

BAB I

PENDAHULUAN

A. LATAR BELAKANG MASALAH

Kekhasan lembaga keuangan syariah (LKS) sudah membedakannya dengan lembaga keuangan konvensional secara jelas. LKS mempunyai visi yang menembus keuangan kepentingan hidup di dunia untuk meraih kepentingan hidup yang lebih baik di akhirat. Misi LKS adalah mewujudkan kesejahteraan hidup di dunia dengan beragam upaya yang mampu mengantarkannya pada kesejahteraan hidup di akhirat. Tata cara dimaksud tentunya adalah berupa suatu sistem yang sesuai atau tidak bertentangan dengan prinsip syariah islam¹.

Islam menyampaikan ajaran perihal kapan seseorang muslim mampu bertransaksi, serta mekanisme terkait transaksi dan komoditas barang/jasa yang boleh diperjualbelikan dalam Islam. Islam menyampaikan pula cara bagaimana seorang pedagang guna mengatur aktivitas perdagangannya dengan kewajiban beribadahnya sehingga dua aktivitas tersebut mampu dijalankan secara harmonis. Dalam ajaran Islam, secara umum tidak diperkenankan bila aktivitas perdagangan membuat pelakunya mejadi lupa pada Allah SWT. Secara khusus, dalam islam Tidak pula diperkenankan aktivitas perdagangan ataupun pasar dilaksanakan ketika memasuki waktu shalat jumat.²

Perkembangan bank-bank yang berlandaskan syariat islam di berbagai kalangan penduduk pada Tahun 1970 memberi pengaruh pula ke masyarakat Indonesia secara umum. Pada awal tahun 1980, mulai dilaksanakan diskusi terkait bank syariah yang dijadikan pilar

¹ karnaen A. perwataatmadja 2007. *Apa dan bagaimana Bank Syariah*. Yogyakarta: Dana Bhakti wakaf, hlm.62

² Mustafa Edwin Nasution, 2006. *Pengenalan Ekklusif Ekonomi*

perekonomian islam. Diskusi tersebut diikuti oleh beberapa tokoh, di antaranya ialah: Karnaen A. Perwataatmadja, M. Dewan Rahardjo, A.M. saefudin, M. Amin Aziz, serta sejumlah tokoh lainnya.³³

Tetapi, perkara lebih khusus guna pendirian bank islam baru dilaksanakan pada tahun 1990. Majelis Ulama Indonesia (MUI) sesudah mengadakan satu lokakarya, akhirnya membuat satu unit kerja yang di sebut tim perbankan MUI. Tim ini mempunyai tugas guna mendekati dan berkonsultasi dengan seluruh pihak terkait. Tim kerja tersebut menghasilkan Bank Muamalat Indonesia. Akte pendirian bank itu ditandatangani pada 1 November 1991. Tetapi baru pada tanggal 1 Mei 1992 Bank Muamalat Indonesia memulai operasinya yang bermodal awal sekitar Rp106 miliar.

Bank Syariah didirikan supaya kebersamaan guna menanggung resiko usaha dan bagi hasil usaha antara: pihak yang memiliki dana (*shahibul mal*) yang melangsungkan penyimpanan dananya di bank dengan pihak bank yang mengelola dana (*mudharib*) dapat terbina. Di sisi lain, kebersamaan antara bank yang memiliki dana dengan masyarakat yang memerlukan dana, baik yang statusnya pengguna maupun pihak yang mengelola usaha (*mudharib*).

Upaya guna berdirinya bank syariah terus berkembang melalui pencarian celah- celah dari peraturan yang berlaku. Mula-mula dengan UU No. 14 tahun 1967 perihal Pokok-Pokok Perbankan, di hingga dengan 31 mei Tahun 1983, tingginya suku bunga di tetapkan oleh pemerintah, sehingga akan menyulitkan guna pendirian bank islam ataupun bank tanpa bunga. Selanjutnya, umat islam melakukan pencarian jalan melalui pegambilan bentuk hukum koperasi guna pendirian lembaga keuangan islam yang diinginkan nya. Pada waktu itu dikenal antara lain koperasi “Ridho Gusti” di jakarta, koperasi *Baitul Tamwil* “Teknosa” di ITB Bandung, dan

³ Syafi’l Antonio, 2001. *Bank Syariah dari Teori ke Praktek*. Jakarta: Gema Insani Pers, hlm 24

sebagainya. Kedua koperasi itu kemudian hari tidak berjalan baik hingga akhirnya tidak di ketahui lagi nasib nya hingga sekarang.⁴⁴

Pembiayaan bank Syariah salah satu nya produk *murabahah* bertumpu pada Fatwa DSN MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000. sebagai sebuah perusahaan terbilang masih muda, baru tiga tahun berdiri PT. Bank BRI Syariah harus terus berusaha untuk menampilkan kinerja terbaik yang bisa di raih. Salah satu upaya penting yang sekarang ini diperlukan adalah usaha untuk meningkatkan produktivitas disegala lini dan level usaha yang ada. Berbekal pada evaluasi terdapat performa dan permasalahan yang telah di temukan pada kinerja ditahun-tahun sebelumnya, maka secara garis besar ada dua solusi yang mesti dibenahi untuk meningkatkan produktivitas PT. Bank BRI Syariah di tahun 2018 sekarang. Pertama adalah meningkatkan agresivitas bisnis agar produktivitas yang di hasilkan semakin tinggi, dan kedua adalah memperbaiki budaya kerja yang kurang positif yang dirasa dapat menjadi kendala peningktan produktivitas yang diharapkan. Untuk solusi yang pertama agresivitas PT Bank BRI Syariah dalam mengembangkam bisnisnya telah jelas terlihat nyata. Makin banyak produk-produk layanan perbankan yang ditawarkan PT. Bank BRI Syariah kemasyarakat. Dengan organisasi yang lengkap dan lebih sempurna, secara agresif PT. Bank BRI Syariah terus mempromosikan produk-produk yang bermutu dan beraneka ragam yang selalu bisa diserap masyarakat. Bahkan sekarang ini, makin banyak produk-produk layanan baru BRI Syariah yang mampu memenangkan minat masyarakat umum dibanding bank-bank pesaingnya.

Untuk solusi yang kedua, salah satu inovasi menonjol yang berpeluang besar dalam hal memperbaiki budaya kerja yang kurang positif tersebut adalah kesadaran untuk melakukan hal-

⁴ Karnaen A Perwataatmadja dkk, 2007:89

hal efisiensi agar beban biaya operasional yang menghancurkan produktivitas yang di capai bisa ditekan, diminalisir atau bahkan dihilangkan. Pelaksanaan *Cost Efficiency Award 2011* yang berhasil diselesaikan dengan baik, boleh jadi merupakan salah satu inovasi awal yang akan bisa terus dikembangkan untuk mengambil langkah-langkah yang tepat dalam meningkatkan produktivitas di tahun-tahun ke depan. Dengan bercermin pada data dan hasil yang di temukan pada penyelenggaraan CEA 2011 itulah akan semakin tergambar langkah-langkah strategis seperti apa yang seharusnya dilaksanakan oleh PT. Bank BRI Syariah ditahun-tahun mendatang. (Syiar edisi Maret 2010)

BRI Syariah-iB merupakan salah satu bank Syariah di Indonesia yang memberi penawaran berupa produk KPR Syariah guna menyokong masyarakat Indonesia supaya impiannya mempunyai rumah yang diinginkan bisa terwujud. Pada Mei 2010 KPR BRI Syariah - iB mengeluarkan KPR BRI Syariah - iB MANTAP. Nama MANTAP merupakan singkatan dari murah dan tetap. Melalui program ini nasabah cukup membayarkan angsuran Rp 12 ribu perhari selama 1 bulan selama rentang waktu 15 tahun dari tiap kelipatan pembiayaan Rp 1 juta.

Di samping itu, dengan nominal cicilan yang tetap, nasabah tidak perlu merasa resah dengan angsuran yang fluktuatif. Keuntungan lainnya ialah KPR BRI Syariah - iB terbebas dari biaya penilaian jaminan. Makin besar pembiayaan KPR, nasabah akan mendapat *chas back* yang bener pula. Produk pembiayaan BRI Syariah - iB mempunyai yang manfaat lainnya, di antaranya ialah kenyamanan dan ketenangan lantaran pembiayaannya bersesuaian dengan Syariah,

persyaratan mudah serta prosesnya cepat, uang mukanya ringan mulai dari 10 persen, rentang waktu pembiayaannya sampai 15 tahun, serta biaya administrasinya terjangkau.⁵⁵

Fasilitas pembiayaan KPR BRISyariah -iB ditunjang dan kebakaran. Persyaratan guna memperoleh fasilitas pembiayaan KPR BRI Syariah - iB amat mudah, yakni: berusia setidaknya 21 tahun ataupun telah menikah, ketika melunasi pembiayaan berusia maksimal 55 tahun bagi pegawai (usia pensiun), 65 tahun bagi pengusaha/profesional. Bagi karyawan masa kerja minimal 2 tahun, profesional minimal 2 tahun praktik, serta bagi wiraswasta berpengalaman dalam melaksanakan usahanya minimal tiga tahun. Syarat yang lain ialah mempunyai penghasilan dan berkemampuan guna tiap bulannya hingga jauh tempo. Jaminan ialah objek pembiayaan KPR BRISyariah - iB, bersesuaian dengan syarat-syarat yang berlandaskan penilaian bank, serta melengkapi dokumen-dokumen yang diperlukan. Pada KPR syariah, yang dijadikan transaksi ialah barang (terkait hal ini rumah) yang berprinsipkan jual-beli (*murabahah*).



Tabel 1.1

Margin KPR BRI Syariah Pelabuhan Ratu

⁵ <http://www.brisyariah.co.id/?q=kpr-brisyariah-ib31juli2012> (Diambil pada Tanggal 15 Desember 2018)

No	Jumlah Tahun	Besaran Presentase
1.	1-5 Tahun	10%
2.	6-10 Tahun	11%
3.	11-15 Tahun	12%

Sumber: Hasby Syahrul: 2000:37⁶

Pada transaksi tersebut, bank syariah akan melaksanakan pembelian rumah yang dikehendaki nasabah, lalu menjualnya pada nasabah terkait yang pembayarannya dilaksanakan secara mengangsur. KPR Syariah tidak pula memberi bunga, tetapi bank menerapkan pengambilan margin keuntungan dari rumah yang dijual.

Contoh simulasi KPR Syariah: Pak Ahmad berkeinginan melaksanakan pembelian rumah yang bila dibayar tunai harganya Rp 600 juta. Kemudian pihak yang melaksanakan pembelian rumah tersebut ialah perbankan syariah dan akan menjualnya kembali pada Pak Ahmad melalui pengambilan *margin* keuntungan Rp 150 juta. Oleh sebab itu uang yang mesti Pak Irfan angsur selama masa angsuran ialah Rp 750 juta, dikurangi uang muka.

Di samping lebih mempermudah nasabah dari segi angsuran, nasabah KPR syariah pun dipersilakan bila hendak melakukan pelunasan angsurannya sebelum masanya habis.

⁶ Hasil wawancara dengan Bapak Arifin di BRI syariah

Lantaran bank syariah tidak menjatuhkan denda sebagaimana bank konvensional. Bank syariah menyediakan pula berbagai KPR iB (*Islamic Banking*) yang pemilihannya dapat disesuaikan dengan kebutuhan, seperti:

- a. KPR iB jual beli
- b. KPR iB sewa
- c. KPR iB sewa beli, dan
- d. KPR iB kepemilikan bertahap

Tetapi di antara keempat jenis layanan tersebut, skema jual beli dan skema sewa menjadi produk bank syariah yang intensitas penawarannya paling tinggi. KPR iB yang berskema jual beli memberikan besaran angsuran secara pasti yang wajib dibayarkan tiap bulan lantaran penetapan harga rumah sudah dilakukan sejak awal saat penandatanganan kontrak guna membiayai jual beli rumah oleh nasabah. Skema ini menjadikan nasabah tidak perlu merisaukan kenaikan angsuran lantaran suku bunga pasar naik sebab sejak awal hingga masa angsuran selesai, angsuran tersebut bernilai tetap.⁷ Contoh simulasi KPR Syariah yang berskema jual beli:

Pak Ahmad berkeinginan guna melakukan pembelian rumah yang harganya Rp 100 juta. Guna rentang waktu lima tahun, semisal keuntungan yang diambil bank syariah ialah Rp 50 juta. Artinya, harga jual rumah pada Pak Irfan guna masa angsuran lima tahun ialah Rp 150 juta.⁷

Berlandaskan hal tersebut, tiap bulannya nasabah wajib membayar angsuran sebesar Rp 150 juta dibagi 60 bulan = Rp 2,5 juta per bulan. Penghitungan tersebut tentunya berbeda dengan bank konvensional guna simulasi tiap bulannya.⁸

⁷ Brosur KPR BRI Syariah KCP Pelabuhanratu

⁸ www.BriSyariah.com

Dalam perubahan syariah pengembangan produk murabahah mewajibkan barang diserahkan secara langsung pada nasabah tanpa diwakili. Sejumlah kasus murabahah menunjukkan terdapatnya praktik-praktik yang menyimpang dari khittah (pakem) yang melandasi dilaksanakannya murabahah. Praktik-praktik yang menyimpang tersebut ialah akad wakalah yang diselipkan pada murabahah. Wakalah yang diselipkan pada murabahah berlangsung dalam perwakilan antara bank dan nasabah. Di mana bank mewakili nasabah guna melangsungkan sendiri pembelian barang yang dikehendaki pada pemasok sesudah menerima uang dari bank. Praktik murabahah semacam ini hampir serupa dengan transaksi kredit melalui bank konvensional. Mengapa begitu? Lantaran murabahah terselipi akad wakalah, penyerahannya tidak berbentuk barang namun berbentuk uang tunai. Hal tersebut dilaksanakan pula oleh bank konvensional melalui pinjaman kredit. Murabahah seperti ini sudah kehilangan kemurniannya, lantaran telah dipelintir sehingga bisa terjebak pada pembeakuan model pinjaman kredit seperti pada bank konvensional.⁹

Dari uraian yang dapat dikatakan bahwa pembiayaan kredit pemilikan rumah di Bank Syariah memiliki kelebihan yaitu cicilan tetap sepanjang tahun meskipun terjadi perubahan ekonomi. Berlandaskan hasil penelitian sementara yang penulis peroleh bisa ditarik simpulan bahwasanya nasabah yang mempunyai penghasilan dibawah 5 juta rupiah, hal ini tertentu berbeda dengan program BRI Syariah yang memberi kesempatan kepada nasabah yang berpenghasilan dibawah 5 juta rupiah untuk memiliki hunian rumah yang layak. Untuk lebih lengkapnya, maka perlu dijabarkan lebih jelas dalam penelitian yang berjudul **“Pelaksanaan Pembiayaan Pemilikan Rumah Dengan Akad Murabahah Di Bri Syariah Kcp Pelabuhan Ratu”**.

⁹ Ascarya,2008, *“Akad dan Produk Bank Syariah”*. Jakarta: PT RajaGravindo Persada, hlm.73.

B. Rumusan Masalah

KPR BRI Syariah ialah Pembiayaan Kepemilikan Rumah pada perseorangan supaya sebagian ataupun keseluruhan kebutuhan atas hunian dapat terpenuhi melalui penerapan prinsip jual beli (*Murabahah*), (*Ijarah*) yang dibayarkan dengan cara mengangsur yang jumlah angsurannya sudah ditetapkan sejak awal dan dibayarkan tiap bulan. Berlandaskan uraian tersebut, berikut rumusan masalah yang didapat, yakni:

1. Bagaimana mekanisme pelaksanaan Akad *Murabahah* Pada Produk Kredit Pemilikan Rumah di BRI Syariah Pelabuhan ratu?
2. Bagaimana kesesuaian pelaksanaan pembiayaan KPR akad *murabahah* dengan fatwa DSN MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *murabahah*.

C. Tujuan Penelitian

Penelitian ini mempunyai beberapa tujuan, di antaranya:

1. Guna mengetahui mekanisme pelaksanaan akad *murabahah* pada produk kredit pemilikan rumah
2. Guna mengetahui kesesuaian pelaksanaan pembiayaan KPR akad *murabahah* dengan fatwa DSN MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *murabahah*

D. Kegunaan Penelitian

Penelitian ini diharap mampu memberi kegunaan, di antaranya :

1. Teoretis

Hasil penelitian ini diharap mampu memperkaya ilmu pengetahuan melalui serangkaian penelitian yakni Pelaksanaan Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah dengan Menggunakan Akad *Murabahah* di BRI Syariah KCP Pelabuhan ratu.

2. Praktis

Kegunaan praktis dari penelitian ini ialah bisa dibuat menjadi bahan pertimbangan untuk Bank BRI Syariah guna penyampaian informasi perihal Akad yang dilaksanakan dalam Produk kredit pemilikan rumah pada nasabah.

E. Studi Terdahulu

Studi terdahulu ini dijadikan salah satu rujukan penulis guna melaksanakan kajian sehingga mampu memperkaya teori yang dipakai guna pengkajian. Berikut ialah studi terdahulu berupa jurnal yang berkorelasi dengan penelitian yang dilaksanakan oleh penulis.

Pertama, penelitian yang mempunyai judul “Evaluasi Pemasaran Produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah Dengan Akad *Murabahah* (studi pada Bank Permata Cabang Kebon Jeruk Jakarta)”. Riset tersebut dilaksanakan oleh Muhammad Alwi, Fakultas Syariah dan Hukum. Universitas Syarif Hidayatullah Jakarta, 2011. Riset tersebut menunjukkan strategi pemasaran yang dilaksanakan oleh Permata Bank, yakni berbagai macam produk yang disosialisasikan melalui media, misalnya brosur, pamflet, radio, spanduk, televisi, serta mensponsori momen ataupun aktivitas tertentu yang dinilai relatif efektif. Hal tersebut membuat pembiayaan KPR Syariah menjadi fluktuatif (meningkat dan menurun).¹⁰

¹⁰ Muhammad Alwi, “Evaluasi Pemasaran Produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah Dengan Akad *Murabahah* (studi pada Bank Permata Cabang Kebon Jeruk Jakarta)”. Diakses dari repository.uinjkt.ac.id/dspace/bitstream, 9desember 2017

Penelitian yang dilaksanakan penulis hampir sama dengan penelitian terdahulu. Perbedaannya ialah penulis terdahulu ini membahas perihal strategi pemasaran yang dilaksanakan Produk KPR Akad *Murabahah* studi kasus pada Bank Permata Cabang Kebon Jeruk Jakarta, sementara penulis meneliti perihal pelaksanaan Akad *Murabahah* pada Produk Kredit Pemilikan Rumah di BRI Syariah Pelabuhan ratu. Persamaannya dengan penelitian ini ialah keduanya menggunakan Akad *Murabahah*.

Kedua, riset yang judulnya “Preferensi Nasabah Terhadap Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Syariah (Studi pada Bank BTN Syariah Cabang Bogor)”. Riset tersebut dilaksanakan Wasilatul Aliah, Fakultas Syariah dan Hukum, Universitas Syarif Hidayatullah Jakarta, 2010. Riset tersebut menunjukkan bila penulis memakai rumus product moment, hasil penghitungannya memperlihatkan bahwasanya H_a diterima dan H_0 ditolak. Hal tersesubt berarti terdapat korelasi yang signifikan antara preferensi nasabah pelayanan dan sistem operasional KPR Syariah. Berarti bila pelayanan dan system Operasional yang disediakan KPR Syariah makin bagus, maka tingkat preferensi nasabah pada KPR Syariah juga makin tinggi.¹¹

Perbedaan antara penelitian terdahulu dengan penelitian penulis ialah pada penelitian terdahulu pembahasannya perihal korelasi antara preferensi nasabah dengan pelayanan dan sistem operasioanal yang disediakan oleh KPR Syariah pada BANK BTN Syariah Cabang Bogor, sementara penelitian penulis pembahasannya perihal pelaksanaan pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dengan akad *murabahah* di Bank BRISyariah KCP Pelabuhan Ratu,

¹¹ Wasilatul Aliah. *Preferensi Nasabah Terhadap Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah (Studi pada Bank BTN Syariah Cabang Bogor)*. Diakses dari <https://media.neliti.com/media/publications/167900-ID-analisis-tingkat-pemahaman-kpr-syariah-p.pdf>, 9 desember 2017

lalu dari kedua Bank tersebut diperbandingkan guna meninjau mana yang lebih baik bagi nasabah dan bank.

Ketiga, riset yang judulnya “Penerapan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Syariah di Indonesia”. Riset itu dilaksanakan Ratnaningrum, Fakultas Syariah Universitas Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta, 2009. Hasil penelitiannya menunjukkan bahwasanya KPR pada Perbankan Syariah sekarang sudah mengimplementasikan pembiayaan yang prinsipnya bersesuaian dengan syariah pada tiap transaksi kredit dengan memerhatikan akad, harga jual beli, persyaratan guna meminjam (kredit), waktu guna membayar, mekanisme membayar angsuran, serta fokus pada prinsip keberhati-hatian, yakni 5C (*prudential principle*). Melalui penggunaan konsep akad murabahah, akad yang lazim dipakai sejumlah bank syariah di samping akad *ijarah munthaia bi tamlik* (IMBT) dan *Ba’I Bithhaman Ajil* (BBA), KPR Syariah berupaya mempermudah masyarakat menengah ke bawah guna mempunyai tempat tinggal yang layak melalui pembayaran kredit yang berjangka waktu lama.¹²

Penelitian yang dikaji oleh penulis terdahulu ini sama dengan penelitian penulis lantaran pembahasannya perihal Penerapan Kredit Kepemilikan Rumah. Syariah di Indonesia dengan memerhatikan prinsip keberhati-hatian, yakni 5C (*prudential principle*) dengan akad *Murabahah*. Sementara penelitian penulis pembahasannya perihal pelaksanaan pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang berakad murabahah di Bank BRI Syariah KCP Pelabuhan ratu. Jadi persamaanya dengan penulis penelitian yang dikaji oleh penulis terdahulu ini sama-sama menggunakan akad *Murabahah*.

¹² Ratnaningrum, “Penerapan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah Di Indonesia”. Diakses dari digilib.uin-suka.ac.id, 9 desember 2017

F. Kerangka Pemikiran

Kata akad berasal dari bahasa arab (العَقْدُ). Untuk memahami pengertian akad dalam fiqh islam, perlu mempelajari pengertiannya dalam bahasa Arab dan pengertiannya menurut istilah fiqh islam, karena pengertian kata akad dalam buku-buku fiqh islam adalah menurut fiqh islam. kata العَقْدُ (al'aqd) dalam bahasa Arab digunakan dalam beberapa pengertian. Diantaranya mengikat, seperti dalam kalimat اَلْحَبْلُ عَقْدٌ (aqada al habla/ia mengikat tali). Ia juga berarti memperkuat dari memperikat dalam kalimat بُفْلَانٍ طَيِّبَةٍ صُلَّةٍ عَقْدٌ (aqada shilatan) *thayyibatan bi fulan/ia* mempererat hubungan baik dengan seseorang). Arti mempererat ialah mengikat kuat. Sebelum menganalisa pengertian kata *akad* dalam istilah *fiqh* islam, perlu kiranya dijelaskan lebih dahulu bahwa kata *akad* yang di kenal dalam bahasa arab tersebut digunakan pula dalam Al Quran “QS.An-nissa ayat 29”.

Ketika melaksanakan akad jual beli, kedua belah pihak yang melangsungkan jual beli wajib ridho ataupun suka sama suka serta tidak ada yang merasa terpaksa di antara kedua pihak. Seperti halnya disebutkan dalam firman Allah SWT Quran surat An Nisa ayat 29 berikut:

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 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”.

Ayat ini memberi perintah pada umat islam supaya menjalankan akadnya, baik akadnya dengan Tuhan maupun dengan manusia. Para fukaha memakai istilah *akad* berlandaskan ayat 29 Surah An nissa tersebut. Tetapi terdapat pula di antara fukaha yang memakai kata *akad* menurut pengertian khususnya dan terdapat juga yang memakai pengertian umumnya. Pengertian nya dikalangan fukaha inilah yang dijadikan sebagai landasan dalam pembahasan ini.

Mereka tidaklah memakai kata *akad* terkecuali pada sesuatu yang dilaksanakan dua pihak. Maka dari itu pengertian *akad* yang mereka tetapkan ialah “*pertalian ijab* (yang diucapkan salah satu pihak yang menjalin kontrak) dengan *kabul* (yang diucapkan pihak yang lainnya) yang berpengaruh pada objek kontrak”

Menurut jumbuh (mayoritas) fukaha, ada tiga rukun *akad*, yakni (1) *sigat 'aqd* (bentuk *akad*) ialah *ijab* dan *qobul* (serah terima), (2) *akad* ataupun pihak yang melaksanakan *akad* (jamak: *aqidain*= para pihak yang melaksanakan *akad*) adalah pihak penjual dan pembeli, hal ini berlaku jika *akad* yang dilaksanakan merupakan *akad* (transaksi) jual beli: dan (3) *ma 'qud 'alaih* (barang yang dijanjikan) ialah harga, barang ataupun obyek yang dijanjikan.

Adapun rincian *akad* diatas dijelaskan sebagai berikut:

1. *Sigat 'akad* sebagai rukun *akad* yang paling krusial secara mendasar bisa diambil dari bentuk ucapan, tindakan, isyarat ataupun tulisan. Terkait hal ini, terdapat pendapat yang berbeda dikalangan fuqaha. Dalam bidang *muamalah*, mazhab (Hanafi, Maliki, dan Hambali) berpandangan bahwasanya *akad* dinilai sah walaupun dilaksanakan hanya melalui tindakan. Adapun Mazhab (Syafei'i, Zahiri dan Syiah) berpandangan bahwasanya *akad* dinilai tidak sah bila hanya dengan *mua'tah* (penyerahan barang dan harga yang sudah ditetapkan, tanpa ada *ijab* dan *kabul* yang diucapkan).

2. *Aqidain* dalam rukun *akad* ini orang yang melaksanakan *akad* diwajibkan sudah *akil baligh*. Hal tersebut berarti ia mempunyai kemampuan guna melaksanakan *akad*, berakal ataupun tidak gila. Bila si pelaku *akad* itu belum *akil baligh*, berarti *akad* yang ia laksanakan bergantung pada izin walinya.
3. *Ma'qud Alaih* Dalam rukun ini yang dijanjikan berwujud seperti komoditi, misalnya dalam *akad* jual beli gadai, dan hibah. Bias juga berupa kegunaan ataupun jasa, misalnya dalam *akad* perburuhan ataupun *ijarah*. Ada empat syarat yang ditetapkan oleh Ulama bagi barang ataupun kegunaan yang akan dibuat menjadi *ma'qud alaih*, yakni: (a) barang yang akan dijadikan tersebut wajib sudah ada (*maujud*) saat dilaksanakan *akad*. (b) barang yang akan dijadikan wajib dibenarkan oleh hukum syariat.

Ketentuan ini mendapat kesepakatan dari ahli fikih. Mereka mensyaratkan supaya barang yang akan dijanjikan wajib berupa harta yang dipunyai serta berharga (bermanfaat). (c) barang terkait bisa diserahkan saat *akad*. Berlandaskan kesepakatan ahli fikih, tidak diperkenankan melakukan penjualan barang yang tidak bisa diserahkan, walaupun barang itu sudah ada dan dipunyai oleh si penjual, misalnya penjualan binatang yang berkeliaran. (d) barang yang akan dijanjikan mesti diketahui secara jelas oleh pelbagai pihak yang melaksanakan *akad* supaya tidak ada silang sengketa dikemudian hari.

Bagian yang cukup mendalam perihal *akad* ialah tujuan dilaksanakannya *akad*. Adapun *akad* tersebut tujuannya terdapat dalam tiap bentuk *akad*. Berapa tujuan *akad* yang diperbolehkan dalam syara (hukum islam), misalkan *akad* jual beli yang tujuannya ialah hak milik yang dipindahkan pada pihak yang membeli melalui pembayaran sejumlah harga, (*'iwad*) akal sewa menyewa ataupun perburuhan yang tujuannya guna pemindahan kepemilikan atas manfaat ataupun jasa melalui harga yang dibayarkan; *akad* pinjaman

(*ijarah*) yang tujuannya ialah guna pemindahan kepemilikan terkait manfaat barang tanpa kewajiban membayar ‘iwad, serta *akad* pernikahan yang tujuannya ialah guna penghalalan hubungan (*sanggama*) antara kedua belah pihak melalui pemberian sejumlah mahar.

Adapun bentuk akad dibagi menjadi dua bagian ditinjau dari segi ada ataupun tidak adanya kompetensi, yakni:

1. Akad tabaru

Akad tabaru ialah semua bentuk perjanjian terkait *not for profit transaction* (transaksi nirlaba), pelaksanaan akad tabaru’ bertujuan guna tolong menolong guna perbuatan yang baik. Pada akad tabaru’ pihak yang melaksanakan perbuatan baik tersebut tidak mempunyai hak memsyaratkan balasan apa pun pada pihak lainn. Contoh dari berbagai akad tabaru’ ialah qard, rahn, hiwalah, wakalah, hibah, waqaf, shadaqah, hadiah, dan lain sebagainya.¹³

2. Akad tijarah/mu’awadah

Akad tijarah ialah akad yang dilaksanakan guna pencarian keuntungan, lantaran akad tersebut sifatnya bersifat kormersil. Contoh akad tijarah ialah akad dalam investasi, jual beli, sewa menyewa, dan lain sebagainya. Berlandaskan tingkatan kepastiaan dari hasil yang didapat, akad tijarah juga bisa dibagi menjadi dua kategori, yakni *uncertainty contract* dan *Natural certainty contract*¹⁴

¹³ Adiwarman Azmar Karim.2010 Bank Islam, “*Analisis fiqih dan keuangan*”, Jakarta: PT. Raja Gravindo Persada,.hlm.66

¹⁴ Adiwarman Azmar Karim.2010 Bank Islam, “*Analisis fiqih dan keuangan*”, Jakarta: PT. Raja Gravindo Persada,.hlm.70

a. *Natural Certainty Contract* (NCC)

Pada NCC, kedua belah pihak menukarkan *asset* satu sama lain yang dipunyai lantaran objek yang dipertukarkan (barang/jasa) penetapannya mesti dilaksanakan pada awal akad secara jelas, baik jumlahnya (*quantity*), kualitasnya (*quality*), harganya (*price*), serta waktu penyerahannya (*time of delivery*). Jadi, pelbagai kontrak tersebut secara “Sunatullah” (*by their nature*) memberi penawaran berupa pendapatan yang pasti dan tetap. yang masuk dalam kategori ini ialah pelbagai kontrak yang basisnya jual-beli, pengupahan, serta persewaan, yakni akad jual beli (AL-Bai’, salam, dan istishna’) dan akad persewaan (*ijarah* dan *IMBT*).¹⁵

b. *Natural Uncertainty Contracts* (NUC)

Dalam NUC, pihak-pihak yang melangsungkan transaksi mencampur *asset* yang dimiliki satu sama lain (baik *real assets* maupun *financial assets*) menjadi satu, lalu memikul resiko secara bersama-sama guna mendapat laba. Terkait hal ini, untung dan rugi pun dipikul bersama. Lantaran hal tersebut, kontrak ini tidak memberi pendapatan (*return*) yang pasti, baik dari segi jumlahnya (*amount*) maupun waktunya (*timing*) yang masuk kategori ini ialah kontrak investasi. Kontrak investasi secara ‘sunatullah’ (*by their nature*) tidak memberi penawaran berupa pendapatan yang pasti, sehingga bersifat tidak *predetermined and fixed*. Contoh dari NUC ialah *musyarakah*, (wujuh, inan, abdan, muwafadhah, *mudharabah*), *muzara’ah*, *musaqah*, serta *mukharabah*.¹⁶

¹⁵ Adiwarman Azmar Karim.2010 Bank Islam, “*Analisis fiqih dan keuangan*”, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.,hlm.72

¹⁶ Adiwarman Azmar Karim.2010 Bank Islam, “*Analisis fiqih dan keuangan*”, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.,hlm.75

Berlandaskan UU No.10 Th 1998 perihal perubahan UU No. 7 Th 1992 tentang Perbankan pada *pasal* 1 ayat (13) Prinsip Syariah ialah peraturan perjanjian berlandaskan hukum islam antara bank dengan pihak yang lainnya guna melakukan penyimpanan dana ataupun membiayai aktivitas usaha, maupun aktivitas lain yang dinyatakan ssuai dengan syariah, anatara lain pembiayaan berlandaskankan prinsip bagi hasil (*mudharabah*), pembiayaan berlandaskan prinsip penyertaan modal (*musyarakah*), prinsip jual beli barang dengan mendapat laba (*murabahah*), ataupun pembiayaan modal berlandaskan prinsip sewa murni tanpa plihan (*ijarah*), ataupun melalui adanya opsi guna memindahkan kepemilikan barang yang disewakan dari pihak bank oleh pihak lain (*ijarah wa iqtina*).

Perbankan syariah menerapkan salah satu skim fiqih yakni skim jual beli murabahah yang secara mendasar menurut islam mempunyai arti penjualan. Satu hal yang membuatnya berbeda dari penjualan bentuk lainnya ialah pihak yang menjual barang pada murababah memberitahukan pada pihak yang membeli nilai pokok barang dan besaran laba yang dibebankan pada nilai teersebut secara jelas. Laba yang dimaksud bisa berbentuk presentase yang ditetapkan dalam pembayaran secara angsuran.¹⁷

Berikut ialah landasan hukum diperkenankannya melaksananakan *murabahah*¹⁸

1. Al-Qur'an

a. Al-Hadid (57) : 11

مَنْ ذَا الَّذِي يُقْرِضُ اللَّهَ قَرْضًا حَسَنًا فَيُضْعِفُهُ لَهُ وَهُدَىٰ لَهُ أَجْرٌ كَرِيمٌ ﴿١١﴾

¹⁷ Adiwarman Azmar Karim.2010 “*Analisis fiqih dan keuangan*”, Jakarta: PT. Raja Gravindo Persada,.hlm.113

¹⁸ M Rizal Qosim.2009 “*Pengalaman Fiqh*”, Solo: PT. Tiga Serangkai Pustaka Mandiri, hlm.115

Artinya :

Siapakah yang mau meminjamkan kepada Allah pinjaman yang baik, maka Allah akan melipat-gandakan (balasan) pinjaman itu untuknya, dan dia akan memperoleh pahala yang banyak.

b. An-Nisa (4) : 29

يَتَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالِكُمْ 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 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”.

c. QS. 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 ﴿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 dari 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.

2. Hadits

مَنْ نَفَسَ عَنْ مُؤْمِنٍ كُرْبَةً مِنْ كُرْبِ الدُّنْيَا نَفَسَ اللَّهُ عَنْهُ كُرْبَةً مِنْ كُرْبِ يَوْمِ الْقِيَامَةِ .

(روه المسلم)

Artinya

“Barang siapa menghilangkan salah satu kesulitan dunia dari saudarannya maka Allah akan menghilangkan darinya salah satu kesulitan pada hari kiamat.” (H.R. Muslim dari Abu Hurairah: 4867)¹⁹

Disebutkan dalam hadits yang diriwayatkan dari Abu Said al-Khudri bahwasanya Rasulullah bersabda:

أَبَا سَعِيدٍ الْخُدْرِيِّ يَقُولُ: قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ: إِنَّمَا الْبَيْعُ عَنْ تَرَاضٍ

Artinya :

“Dari Abu Sa’id Al Khudri berkata: Rosululloh bersabda “Sesungguhnya jual beli itu harus dilakukan suka sama suka”. (H.R. Al-Baihaqi dan Ibnu Majah).

أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَآلِهِ وَسَلَّمَ قَالَ: ثَلَاثٌ فِيهِنَّ الْبَرَكَةُ: الْبَيْعُ إِلَى
أَجَلٍ، وَالْمُقَارَضَةُ، وَخَلَطُ الْبُرِّ بِالشَّعِيرِ لِلْبَيْتِ لَا لِلْبَيْعِ (رواه ابن ماجه عن
¹⁹ H.R. Muslim dari Abu Hurairah: 4867

(صهيب)

Hadits di atas memberi syarat bahwasanya akad jual beli *murabahah* mesti dilaksanakan berlandaskan keihlasan tiap-tiap pihak yang bertransaksi. Semua ketentuan yang ada jual beli *murabahah*, semisal penentuan harga jual, *margin* yang dikehendaki, mekanisme guna membayar, dan lain sebagainya, wajib disepakati oleh pihak nasabah dan bank, pembuatan ketentuan tersebut tidak boleh dilaksanakan oleh satu pihak saja.²⁰

G. Langkah-langkah Penelitian

1. Metode Penelitian

Metode yang dipakai ialah metode penelitian *deskriptif*. Metode penelitian deskriptif ini mempunyai tujuan guna mempresentasikan gambaran perihal masyarakat ataupun kelompok tertentu atau gambaran suatu gejala atau korelasi antara dua gejala atau lebih.

2. Jenis Data

Pada penelitian ini data yang dipakai berjenis *kualitatif*. Pada penelitian ini data *kualitatif* yang didapat ialah Proses *murabahah*, siapa yang membeli, berapa besar pembeli nya. Berapa prosentase *margin* yang ditentukan oleh bank. Bagaimana kesesuaian pembiayaan KPR dengan *akad murabahah* sesuai Fatwa Dewan Syariah Nasional.

3. Sumber Data

a. Sumber Data

²⁰ Sohari Sohran & Ru'fah Abdullah, Op. cit., hlm. 92

Primer Sumber data primer ialah pelbagai data tentang *murabahah* dari lembaga terkait, dalam hal ini yaitu dari BRI Syariah Pelabuhan Ratu.

b. Sumber Data Sekunder

Sumber data sekunder ialah data yang didapat dari buku, surat kabar, modul-modul, dan literatur lain yang berkorelasi dengan persoalan yang tengah dikaji.

4. Teknik Pengumpulan Data

Guna mengumpulkan data, berikut teknik-teknik yang dilaksanakan oleh penulis

a. Observasi

Observasi ialah teknik guna mengumpulkan data melalui pengamatan pada objek yang dikaji secara langsung. Pada penelitian ini observasi dilaksanakan pada praktek akad *Murabahah* pada produk pelaksanaan pembiayaan kredit kepemilikan rumah. Observasi ini bertujuan guna mendapat data secara langsung melalui pengamatan pada pelaksanaan pembiayaan kredit kepemilikan rumah dalam akad *Murabahah*.

b. Wawancara

Wawancara ialah teknik guna mengumpulkan data melalui pengajuan pertanyaan pada pihak yang bersangkutan. Melalui wawancara secara mendalam, diharapkan informasi yang diperlukan guna penelitian bisa didapat.

5. Studi Kepustakaan

Studi Kepustakaan (*book survey*) dilaksanakan dalam rangka pencarian dan penghimpunan bermacam-macam konsep yang berkesinambungan dengan topik penelitian. Hal tersebut berarti studi kepustakaan ini dijadikan sarana guna mengumpulkan yang sifatnya kualitatif melalui pencarian data maupun teori pada buku yang berkorelasi dengan masalah yang dikaji.

6. Analisis Data

Data yang telah kumpul pada riset ini, dianalisis melalui langkah-langkah berikut:

- a. *Pengklasifikasikan* data berlandaskan kategori tertentu. Pada konteks ini data diklasifikasikan dikategorikan menjadi tiga, yakni: (1) kategori data perihal mekanisme pembiayaan *murabahah* di BRI Syariah Pelabuhan ratu; (2) kategori data perihal pelaksanaan *akad murabahah* pada produk KPR di BRI Syariah Pelabuhan ratu dan (3) kategori data perihal kesesuaian pembiayaan KPR di BRI syariah Pelabuhan ratu dengan fatwa DSN MUI No.04/DSN-MUI/IV/2000 perihal *murabahah*.
- b. Semua data yang sudah dikelompokkan kemudian diinterpretasi dengan memakai teori-teori yang *relevan* sehingga data-data tersebut lebih bermakna
- c. Menyimpulkan data-data yang sudah *diinterpretasi* sebagai hasil penelitian ini. Data dianalisis melalui pemakaian pendekatan kualitatif dan metode deduktif-induktif;
- d. Menarik kesimpulan.