beberapa perbedaan baik dalam objek penelitiannya maupun tempat penelitian yang dilakukan oleh si peneliti tersebut. Penelitian ini juga dapat menjadi bahan dan sangat berguna untuk membantu penulis dalam menjawab permasalahan. Beberapa penelitian terkait yang dapat menjadi sumber *reference* dalam melakukan penelitian.

Tabel II.1 Penelitian Terdahulu

No.	Nama	Judul Penelitian	Perbedaan	Hasil Penelitian
1.	Safi'i,2016.	Akad Murabahah pada pembiayaan KPR	Hal yang mempengaruhi pemilihan KPR Syariah	Dari hasil penelitian yang di lakukan maka dapat di simpulkan sebagai berikut; Faktor-faktor yang mempengaruhi nasabah dalam pengambilan keputusan untuk memilih KPR Ib Muamalat pada Bank Muamalat Cabang Pembantu Samarinda Seberang.
2.	Mohamad Heykal.2016	Analisis Tingkat Pemahaman KPR	Sama-sama membahas	Penelitian awal dengan

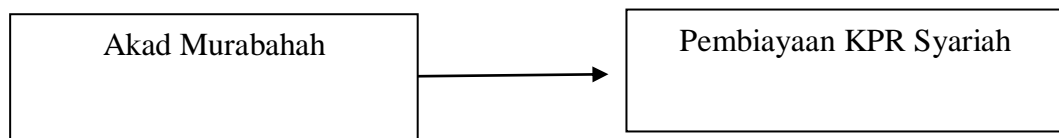
		Syariah pada Bank Syariah di Indonesia.	KPR Syari'ah	menggunakan metode studi literatur dan data sekunder berusaha untuk membuat suatu analisis mengenai program KPR Syariah yang dikeluarkan oleh perbankan Syariah.
3.	Mia Tri Oktavia (2017)	Peranan Akad Murabahah pada pembiayaan mikro di BRI Syariah KCP Bintaro	Sama-Sama Membahas Akad Murabahah.	Hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa setiap sebelum penandatanganan akad, pihak bank harus menjelaskan secara detail terlebih dahulu tentang isi akad dan meminta nasabah memahami isi akad agar tidak ada kesalahpahaman ditengah jalan serta dianggap hanya bersifat sepihak, dengan demikian peranan akad murabahah pada pembiayaan mikro akan berjalan dengan baik
4.	Dwi Irene, 2015	Penerapan Akad Murabahah Dalam Pembiayaan Renovasi Rumah Di Bank BJB Syariah KCP Bumi Serpong Damai)	Sama-Sama membahas akad <i>Murabahah</i>	Penelitian ini menyimpulkan bahwa akad murabahah dalam pembiayaan renovasi rumah telah dilakukan sesuai dengan fatwa DSN No. 04 DSN-MUI/IV/2000 tentang murabahah
5.	Ivan Dedy P Manurung, 2015	Akad ganda wakalah dan murabahah pada pembiayaan produk	Sama-sama membahas Murabahah	Hasil penelitian ini adalah akad ganda wakalah dan

		murabahah		murabahah pada produk pembiayaan murabahah di BNI Syariah dilaksanakan dalam upaya pemberian kekuasaan kepada nasabah mandiri.
--	--	-----------	--	--

Sumber: Data Diolah, 2022.

F. Kerangka Pemikiran

Kerangka pemikiran dalam suatu penelitian perlu dikemukakan apabila dalam penelitian tersebut berkenaan satu variabel atau lebih. Apabila penelitian hanya membahas satu variabel atau lebih secara mandiri.



Sumber: (dibuat oleh penulis, 2022)