

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Rumah merupakan kebutuhan primer bagi pemenuhan kesejahteraan manusia setelah sandang dan pangan. Maka dari itu, tidak heran jika memiliki rumah merupakan impian semua orang. Selain merupakan salah satu kebutuhan dasar, yaitu kebutuhan papan, dari dalam rumah inilah keluarga dapat berlinggung, berkomunikasi serta berbagi kasih sayang antar-anggota keluarganya.¹ Dalam arti umum, rumah adalah bangunan yang dijadikan tempat tinggal selama jangka waktu tertentu. Bagi masyarakat Indonesia, rumah merupakan cerminan dari pribadi manusianya, baik itu secara perorangan maupun dalam suatu kesatuan dan kebersamaan dengan lingkungan alamnya. Akan tetapi, seiring dengan semakin padatnya jumlah penduduk di Indonesia, semakin sulit pula mendapatkan rumah layak yang menjadi idaman bagi setiap orang, dari perkembangan manusia yang semakin bertambah inilah yang menyebabkan semakin bertambahnya kebutuhan akan perumahan, dan kebutuhan untuk rumah diperkirakan akan selalu meningkat seiring dengan bertambahnya jumlah penduduk hal ini pula yang memicu mahalannya harga sebuah rumah belakangan ini.

Kebutuhan akan pembiayaan pemilikan rumah yang meringankan masyarakat tentu saja memberikan peluang tersendiri kepada bank sebagai

¹ Heinz Frick dan Petra Widmer, *Membangun, Membentuk, Menghuni* (Yogyakarta: Penerbit Kanisius, 2006), h.1.

penyedia dana (*funding*). Sesuai dengan prinsip utama dari suatu bank adalah penghimpunan dan penyaluran dana. Dana yang telah dihimpun dari berbagai sumber, sebaiknya dialokasikan kepada usaha-usaha yang produktif sehingga bank akan memperoleh keuntungan.²

Keuntungan bagi bank adalah memberikan kredit, diharapkan dengan adanya kredit pemilikan rumah ini, keinginan kedua belah pihak akan tercapai. Masyarakat dapat memiliki sebuah rumah dengan sistem cicilan yang dapat disesuaikan dengan kemampuan finansial mereka. Pihak bank juga dapat memperoleh keuntungan dari *margin* yang telah disepakati oleh kedua belah pihak.

Pembiayaan *murabahah* merupakan bentuk pembiayaan berprinsip jual beli yang pada dasarnya merupakan penjualan dengan keuntungan (*margin*) tertentu yang ditambahkan diatas biaya perolehan, dimana pelunasannya dapat dilakukan secara tunai maupun angsuran.

Dewan Syariah Nasional (DSN) Majelis Ulama Indonesia (MUI) pada tahun 2000 telah mengeluarkan Fatwa No. 04/DSN-MUI/IV/2000 yang mendefinisikan bahwa *murabahah* adalah menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli membayarnya dengan harga lebih sebagai laba.³

Penentuan harga merupakan salah satu aspek penting dalam kegiatan pemasaran. Harga menjadi sangat penting untuk diperhatikan, mengingat harga sangat menentukan laku tidaknya produk dan jasa perbankan. Salah satu dalam

² Sigit Triandaru, *Bank dan Lembaga Keuangan Lain* (Jakarta: Salemba Empat, 2006), h. 95.

³ Dewan Syariah Nasional (DSN) Majelis Ulama Indonesia (MUI) No.04/DSN-MUI/IV/2000

menentukan harga akan berakibat fatal terhadap produk yang ditawarkan nantinya. Bagi perbankan terutama bank yang berdasarkan prinsip konvensional, harga adalah bunga, biaya administrasi, biaya provisi dan komisi, biaya kirim, biaya tagih, biaya sewa, biaya iuran, dan biaya-biaya lainnya. Sedangkan harga bagi bank yang berdasarkan prinsip syariah adalah bagi hasil.⁴

Kredit Pemilikan Rumah merupakan salah satu jenis layanan yang diberikan oleh bank kepada para nasabah yang berharap mendapatkan pelayanan untuk mendapatkan pinjaman dalam pemberian kredit perumahan kepada nasabahnya.⁵ KPR muncul karena adanya kebutuhan yang tinggi di kalangan masyarakat untuk dapat memiliki rumah tanpa diimbangi dengan peningkatan daya beli di masyarakat. Kredit Pemilikan Rumah termasuk dalam satu jenis kredit konsumtif, dimana kredit konsumtif merupakan kredit yang digunakan untuk membiayai pembelian barang-barang atau jasa-jasa yang akan memberi kepuasan secara langsung terhadap kebutuhan manusia (konsumen), dengan demikian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) bisa diartikan sebagai kredit yang diajukan oleh debitur/konsumen kepada pihak bank dimana kredit tersebut akan dipergunakan untuk membangun, merenovasi, membeli atau memperluas tanah dengan cara pembayaran angsuran setiap bulan sesuai dengan waktu tertentu yang telah disepakati kedua belah pihak dan dengan tujuan untuk konsumsi pribadi, keluarga atau rumah tangga. Upaya tersebut diarahkan untuk memberikan kemudahan bagi masyarakat untuk memiliki rumah sendiri sehingga mendukung dalam penataan

⁴ Kasmir, *Manajemen Perbankan* (Jakarta: PT Rajagrafindo Persada, 2004), h.151.

⁵ Ibrahim Bafadal, *Manajemen perlengkapan Sekolah Teori dan Aplikasinya*, (Jakarta: Bumi Aksara, 2004), h. 229.

kota yang baik. Kepemilikan rumah sendiri merupakan salah satu faktor yang mendukung suatu Negara dan merupakan hak setiap warga dalam memenuhi kebutuhan akan tempat tinggal.

Dalam perkembangan properti yang terus meningkat, banyak lembaga keuangan yang menyediakan produk KPR, salah satunya produk Bank BRI syariah yaitu KPR BRISyariah iB melayani pembiayaan rumah *ready stock* atau dalam proses pembangunan *developer* maupun rumah bekas/*second*, serta renovasi.

Pertumbuhan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bank Rakyat Indonesia (BRI) Syariah untuk pembiayaan warga yang ingin mendapatkan rumah cukup pesat belakangan ini. Setiap orang pasti menginginkan memiliki rumah sendiri sebagai tempat berteduh dikala hujan dan beristirahat dikala malam. Terlebih bagi mereka yang telah menikah tentunya tidak lengkap rasanya hidup berkeluarga kalau menumpang pada orang tua. Akan tetapi sayang harga rumah di perkotaan menjadi sangat mahal seiring dengan pesatnya pembangunan. Kendala ini menyebabkan KPR menjadi pilihan alternatif.

Secara konsep perbankan syariah dan konvensional adalah sama-sama berfungsi sebagai *financial intermediary* sehingga banyak produk perbankan syariah tidak berbeda dengan produk bank konvensional dan secara struktural industri perbankan syariah berdampak dengan industri perbankan konvensional, dimana bank syariah berusaha untuk secara konsisten mendukung proses *savinginvestment*. Pada bank syariah juga ada produk dana seperti tabungan atau deposito seperti *wadiah* dan *mudharabah* sedang produk kredit (*loan*) terdapat

produk pembiayaan (*finance*) seperti *murabahah*, termasuk untuk pembiayaan rumah (KPR) dan pembangunan *property*.

Walaupun masih terbatas, sebetulnya sudah ada pembiayaan perumahan dari bank syariah. Memang belum banyak orang yang mengetahui dan sepertinya belum ada bank syariah yang gencar memasarkan produk ini. Namun kedepannya, produk ini bukan tidak mungkin produk unggulan bank syariah, karena hampir setiap keluarga memerlukan yang namanya pembiayaan rumah, dan sebagian besar keluarga Indonesia adalah muslim yang tentunya ingin tetap istiqomah dalam memiliki rumah yang sesuai dengan syariah.⁶

Pembiayaan KPR BRI Syariah menawarkan jasa pengelolaan dana secara syariah sesuai tuntunan agama. Pembiayaan jenis ini tidak ada sistem bunga, sementara beban atas pengelolaan dana nilainya tetap, bukan seperti jasa BRI konvensional yang mengikuti kondisi pasar uang saat pembayaran. Kegiatan penyaluran kredit (pembiayaan) mempunyai peranan penting bagi kegiatan perbankan, karena kredit atau pembiayaan merupakan bagian terbesar sumber penghasilan Bank.⁷

Prinsip *murabahah* umumnya diterapkan dalam pembiayaan pengadaan barang investasi. *Murabahah* sangat berguna bagi seseorang yang membutuhkan barang secara mendesak, Tetapi kekurangan dana. Pihak nasabah yang membutuhkan barang secara mendesak tetapi kekurangan dana, pihak nasabah yang

⁶ Ahmad Ghozali, *Serba-Serbi Kredit Syariah: Jangan Ada Bunga Diantara Kita*, (Jakarta, Alex Media Komputindo), Edisi Pertama, h. 28.

⁷ Sutojo Siswanto, *Strategi Manajemen Kredit Bank Umum*, (Jakarta, Damar Mulia Pustaka), h.3

membutuhkan barang kemudian meminta pada bank agar membiayai pembelian barang tersebut dan bersedia menebusnya pada saat barang diterima. Harga jual pada pemesanan adalah harga pokok ditambah *margin* keuntungan yang disepakati, kesepakatan harga jual dicantumkan dalam akad jual beli dan tidak dapat dirubah menjadi lebih mahal selama berlakunya akad.⁸

Bank Rakyat Indonesia Syariah adalah satu dari sekian banyak Bank Syariah yang menyediakan produk KPR, dimana produk ini merupakan salah satu produk pembiayaan untuk nasabah yang ingin memiliki tempat tinggal yang diinginkan dengan akad *murabahah*. Dalam menjalankan sistem perhitungan angsuran produk KPR setiap bank konvensional rata-rata mempunyai metode perhitungan angsuran yang sama yaitu metode *annuity*. Namun berbeda dengan metode yang diterapkan oleh bank syariah pada produk KPR yang tidak menghendaki kegiatan operasionalnya pada bunga, keuntungan (*margin*) yang diperoleh bank ditetapkan dan disepakati bersama di awal akad.

Margin merupakan keuntungan yang diperoleh bank dari hasil penjualan kepada nasabah, *margin* diperhitungkan terhadap hutang awal, sehingga dari awal sampai akhir periode cicilan/angsuran bulanan maupun tahun akan tetap, tetapi disini *margin* untuk pinjaman satu tahun sampai akhir periode berbeda dan adanya perubahan.

Maka terjadi ketidaksesuaian dengan fatwa MUI No 1 tahun 2004 tentang bunga dimana dalam keputusan tersebut dinyatakan bahwa bunga bank adalah

⁸ Edy Wibowo-Untung Hendy Widodo, *Mengapa Memilih Bank Syariah*, (Jakarta:Ghalia Indonesia, 2005), hal. 44.

tambahan yang dikenakan untuk transaksi pinjaman uang yang diperhitungkan dari pokok pinjaman tanpa mempertimbangkan pemanfaatan atau hasil pokok tersebut berdasarkan lamanya peminjaman (durasi) dan diperhitungkan secara pasti dari awal berdasarkan persentase.

Sedangkan dalam ketentuan umum *murabahah* dalam bank syari'ah Fatwa DSN No. 4/DSN-MUI/IV/2000 menyebutkan bahwa bank dan nasabah harus melakukan akad *murabahah* yang bebas riba. Dengan masih menjadikan kebijakan moneter yang ditetapkan bank Indonesia yaitu Suku Bunga Indonesia (SBI) sebagai regulasi terhadap *margin* yang diberikan terhadap produk pembiayaan griya, disini adanya unsur bunga sedangkan melihat Fatwa MUI No. 1 tahun 2004, bunga termasuk riba, maka disini terjadi ketidaksesuaian dengan Fatwa DSN *Murabahah* yang menyatakan dalam akad tersebut haruslah bebas riba.

Berdasarkan penjelasan tersebut, penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan mengambil judul “**Analisis Hukum Ekonomi Syariah Tentang Pembiayaan Kredit Kepemilikan Rumah di Bank BRI Syariah KCP Tanjungsari Kabupaten Sumedang.**”

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, masalah peneliti ini yaitu ditemukannya ketiaksesuaian Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 4/DSN-MUI/IV/2000 dalam menetapkan *margin murabahah* pada produk Kredit Kepemilikan Rumah iB yang telah ditetapkan oleh BRI Syariah. hal ini terlihat yang mana kenaikan margin tidak dapat diprediksi oleh nasabah karena mengikuti pergerakan suku bunga yang sama

dengan bank konvensional. Hal ini berakibat besaran angsuran nasabah tidak tetap (berubah) selama masa pembiayaan.

Berdasarkan rumusan masalah tersebut, dapat di tarik beberapa pertanyaan penelitian sebagai berikut:

1. Bagaimana mekanisme pembiayaan KPR iB di BRI Syariah KCP Tanjungsari Kabupaten Sumedang?
2. Bagaimana metode penetapan *margin* dalam akad *murabahah* pada produk KPR iB di BRI Syariah KCP Tanjungsari Kabupaten Sumedang?
3. Bagaimana tinjauan Hukum Ekonomi Syariah tentang pembiayaan KPR iB melalui akad *murabahah* di BRI Syariah KCP Tanjungsari Sumedang?

C. Tujuan Penelitian

Dalam pembahasan suatu masalah maka tidak terlepas dari tujuan yang ingin dicapai. Adapun tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui bagaimana mekanisme pembiayaan KPR iB di BRI Syariah KCP Tanjungsari Sumedang
2. Untuk mengetahui metode penetapan *margin* dalam akad *murabahah* pada produk KPR iB di BRI Syariah KCP Tanjungsari Sumedang
3. Untuk mengetahui tinjauan Hukum Ekonomi Syariah tentang pembiayaan KPR iB melalui akad *murabahah* di BRI Syariah KCP Tanjungsari Sumedang.

D. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberi manfaat antara lain:

1. Manfaat Teoritis

Dapat digunakan sebagai bahan referensi untuk penelitian lanjutan, dengan tema yang sama akan tetapi metode dan teknis analisa yang berbeda, sehingga dapat dilakukan proses verifikasi demi kelanjutan ilmu pengetahuan.

2. Manfaat Praktis

Memberikan informasi kepada masyarakat maupun pelaku perbankan syariah mengenai pembiayaan *murabahah* dengan harapan praktik perbankan syariah akan semakin sesuai dengan yang diharapkan semua pihak.

E. Studi Terdahulu

Skripsi ini bukan studi yang baru, penulis menemukan beberapa skripsi terdahulu yang membuat penelitian tentang pembiayaan Kredit Kepemilikan Rumah yaitu:

1. Skripsi yang berjudul “*Penetapan Margin Murabahah Pada Produk Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) iB Griya BSM di Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Pembantu Batusangkar*”. Disusun oleh Nita Setyawati. Hasil penelitian tersebut mengenai metode penetapan *margin murabahah* pada produk PPR iB Griya BSM dimana kenaikan *margin* tidak dapat diprediksi oleh nasabah.⁹

⁹ Skripsi Nita Setyawati, *Penetapan Margin Murabahah Pada Produk Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) iB Griya BSM di Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Pembantu Batusangkar*, (Batusangkar, STAIN Batusangkar, 2015)

2. Penelitian yang berjudul “Analisis Terhadap Pembiayaan KPR BRI Syariah iB dengan Akad *Murbahah* di BRI Syariah KCP Pati dalam Perspektif Hukum Islam”. Disusun oleh Eki Wulandari NIM 132503067. Hasil penelitian tersebut mengenai analisis terhadap pembiayaan KPR dalam perspektif hukum Islam.¹⁰

F. Kerangka Pemikiran

Terjemahan harfiah dari kata *riba* dalam bahasa Arab adalah peningkatan, penambahan atau pertumbuhan, meskipun secara populer diterjemahkan sebagai bunga. Sebagaimana ditunjukkan di dalam diskusi berikut ini, bunga tidak dianggap hanya semata-mata sebagai praktek mengambil imbalan atas uang yang dipinjamkan.¹¹

Riba secara etimologis sinonim dengan *ziyadah*, yang artinya tambahan. Riba jika diartikan secara linguistik, artinya ‘tumbuh dan membesar’. Sedangkan menurut istilah teknis, *riba* berarti pengambilan tambahan dan harta pokok dan modal secara bathil. Secara bathil maksudnya pengambilan tambahan dari modal pokok itu tanpa disertai imbalan itu pengganti kompensasi yang dapat dibenarkan oleh hukum syariah. Jika *riba* diartikan sebagai tambahan atau kenaikan atau tumbuh berkembang sesuatu barang atau uang, menurut Sri Edi Swasono, segala

¹⁰ Skripsi Eki Wulandari, *Analisis Terhadap Pembiayaan KPR BRI Syariah iB dengan Akad Murbahah di BRI Syariah KCP Pati dalam Perspektif Hukum Islam*, (UIN Walisono, 2014)

¹¹ Tarek El Diwani, *Bunga Bank Dan Masalahnya The Problem With Interest; Suatu Tinjauan Syar’i Dan Ekonomi Keuangan* (Jakarta:AKBAR, 2008) hal. 170.

tindakan yang tujuannya untuk menamabah pokok uang berapa pun kecilnya sudah dianggap *riba*.¹²

Menurut bahasa, *riba* juga memiliki beberapa pengertian¹³

- a. Bertambah, karena salah satu perbuatan *riba* adalah meminta tambahan dari sesuatu yang dihutangkan
- b. Berkembang, berbunga, karena salah satu perbuatan *riba* adalah membungakan harta uang atau yang lainnya yang dipinjamakan kepada orang lain
- c. Berlebihan atau menggelembung, kata-kata ini berasal dari firman Allah (al-hajj:5)

Secara garis besar *riba* diklasifikasikan menjadi dua kelompok, yaitu *riba* utang piutang dan *riba* jual beli. *Riba* utang piutang dibagi menjadi *riba qardhdan* dan *riba jahiliyah*, sedangkan *riba* jual beli dibagi menjadi *riba fadhl* dan *riba nasi'ah*.

Pengertiannya masing-masing adalah sebagai berikut :

- a. *Riba qardh* adalah suatu manfaat atau tingkat kelebihan tertentu yang diisyaratkan terhadap debitur (*muqtarid*). Dalam hal ini para pihak menyepakati besarnya tambahan yang akan dibayarkan antara mereka. Walaupun sudah merupakan kesepakatan itu tidak menghilangkan sifat pelarangannya.

¹² Edy Wibowo-Untung Hendy Widodo, *Op. Cit.*, hal. 55.

¹³ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah* (Jakarta:PT Raja Grafindo Persada,2005) hal. 55.

- b. *Riba jahiliyah* adalah kelebihan yang terjadi karena utang dibayar melebihi pokok utangnya, karena debitur terlambat membayarnya dari jatuh tempo yang telah ditetapkan. Dalam hal ini *riba* sebenarnya tidak dipersyaratkan. Namun karena adanya keterlambatan, kreditur meminta kepada debitur agar piutangnya dilebihkan dari pokok utang.
- c. *Riba fadhl* adalah kelebihan kadar yang terjadi pada pertukaran dengan kadar yang berbeda antar barang ribawi. Yang sejenis. Dalam hal ini pertukaran terjadi pada satu waktu. Namun, karena sulitnya menentukan harga yang seimbang pada satu barang walaupun sejenis (biasanya karena perbedaan kualitas), harga yang tidak seimbang dapat terjadi. Islam melarang melebihkan satu atas yang lain dengan hanya alasan “berbeda bentuk” yang tidak berorientasi nilai barang atau penilaian subyektif “ini bagus, itu tidak bagus”
- d. *Riba nasi'ah* adalah tambahan pembayaran atas jumlah modal diisyaratkan lebih dahulu yang harus dibayar oleh debitur kepada kreditur tanpa resiko, sebagai imbalan dari jarak waktu pembayaran yang diberikan kepada debitur. Unsur *riba* adalah adanya tambahan pembayaran dari modal, tambahan itu tanpa resiko, dan tambahan itu dipersyaratkan. Namun jika debitur ingin membayar hutangnya dan menambahkan kelebihan tertentu sepanjang itu tidak diperisyaratkan sebelumnya adalah diperbolehkan.

Dasar hukum dari pelarangan *riba* dalam operasional bank bank syariah yaitu al-Quran surat Ar-Ruum ayat 39:

وَمَا آتَيْتُمْ مِّن رَّبًّا لِّيَرْبُوَ فِي أَمْوَالِ النَّاسِ فَلَا يَزِيدُ فِي عِنْدِ اللَّهِ وَمَا آتَيْتُمْ مِّن زَكَاةٍ تُرِيدُونَ وَجْهَ اللَّهِ فَأُولَٰئِكَ هُمُ الْمُضْعِفُونَ ٣٩

Artinya:

Dan sesuatu *riba* (tambahan) yang kamu berikan agar dia bertambah pada harta manusia, maka *riba* itu tidak menambah pada sisi Allah. Dan apa yang kamu berikan berupa zakat yang kalian maksudkan untuk mencapai keridhaan Allah, maka (yang berbuat demikian) itulah orang-orang yang melipatgandakan (pahalanya).¹⁴

Pada zaman Rasulullah SAW, *murabahah* melibatkan pengangkatan seorang pedagang oleh seseorang. Pedagang itu menyetujui untuk membeli barang-barang atas nama orang tersebut dan menyerahkannya pada suatu tempat tertentu. Pedagang tersebut memberikan pelayanan ini untuk mendapatkan *fee* dan akan menanggung berbagai resiko transaksi. Resiko-resiko ini mencakup resiko yang berhubungan dengan kepemilikan barang-barang samapai tanggal penyerahan, misalnya resiko rusaknya barang-barang tersebut ketika dalam kepemilikan pedagang tersebut, dan resiko bahwa pembeli mungkin tidak dapat melakukan pembayaran yang diminta setelah menerima penyerahan aset dari pedagang tersebut. Oleh karena itu, apabila terjadi gagal bayar, pedagang di dalam *murabahah* hanya mempunyai alternatif atas aset bersangkutan. Meskipun demikian, dia tidak bisa membebaskan “*fee*” lebih lanjut apabila pembayaran dari jumlah yang harus dibayar terlambat. Disini, *murabahah* bisa dilihat sebagai suatu akad pertukaran di mana pembeli membayar kepada pedagang atas jasa menyerahkan barang tertentu.¹⁵

¹⁴ Soenardjo Dkk, *Al-qur'an dan Terjemahannya*, (Jakarta: Karya Insani Indonesia, 1997), h.575

¹⁵ Tarek El Diwani, *Bunga Bank Dan Masalahnya The Problem With Interest; Suatu Tinjauan Syar'i Dan Ekonomi Keuangan* (Jakarta:AKBAR, 2008) hal. 170.

Secara istilah sebagaimana diungkapkan dalam suatu kamus dinyatakan, *bahwa interest is a charge of a financial loan, usually percentage of the amount loaned* bunga adalah tanggungan pada pinjaman uang, yang biasanya dinyatakan dengan persentase dari uang yang dipinjamkan. Pendapat lain menyatakan *interest* yaitu sejumlah uang yang dibayar atau dikalkulasi untuk penggunaan modal. Jumlah tersebut misalnya dinyatakan dengan satu tingkat atau persentase modal yang bersangkutan paut dengan itu yang dinamakan suku bunga modal.¹⁶

Fiqih yang paling populer digunakan oleh perbankan syariah adalah jual beli *murabahah*. Transaksi *murabahah* ini lazim dilakukan oleh Rasulullah Saw, dan para sahabatnya. Jadi singkatnya, *murabahah* adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (*margin*) yang disepakati oleh penjual dan pembeli. Akad ini merupakan salah satu bentuk *natural certainty contracts*, karena dalam *murabahah* ditentukan berapa *requid rate of profit*-nya (keuntungan yang ingin diperoleh).¹⁷

Salah satu tujuan usaha dari sebuah perusahaan adalah mencari keuntungan (*profit*). Hal tersebut merupakan faktor penting dalam menunjang kelangsungan sebuah perusahaan, dalam hal ini bank konvensional maupun bank syariah mempunyai fungsi yang sama yaitu menghimpun dana masyarakat dan menyalurkannya kembali kepada masyarakat yang membutuhkan dana. Oleh karena itu, bank memerlukan dana yang cukup untuk membiayai seluruh kegiatan

¹⁶ Syafi'i Antonio, et.al., - Muhammad (Eds), *Bank Syariah: Analisis Kekuatan, Kelemahan, Peluang dan Ancaman* (Yogyakarta: EKONESIA, 2004), hal. 24.

¹⁷ Adiwirman A. Karim *Bank Islam; Analisis Fiqih Dan Keuangan*, (Jakarta: PT Grafindo Persada, 2004) hal 113.

operasionalnya agar tetap berjalan dengan baik dan mampu mencapai tujuan usahanya yaitu mendapatkan keuntungan.

Salah satu kegiatan bank dalam memperoleh keuntungan adalah dengan memberikan kredit (untuk bank konvensional) dan memberikan pembiayaan (untuk bank syariah) kepada nasabah yang akan dibiayai. secara umum ada tiga jenis dasar transaksi pembiayaan di bank syariah yaitu:

1. Pembiayaan jual beli: *murabahah*, *salam* dan *istishna*
2. Pembiayaan sewa menyewa: *ijarah* dan *ijarah muntahiya bi al-tamlik*
3. Pembiayaan bagi hasil: *musyarakah* dan *mudharabah*

Pembiayaan yang dilakukan oleh bank syariah terbagi kedalam berbagai jenis dan bentuk akad yang berbeda. Pembiayaan tersebut diantaranya yaitu dengan menggunakan pembiayaan *murabahah*, dimana mitra/*mudharib* memberikan keuntungan berupa *margin/profit* yang telah disepakati. Pembiayaan *murabahah* sangat dominan dibandingkan dengan pembiayaan lainnya, dimana *murabahah* adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan yang disepakati oleh penjual dan pembeli.¹⁸

Pembiayaan *murabahah* adalah transaksi jual beli, yaitu pihak bank syariah bertindak sebagai penjual dan nasabah sebagai pembeli dengan harga jual dari bank adalah harga beli dari pemasok ditambah keuntungan dalam presentase tertentu bagi bank syariah sesuai kesepakatan.¹⁹ Dalam hal pembiayaan, bank syariah sebagai pemilik dana membelikan barang sesuai dengan spesifikasi yang diinginkan

¹⁸ Sofyan, *Manajemen Perbankan* (Jakarta: PT Rajagrafindo Persada) h.93.

¹⁹ Adiwarmanto Karim, *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2006), h. 113.

oleh nasabah/mitra yang membutuhkan pembiayaan, kemudian menjualnya kepada nasabah tersebut dengan menambah keuntungan tetap. Sementara itu, nasabah akan mengembalikan utangnya di kemudian hari secara tunai maupun angsuran. Hal ini sesuai dengan Firman Allah SWT sebagai berikut:

Al-quran surat al-Nisa (4): 29:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ
وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ۙ

Artinya:

Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.²⁰

Al-quran surat al-Baqarah (2): 275

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ذَٰلِكَ بِأَنَّهُمْ
قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِّن رَّبِّهِ فَانْتَهَىٰ فَلَهُ
مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ فَأُولَٰئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ ۙ

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 dari Tuhannya, lalu berhenti (dari mengambil riba). Maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan), dan urusannya (terserah) kepada Allah. orang

²⁰ Soenardjo dkk, *Al-qur'an dan Terjemahannya*, (Jakarta: Karya Insani Indonesia, 1997), h.197.

yang kembali (mengambil riba), Maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka mereka kekal di dalamnya.²¹

Kedua ayat di atas menjelaskan bahwa Allah memperbolehkan kaum muslimin untuk melakukan jual beli. Hanya saja keuntungan yang diambil dari jual beli tersebut tidak boleh berlebihan karena bisa menimbulkan adanya riba, dalam ayat tersebut, Allah dengan tegas mengharamkan riba dan mengancam kaum muslimin yang melakukan riba dengan siksaan yang sangat pedih.

Dalam sebuah akad, bentuk dan kondisinya sudah ditetapkan secara rinci dan spesifik. Bila salah satu kedua belah pihak yang terkait dalam kontrak itu tidak dapat memenuhi kewajibannya, maka ia/mereka menerima sanksi seperti yang sudah disepakati dalam akad.

Dalam aplikasinya di perbankan syariah, pembiayaan jual beli dengan menggunakan akad *murabahah* yaitu terdapat pada produk KPR di BRI Syariah, disini BRI Syariah bertindak sebagai penjual dan nasabah bertindak sebagai pembeli. Pada praktiknya barang yang dijual tidak selalu milik bank. Bank mengadakannya melalui pihak lain (*developer*) yang memiliki barang dan dibayar secara tunai oleh bank, selanjutnya bank menjualnya kepada nasabah dan dibayar secara angsuran oleh nasabah.

Setiap orang menyadari bahwa rumah adalah suatu tempat yang sangat penting fungsinya bagi kehidupan manusia, guna memenuhi kebutuhan memiliki rumah idaman. Masalah keterbatasan finansial menjadi faktor utama yang menghalangi terpenuhinya salah satu kebutuhan primer tersebut. Untuk itu

²¹ Soenardjo dkk, *Al-qur'an dan Terjemahannya...* h.69.

diperlukan adanya pihak ketiga yang menjembatani keinginan pembeli dan penjual dalam hal pendanaan. Pihak ketiga ini akan membantu pembeli agar bisa mendapatkan rumah dan penjualpun dapat segera memperoleh uang hasil penjualan rumah tersebut. Pihak ketiga yang dimaksud adalah bank yang memberikan layanan dalam bentuk produk KPR.

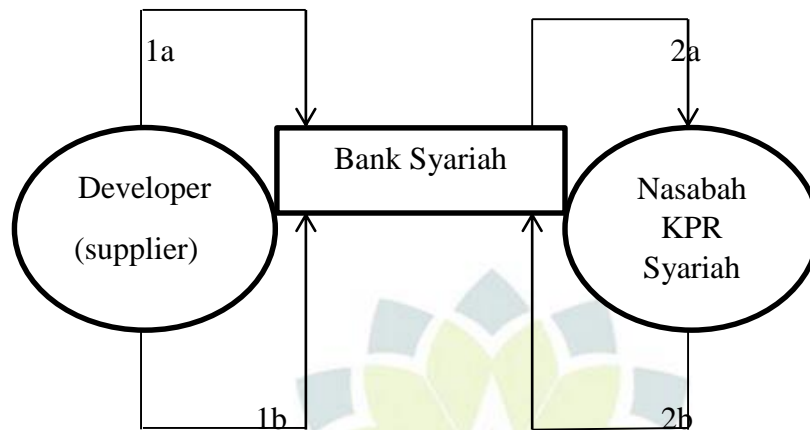
Tentu saja bank tidak memberikan dengan cuma-cuma dana yang mereka miliki untuk pembelian rumah yang akan dikembalikan dalam jangka waktu yang panjang. Bank akan menggunakan tarif yang biasa disebut dengan istilah bunga atas manfaat yang telah diterima pembeli. Bunga tersebut dikenakan saat setiap pembeli rumah mengangsur utangnya setiap tanggal jatuh tempo disamping pokok utang yang telah dibayarkan.²²

Setiap bank yang menyediakan fasilitas KPR mempunyai kriteria calon nasabahnya tersendiri. Namun, faktor utama yang biasa menjadi sorotan pihak bank adalah nasabah yang cenderung mempunyai penghasilan tetap, hal ini akan mengurangi resiko bank karena nasabah mempunyai kemampuan untuk membayar kewajibannya.

Proses pembelian rumah melalui fasilitas KPR, pada akhir masa angsuran rumah akan menjadi milik nasabah 100%. Dengan kata lain, nasabah telah berinvestasi properti. Cara ini tentu lebih menguntungkan dari pada mengeluarkan uang untuk membayar sewa rumah setiap bulan atau tahun.

²² Sawaldjo, Puspoproto, dkk. *Keuangan Perbankan dan Pasar Keuangan, Konsep, Teori dan Realitas*. (Jakarta: Pustaka, 2004), hal. 69.

Pada umumnya skema pembiayaan *murabahah* pada produk KPR menurut Adiwarman Karim di bank syariah dapat dilihat pada gambar dibawah ini.



Gambar 1.1

Skema pembiayaan KPR syariah dengan skim *murabahah*

Keterangan:

- 1a Developer perumahan menjual rumah kepada pihak syariah secara tunai
- 1b Bank syariah membeli kepada developer selaku supplier secara tunai
- 2a Bank syariah menjual rumah sebesar harga pokok/asal yang ditambah keuntungan yang disepakati bersama kepada nasabah KPR syariah secara tangguh/angsuran.
- 2b Nasabah membeli kepada bank syariah secara angsuran.

Pembiayaan ini menghendaki bank selaku penjual untuk menetapkan *margin* (keuntungan) kepada nasabah yang membeli barang secara mengangsur, namun besarnya *margin* harus disepakati oleh bank dan nasabah serta tertuang dalam akad secara jela. Selain itu, besaran *margin* tidak boleh berubah (*fixed*)

selama jangka waktu pembiayaan. Hal ini untuk menghindari kerugian antara kedua belah pihak.

Margin (keuntungan) merupakan presentase tertentu yang ditetapkan per perhitungan *margin* keuntungan secara harian maka jumlah hari dalam setahun ditetapkan 360 hari, sedangkan jika secara bulanan, maka setahun ditetapkan 12 bulan pertahun.

Bentuk keuntungan atau *margin* dalam pembiayaan KPR syariah adalah dalam bentuk nominal rupiah, namun dapat juga dipresentasikan jika ingin mengetahui berapa sebenarnya besarnya presentase *margin* di bandingkan harga perolehan. Hal ini dapat dibenarkan karena transaksi *murabahah* adalah transaksi yang objeknya terdapat barang yang diperjualbelikan sehingga jenis transaksi ini bentuk bisnis yang nyata pada sektor *riil* yang menciptakan nilai tambah.

Himpunan Fatwa-Fatwa Dewan Syariah Nasional juga menyebutkan bahwa penentuan harga atau keuntungan dan angsuran dalam KPR Syariah haruslah memenuhi persyaratan berikut.

1. Keuntungan yang diminta bank harus diketahui oleh nasabah
2. Harga jual bank adalah harga beli (harga perolehan) bank ditambah keuntungan
3. Harga jual tidak boleh berubah selama masa perjanjian
4. Sistem pembayaran dan jangka waktunya disepakati bersama.

G. Langkah-Langkah Penelitian

Untuk memperoleh data yang diperlukan dalam penelitian ini tentunya memerlukan langkah-langkah tertentu agar dalam pelaksanaannya dapat berjalan

dengan baik. Adapun langkah-langkah yang dilakukan dalam penelitian ini sebagai berikut :

1. Metode Penelitian

Metode yang digunakan adalah metode deskriptif. Metode deskriptif adalah suatu metode dalam meneliti status sekelompok manusia, suatu objek, suatu kondisi, suatu sistem pemikiran, ataupun suatu kelas peristiwa pada masa sekarang. Tujuan dari penelitian deskriptif ini adalah untuk membuat deskripsi, gambaran atau lukisan secara sistematis, faktual dan akurat mengenai fakta-fakta, sifat-sifat serta hubungan antar fenomena yang diselidiki.

2. Sumber Data

Sumber data Sumber data adalah subjek dari mana dapat diperoleh Sumber data, dalam penelitian ini terbagi kepada dua bagian yaitu sumber data primer dan sumber data sekunder.²³

a. Sumber Data Primer

Sumber data primer adalah data yang menjadi sumber pokok dari data-data yang dikumpulkan. Dimana data primer ini di dapat dari hasil wawancara dengan karyawan BRI Syariah yaitu dengan Ibu Gayatri, pada tanggal 11 Januari 2017, pukul 14:00 WIB

b. Data Sekunder

Data sekunder yaitu data yang diperoleh dari studi kepustakaan seperti buku, kitab dan literatur lain yang berhubungan dengan akad *murabahah*.

²³Cik Hasan Bisri, *Penentuan Penyusunan Rencana Penelitian dan Penulisan Skripsi Bidang Ilmu Agama*, (2008, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada), hlm. 64.

Data sekunder dipergunakan untuk melengkapi data primer yang bisa menunjang hasil penelitian.

3. Jenis Data

Jenis data yang dikumpulkan dalam penelitian ini merupakan data kualitatif. Data yang diperoleh menggunakan teknik wawancara langsung kepada pekerja atau karyawan yang ada di lingkungan BRI Syariah Kantor Cabang Pembantu Tanjungsari Sumedang, observasi dan dokumen-dokumen terkait masalah yang diteliti. Adapun data yang terhimpun yaitu:

- a. Mekanisme pembiayaan KPR iB di BRI Syariah KCP Tanjungsari Kabupaten Sumedang
- b. Metode penetapan *margin* dalam akad *murabahah* pada produk KPR iB di BRI Syariah KCP Tanjungsari Kabupaten Sumedang?
- c. Harmonisasi pembiayaan KPR iB melalui akad *murabahah* di BRI Syariah KCP Tanjungsari Sumedang dengan Hukum Ekonomi Syariah

4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data merupakan langkah yang penting dari sebuah penelitian, karena seorang peneliti tidak akan mendapatkan data-data yang memenuhi standar yang ditetapkan jika seorang peneliti tidak mengetahui teknik pengumpulan data yang akan dilakukannya. Pengumpulan data dapat dilakukan dengan dengan cara observasi (pengamatan), *interview* (wawancara) atau dokumentasi.

- a. Observasi/Pengamatan

Observasi yaitu pengamatan dan pencatatan sistematis terhadap fenomena-fenomena yang akan diteliti. Observasi penyusun dilakukan terhadap pihak BRI Syariah KCP Tanjungsari Sumedang dan pihak nasabah ketika terjadi transaksi sehingga bisa mengetahui praktek dalam transaksi produk pembiayaan KPR.

b. Wawancara

Wawancara yaitu teknik pengumpulan data yang didasarkan pada percakapan secara intensif dengan suatu tujuan tertentu. Wawancara dilakukan untuk mendapat berbagai informasi menyangkut masalah yang diajukan dalam penelitian. Dalam penelitian ini, peneliti melakukan wawancara kepada pihak BRI Syariah KCP Tanjungsari Sumedang selaku pihak terkait (Ibu Gayatri, 11 Januari 2018) untuk mendapatkan informasi dan data-data yang aktual terkait masalah yang diteliti.

c. Dokumentasi

Dokumentasi merupakan salah satu metode pengumpulan data dengan melihat atau menganalisis dokumen-dokumen yang dibuat oleh subjek atau oleh orang lain tentang subjek. Studi dokumentasi merupakan salah satu cara yang dapat dilakukan peneliti untuk mendapatkan gambaran dari sudut pandang subjek melalui suatu media tertulis dan dokumen lainnya yang ditulis atau dibuat langsung oleh subjek yang bersangkutan.²⁴ Dalam mencari data penulis menggunakan bahan-bahan dokumen yang telah ada di lokasi

²⁴ Herdiansyah, *Metodologi penelitian.....*, hlm.143

penelitian yaitu dengan mengambil dokumen dokumen yang bermanfaat dalam penelitian.

d. Studi Kepustakaan

Pengumpumpulan informasi dari buku-buku yang berhubungan dengan teori-teori serta konsep-konsep yang ada kaitannya dengan masalah yang diteliti. Studi kepustakaan juga dilakukan melalui *browsing* di internet.

5. Pengolahan dan Analisis Data

Analisis data merupakan proses mencari dan menyusun secara sistematis data yang telah diperoleh dari hasil wawancara, observasi dan bahan lainnya, sehingga dapat dengan mudah dipahami dan tentunya dapat di informasikan kepada orang lain.²⁵ Dalam menganalisis data penulis menggunakan metode deskriptif analitis yaitu menggambarkan data-data yang diperoleh. Teknik ini digunakan untuk mendeskripsikan data-data yang peneliti kumpulkan baik data hasil wawancara, observasi dan dokumentasi selama melakukan penelitian.

Adapun langkah terakhir yang dilakukan oleh penulis adalah menganalisis data dengan cara sebagai berikut:

- a. Menelaah seluruh data yang diperoleh dari berbagai sumber melalui observasi dan wawancara dengan cara dibaca, dipelajari dan ditelaah untuk kemudian dipahami secara baik.

²⁵ Suharsini Arikunto, *Prosedur Penelitian (Suatu Pendekatan Praktik)*, Jakarta: PT. Rineka Cipta, 2002, hlm. 231

- b. Kategorisasi data yaitu pengelompokan data yang terkumpul dalam bagian-bagian yang secara jelas berkaitan atas dasar pemikiran, pendapat atau kriteria tertentu.
- c. Menghubungkan data dengan teori yang sudah dikemukakan dalam kerangka pemikiran
- d. Mengumpulkan data; langkah ini dilakukan dengan mengumpulkan data dan informasi tentang pembiayaan Kredit Kepemilikan Rumah di BRI Syariah Kantor Cabang Pembantu Tanjungsari Sumedang.
- e. Menyeleksi data, suatu proses dalam melakukan pengelompokan data yang didapatkan dilokasi penelitian.
- f. Menganalisis data, merupakan tahap dari proses penelitian karena dalam isinya itu terdapat uraian-uraian yang akan menjawab permasalahan dalam penelitian ini.
- g. Menyimpulkan, tahap ini merupakan tahapan akhir dalam suatu penelitian dan dari kesimpulan tersebut akan diketahui tentang hasil akhir dari penelitian.