

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang Masalah**

Rumah merupakan kebutuhan dasar dan mempunyai fungsi yang sangat penting bagi kehidupan manusia. Akan tetapi, masih banyak anggota masyarakat yang belum memiliki rumah, khususnya bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah. Dalam memenuhi kebutuhan terhadap rumah, masyarakat yang berpenghasilan rendah sangat sulit memiliki rumah secara tunai.<sup>1</sup> Oleh sebab itu, pemerintah menyediakan suatu program untuk memudahkan masyarakat dalam memenuhi kebutuhan akan rumah yaitu dengan adanya program Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

Di Indonesia terdapat dua jenis kredit pemilikan rumah yaitu kredit pemilikan rumah subsidi dan non subsidi. Kredit pemilikan rumah (KPR) subsidi merupakan kredit yang diperuntukan kepada masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah dalam rangka memenuhi kebutuhan perumahan atau perbaikan rumah yang telah dimiliki. KPR non subsidi adalah KPR yang diperuntukan untuk seluruh masyarakat. Ketentuan KPR ditetapkan oleh bank, sehingga penentuan besarnya kredit maupun suku bunga dilakukan sesuai kebijakan bank yang bersangkutan.

Dalam menentukan pemilihan rumah, konsumen tidak saja melihat dari faktor harga, tetapi juga melihat dari faktor lokasi, bangunan, dan lingkungannya. Alasan konsumen mempertimbangkan faktor harga karena berkaitan dengan pendapatannya. Bagi konsumen yang memiliki pendapatan besar, mungkin harga tidak akan menjadi masalah, tetapi mereka lebih mempertimbangkan faktor lokasi dan kualitas bangunannya. Untuk faktor lingkungan, merupakan faktor tambahan yang tidak bisa diabaikan karena faktor ini adalah salah satu faktor yang menentukan perumahan tersebut layak untuk dihuni seperti keamanannya, kebersihannya, kelengkapannya, fasilitas umum, dan lain-lain. Dengan adanya fasilitas yang lengkap, konsumen akan menetapkan pilihannya dengan puas.

---

<sup>1</sup> Handri Rahardjo, *Cara Pintar memilih dan mengajukan kredit*, (Yogyakarta : Pustaka Yustisia, 2003), hlm.94

Banyak cara yang dapat ditempuh oleh masyarakat dalam memenuhi kebutuhan pokok mereka dalam hal perumahan. Disinilah bank muncul menjembatani 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 hadis merupakan pedoman umat Islam dalam menjalani setiap segi kehidupan, begitu juga dengan muamalah harus sesuai dengan al-Quran dan hadis.

Sebagaimana dalam al-Quran Surat al-Nisa (4) Ayat 29 :

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

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”.<sup>2</sup>

Dalam ayat ini Allah melarang hamba-Nya yang beriman memakan harta sebagian mereka terhadap sebagian lainnya dengan cara yang bathil, yaitu dengan berbagai macam usaha yang tidak dibenarkan, tidak sesuai syariat Islam. Seperti riba, judi, dan berbagai hal serupa yang penuh tipu daya.

Sistem bunga yang diterapkan dalam kredit pemilikan rumah di bank konvensional jelas merupakan transaksi *ribawi* yang merupakan larangan bagi masyarakat muslim untuk bertransaksi. Namun munculnya perbankan syariah 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

<sup>2</sup> Al-Amzar, *Al-Qur'an dan Terjemah Tajwid Warna*, (Bandung : Graha Jabar Ekspres, 2019), hlm. 83

pembiayaan yang berusaha memberi pelayanan kepada nasabah dengan bebas bunga (*interest*).<sup>3</sup>

Pada umumnya juga bank syariah merupakan lembaga yang berfungsi menerima, menyalurkan dana masyarakat namun dengan prinsip syariah . Dalam menerima atau menyalurkan pembiayaan ke masyarakat banyak akad-akad yang digunakan di bank syariah. Seperti *mudharabah*, *wadiah*, *murabahah*. Namun untuk penyaluran pembiayaan ke masyarakat umumnya bank syariah menggunakan akad jual beli *murabahah*. Implementasi akad jual beli merupakan salah satu cara yang ditempuh bank syariah dalam rangka menyalurkan dana kepada masyarakat. Akad bank yang didasarkan pada akad jual beli adalah *murabahah*, *salam*, dan *istishna*. Salah satu ragam fikih yang populer digunakan oleh perbankan syariah adalah jual beli *murabahah*.<sup>4</sup>

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) merupakan salah satu kegiatan bank konvensional yang tidak lepas dari bunga. Dalam penyelenggaraan KPR ini terlibat unit-unit usaha lain, seperti Perseroan Terbatas (PT), yang menyediakan lokasi tanah pembangunan rumah. Hal yang ditetapkan dalam KPR antara lain harga jual kontan, uang muka, suku bunga, angsuran bulanan dan denda-denda lain yang harus dibayar oleh pembeli (debitur). Misalnya biaya penyambungan listrik, provisi bank, dan biaya notaris.<sup>5</sup>

Untuk melakukan transaksi membeli dan membangun sebuah rumah atau tempat tinggal memang dibutuhkan modal yang cukup mahal apalagi di era globalisasi dan wilayah perkotaan semakin sulit untuk mempunyai tempat tinggal dikarenakan biaya yang begitu besar untuk memilikinya dan lahan yang cukup sulit untuk dicari, oleh karena itu banyak masyarakat Indonesia yang lebih memilih untuk membeli nya secara kredit dengan melakukan pembiayaan serta transaksi dengan bank dan perusahaan pembiayaan lainnya untuk mencari modal untuk

---

<sup>3</sup> Abdullah Saeed, *Bank Islam dan Bunga*, (Yogyakarta : Pustaka Pelajar, 2008), h. 1.

<sup>4</sup> Osmad Muthaber, *Akuntansi Perbankan Syariah*,(Yogyakarta : Graha Ilmu, 2012), hlm.57.

<sup>5</sup> Chuzaimah T Yanggo dan Haifiz Anshary AZ, *Problematika Hukum Islam* (Jakarta : Pustaka Firdaus, 1995), hlm.40

membeli sebuah rumah.

Pada program pembiayaan Bank BTN terdapat beberapa program pembiayaan termasuk kredit pemilikan rumah (KPR) kemudian masyarakat mulai tertarik dengan adanya pembiayaan KPR pada Bank BTN Syariah karena merupakan angin segar dan kabar baik yang menarik perhatian masyarakat Indonesia untuk mempunyai tempat tinggal, tetapi ada beberapa syarat dan ketentuan yang harus dipenuhi nasabah KPR pada Bank BTN Syariah karena tidak semudah untuk memilikinya, diperlukan beberapa hal yang penting dan harus diketahui oleh setiap nasabah Bank BTN Syariah terutama produk KPR yang merupakan pembiayaan dari akad *murabahah*.

Perlu diperhatikan bahwa nasabah pembiayaan KPR pada Bank BTN Syariah harus melihat ketentuan *margin* dan bagi hasil pada pembiayaan *murabahah* KPR tersebut, karena harus sesuai kebutuhan dan kemampuan nasabah dalam jangka waktu atau tempo pelunasan pembiayaannya, maka inilah yang mungkin jadi problem dan harus memikirkan beberapa kali untuk memiliki rumah bagi nasabah yang ingin melakukan pembiayaan KPR pada Bank BTN Syariah.

Berdasarkan fenomena di atas maka hasil penelitian yang dilakukan oleh peneliti dengan judul “**Tinjauan Hukum Ekonomi Terhadap Penerapan Akad Murabahah Pada Ketentuan Margin DI Bank BTN Syariah Cabang Bekasi.**”

## **B. Rumusan Masalah**

Menurut Hukum Ekonomi Syariah penentuan *margin* pembiayaan *murabahah* KPR pada perbankan syariah di Indonesia beragam. Mulai dari 1,45% bahkan adapula yang lebih tinggi hingga mencapai 4,45%. Terdapat perbedaan penilaian dari segi *persentase margin* termasuk pada pembiayaan KPR di Bank BTN Syariah memiliki ketentuan *margin* sebesar 1,85%, dalam hal selisih yang cukup tinggi apakah ketentuan *margin* KPR Bank BTN Syariah ini telah sesuai dengan prinsip syariah pada akad *murabahah*.

Berdasarkan rumusan masalah yang telah dijelaskan, maka dapat dibuat beberapa pertanyaan pada penelitian sebagai berikut:

1. Bagaimana mekanisme akad *murabahah* pada pembiayaan KPR Syariah di Bank BTN Kantor Cabang Syariah Bekasi?
2. Bagaimana harmonisasi Hukum Ekonomi Syariah terhadap akad *murabahah* pada ketentuan *margin* KPR di Bank BTN Syariah Bekasi?

### C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas maka tujuan dari penelitian ini adalah untuk:

1. Menggambarkan pelaksanaan serta proses akad *murabahah* pada pembiayaan KPR Syariah di BTN Syariah kantor cabang Bekasi
2. Mengetahui bagaimana kesesuaian antara akad *murabahah* dengan ketentuan *margin* pada pembiayaan KPR Syariah di Bank BTN kantor cabang Bekasi

### D. Kegunaan Penelitian

Berdasarkan tujuan penelitian tersebut maka manfaat penelitian sebagai berikut

#### 1. Kegunaan Secara Teoritis

Manfaat penelitian ini secara teoritik dapat menjadi sebuah keilmuan bagi perbankan sehingga dapat dikembangkan dan dijadikan bahan referensi bagi masyarakat.

- a. Turut andil dalam memberikan sebuah pemikiran dalam ranah perkembangan Hukum Ekonomi Syariah, khususnya dalam hal pembiayaan akad *murabahah* yang ditinjau oleh Fikih Muamalah serta dapat menambah studi kepustakaan.
- b. Menambah pengetahuan keilmuan di bidang Fikih Muamalah khususnya, terutama berkaitan dengan pelaksanaan akad *murabahah* pada Lembaga Keuangan yang sesuai dengan syariah baik itu yang sifat nya teoritis atau yang sifat nya praktis.

- c. Untuk memberikan tambahan pemikiran khususnya dibidang Hukum Ekonomi Syariah serta memberikan manfaat bagi akademisi dan bagi praktisi lainnya untuk mempertimbangkan dalam hal melakukan transaksi pembiayaan akad KPR pada Bank atau Lembaga Keuangan Syariah lainnya.

## 2. Kegunaan Secara Praktis

Manfaat penelitian ini secara praktik dapat menjadi referensi dalam mengetahui pembiayaan *murabahah* terhadap penerapan *margin* pada praktik KPR di Bank BTN Syariah Bekasi yang menggunakan metode yang sama dan secara praktis dapat menjadi bahan kajian bagi perbankan yang menjadi objek penelitian.

- a. Agar dapat menggunakan jasa KPR Syariah melalui Bank BTN Syariah atau perbankan syariah lainnya untuk keperluan pembelian rumah
- b. Agar dapat menyumbangkan sumber pengetahuan tentang KPR Syariah bagi kalangan masyarakat umum
- c. Diharapkan hasil penelitian ini dapat bermanfaat bagi semua pihak yang berkaitan dengan penelitian ini serta menjadikan sebuah masukan atau tambahan pengetahuan khususnya dalam hal penerapan akad *murabahah*

## E. Kerangka Berpikir

### 1. Pembiayaan *Murabahah*

Pembiayaan *murabahah* merupakan suatu produk dari bank syariah yang menggunakan akad yang sesuai dengan ketentuan syariah, dan berdasarkan syariat islam, yakni jual beli yang dilakukan oleh bank syariah kepada nasabah dengan menjelaskan harga jual belinya antara bank kepada nasabah dengan keuntungan dari jual beli tersebut dari harga lebih yang dijual sebagai keuntungan yang telah disepakati kedua belah pihak. *Al-murabahah* berasal dari kata *al-ribh* yang secara bahasa berarti *al-ziyadah* (tambahan) dan

*alnama'* (tumbuh dan berkembang) dalam perniagaan (*al-tijarah*),<sup>6</sup> Arti *al-murabahah* secara harfiah sama dengan arti *al-riba* secara harfiah, yaitu bertambah, tumbuh, dan berkembang. Pembiayaan *murabahah* merupakan kebalikan dari pembiayaan jual-beli *al-wadhi'ah*, yaitu penjual dan pembeli melakukan transaksi jual beli yang menggunakan suatu objek yang harganya lebih tinggi dibandingkan harga yang diperolehnya.

Definisi *murabahah* yaitu transaksi jual beli barang dengan mencantumkan harga pokok pembelian dan ditambah dengan keuntungan (*margin*) yang disepakati dalam transaksi jual-beli tersebut. Dengan demikian, karakteristik dari akad *murabahah* dalam transaksi jual beli penjual harus memberitahukan harga pokok kepada pembeli dan menyatakan jumlah keuntungan yang ditambahkan pada biaya tersebut. Penambahan biaya *margin* laba tersebut dapat mencakup apa saja yang dipilih penjual untuk dimasukkan ke dalam harga. Jadi, disamping harga pokok suatu barang yang dimasukkan dalam proses transaksinya, penjual dapat menambahkan beban tertentu sebagai pengganti seperti resiko.<sup>7</sup>

Fikih Madzhab Syafi'i mengatakan bahwa *murabahah* menyebutkan harga pokok beli kepada orang yang akan membeli barang, dengan memberikan suatu syarat agar barang tersebut diberi keuntungan.<sup>8</sup> Sedangkan Adi Warman Karim mengungkapkan bahwa *murabahah* merupakan akad jual beli barang dan menyatakan harga perolehan serta keuntungan (*margin*) yang akan disepakati oleh si penjual dan si pembeli.<sup>9</sup> Menurut Usmani *murabahah* adalah penjualan dan pembelian yang meliputi penetapan harga dan ditambah dengan keuntungan yang disepakati oleh pihak penjual dan pembeli. *Murabahah* pada dasarnya

---

<sup>6</sup> Fayadh 'Abd al-Mun'im al-Hasanain, *Ba'i al-murabahah fi al-Masharif al-Islamiyyah* (Kairo: al Ma'had al-'Alami li al-Fikr al-Islami, 1996), hlm.19

<sup>7</sup> Marwini, "Aplikasi Pembiayaan *Murabahah* produk KPRS di Perbankan Syari'ah: *Institut Studi Keislaman Darussalam, Gontor Ponorogo*", Jurnal: *Al-Ihkam* Vol. 8 No. 1 (Juni 2013), h. 147- 148.

<sup>8</sup> Idris Ahmad, *Fiqh Menurut Madzhab Syafii*, Jilid 2, (Jakarta: Widjaya, 1969). hlm. 30.

<sup>9</sup> Adiwarman A Karim, *Bank Islam: Analisis Fiqh dan Keuangan*, (Jakarta: PT.Raja Grafindo Persada Cet II, 2004). hlm. 103



yaitu penjualan yang berasakan pada kepercayaan, dimana pembeli tergantung dan bergantung pada kejujuran penjual dan penjual menyebutkan biaya sesungguhnya atas perolehan barang tersebut.<sup>10</sup> Sedangkan menurut Haitam *murabahah* merupakan pergeseran kepemilikan sesuatu yang dimiliki yang kemudian dijual dengan harga pertama lalu diberikan sedikit tambahan keuntungan.

Dari seluruh definisi yang dinyatakan oleh beberapa sumber (penulis) intinya adalah sama, bahwa *murabahah* adalah kegiatan jual beli dimana penjual menceritakan biaya perolehan barang yang sesungguhnya kepada pembeli lalu ditambahkan keuntungan atas penjualan tersebut berdasarkan biaya yang dikeluarkan dan kesepakatan antara penjual dan pembeli.<sup>11</sup> Oleh karena itu seringkali salah persepsi mengenai penetapan margin *murabahah* menjadi hal yang kurang menguntungkan, karena tujuan jual beli yang baik bisa disalah artikan.

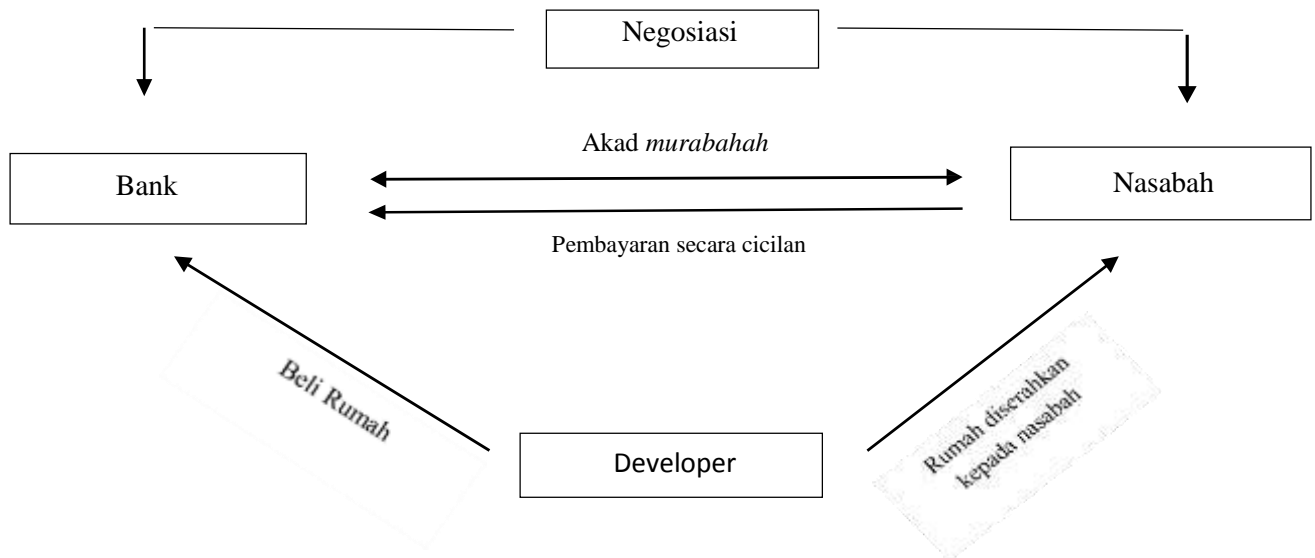
Salah satu pembiayaan yang paling banyak digunakan oleh perbankan syariah adalah pembiayaan jual beli *murabahah*. Transaksi ini dalam sejarah Islam telah dilakukan pada masa Rasulullah dan para sahabatnya. Sejak awal munculnya dalam kajian fikih, kontrak ini tampaknya telah digunakan murni untuk tujuan bisnis. pembiayaan pemilikan rumah dengan akad *murabahah* atau jual beli sesuai dengan Fatwa Dewan Syariah No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *murabahah*.

---

<sup>10</sup> Usmani, Taqi. *An Introduction To Islamic Finance*. Makataba Ma'arif Quran Karachi. 2002. hlm. 25

<sup>11</sup> Haitam, Ibnu. *Review Of The Theory And Practice Of Islamic Banking In Indonesia*. AI- CIF, 2015. hlm. 7





**Skema 1.1**

proses pembiayaan akad *murabahah*

Berdasarkan skema di atas mengenai proses pembiayaan *murabahah* pada Bank Syariah, sebagai berikut:

1. Nasabah mengajukan kepada Bank Syariah untuk melakukan permintaan pembelian terhadap rumah diperumahan tertentu. Nasabah juga diminta untuk mendiskripsikan spesifikasi rumah yang diminta.
2. Dalam hal ini Bank Syariah menyetujui permintaannya, kemudian meminta Nasabah yang membeli rumah tersebut membuat kesepakatan mengenai margin yang ditetapkan.
3. Setelah penandatanganan usaha untuk pembelian rumah, Bank syariah melakukan pembelian rumah yang dibutuhkan, yakni persetujuan jual beli rumah oleh Developer perumahan kepada Bank Syariah.
4. Bank Syariah serta Developer perumahan tersebut menyerahkan rumah kepada Nasabah.
5. Pembayaran yang dilakukan Nasabah kepada Bank Syariah secara berangsur/cicilan sesuai dengan tempo waktu yang telah ditentukan dan disepakati antara Bank Syariah dan Nasabah.

## 2. *Margin Dalam Murabahah*

Pendapat ahli hukum Islam menjelaskan mengenai biaya yang dapat ditambahkan ke harga dan merupakan dasar untuk perhitungan laba. Menurut

Hanafi semua biaya yang diterima dari praktek komersial atau jual beli dapat ditambahkan ke harga biaya mengenai biaya perolehan dari komoditas tersebut. Menurut Hanbali dan Imam Syafi'i semua biaya aktual yang terjadi sehubungan pembelian komoditas dapat ditambahkan asalkan ada kesepakatan dengan nasabah. Menurut Maliki biaya yang dapat ditambahkan kedalam harga adalah biaya yang dikeluarkan seperti penyimpanan barang atau biaya pengangkutan, namun biaya tersebut tidak termasuk dalam keuntungan dan untuk keuntungan dapat ditambahkan lagi.<sup>12</sup>

Selain itu penetapan margin pada murabahah menurut otoritas jasa keuangan ada beberapa point, sebagai berikut :

- a. *Margin* jual *murabahah* merupakan tingkat keuntungan yang diharapkan (*expected yield*) oleh Lembaga Keuangan Syariah.
- b. *Margin* (*mark up price*) ditentukan berdasarkan kesepakatan antara Lembaga Keuangan Syariah dan nasabah.
- c. *Margin* dinyatakan dalam bentuk nominal atau persentase tertentu dari harga pokok Lembaga Keuangan Syariah.
- d. Perhitungan *Margin* dapat mengacu pada tingkat imbalan yang berlaku umum pada pasar keuangan dengan mempertimbangkan ekspektasi biaya dana, risk premium dan tingkat keuntungan.
- e. *Margin* tidak boleh bertambah sepanjang masa pembiayaan setelah kontrak disepakati dan ditandatangani kedua belah pihak.
- f. Lembaga Keuangan Syariah dapat memberikan potongan margin *murabahah* sepanjang tidak menjadi kewajiban Bank yang tertuang dalam perjanjian.

### 1) Rukun dan Syarat *Murabahah*

*Murabahah* sebagai wujud dari kegiatan muamalah tentu memiliki rukun

---

<sup>12</sup> Mansuri, M. Tahir. *Islamic Law Of Contracts And Business Transactions*. (New Delhie: Adam Publisher And Distribution, 2006). Hlm. 22

dan syarat, agar kegiatannya bisa sah menurut syariat Islam. Di bawah ini ada beberapa point mengenai rukun dan syarat pembiayaan *murabahah*.

- a. Rukun *Murabahah* yaitu Pihak yang berakad: penjual dan pembeli, objek yang diakadkan: Barang yang diperjualbelikan dan harga dan sighth/akad: Serah (*ijab*) dan terima (*qabul*).
- b. Syarat *Murabahah* yaitu pihak yang berakad, sebagai keabsahan suatu perjanjian (akad) para pihak harus cakap hukum, dan sukarela (*ridho*), tidak dalam keadaan terpaksa/ dipaksa dan tidak di bawah tekanan.<sup>13</sup>

## 2) Obyek yang diperjualbelikan

- a. Barang yang diperjualbelikan tidak termasuk barang yang dilarang (haram), dan bermanfaat serta tidak menyembunyikan adanya cacat barang.
- b. Merupakan hak milik penuh pihak yang berakad.
- c. Sesuai spesifikasinya antara yang diserahkan penjual dan yang diterima pembeli.
- d. Penyerahan dari penjual ke pembeli dapat dilakukan.

## 3) Sighth

- a. Harus jelas dan disebutkan secara spesifik (siapa) para pihak yang berakad.
- b. Antara *ijab qabul* (serah terima) harus selaras dan transparan baik dalam spesifikasi barang (penjelasan fisik barang) maupun harga yang disepakati (memberitahu biaya modal kepada pembeli).
- c. Tidak mengundang klausul yang bersifat menggantungkan keabsahan transaksi pada kejadian yang akan datang.

## 4) Landasan Hukum *Murabahah*:<sup>14</sup>

- a. Pasal 1 ayat (13) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang

---

<sup>13</sup> Anggadini, S. D. *Penerapan Margin Pembiayaan Murabahah Pada BMT Pacet Cianjur*, 2008. hlm. 15

<sup>14</sup> Bagya Agung Prabowo, *Aspek Hukum Pembiayaan Murabahah Pada Perbankan Syariah*, (Yogyakarta : UII Press, 2012), h. 29.

perbankan.

- b. Ketentuan dalam 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 Perbankan Syariah yang mengatur mengenai kegiatan usaha Bank Umum Syariah yang salah satunya adalah pembiayaan *Murabahah*.

Pembiayaan *murabahah* ini dibolehkan dalam Islam berdasarkan dalil-dalil dari al-Qur'an, hadis, dan Ijma sebagai berikut

1. Dalam al-Qur'an Surat al-Baqarah (2) ayat 275 Allah Berfirman:

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ

Artinya: “Orang-orang yang makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) gila.”<sup>15</sup>

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.<sup>16</sup>

2. Dalam hadis riwayat al-Baihaqi dan Ibnu Majah Rasulullah *shallallahu 'alaihi wasallam* bersabda:

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

Artinya: “Dari Abu Sa'id Al-Khudri bahwa Rasulullah SAW bersabda,

<sup>15</sup> Al-Amzar, *al-Quran terjemah tajwid warna*, (Bandung : Graha Jabar Ekspres, 2019), hlm. 47

<sup>16</sup> Muhammad Nasib Ar-rifa'i, *Kemudahan Dari Allah – Ringkasan Tafsir Ibnu Katsir Jilid 1*, (Jakarta: Gema Insani, 1999), hlm. 451.

Sesungguhnya jual beli itu harus dilakukan suka sama suka."<sup>17</sup>

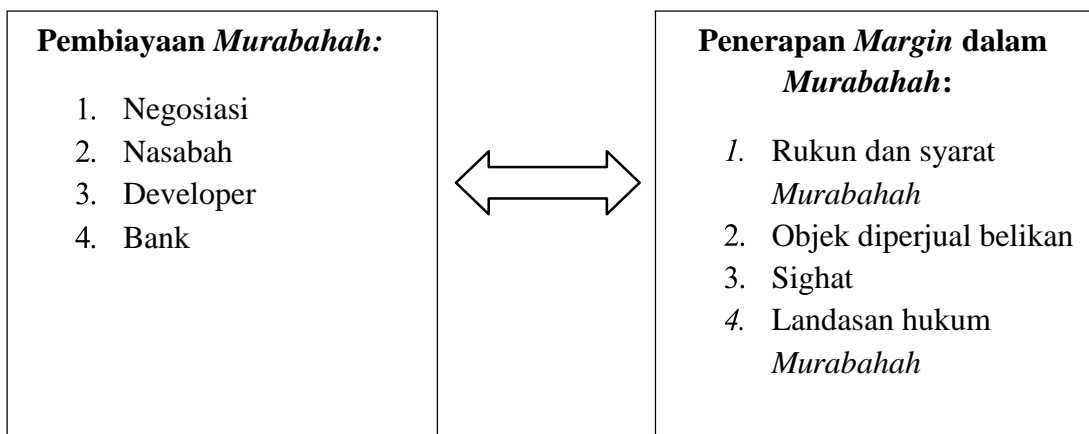
Prinsip ini atas dasar keridhaan yang menunjukkan bahwa semua bentuk transaksi yang dilaksanakan berdasarkan rasa suka sama suka maka itu diperbolehkan selagi tidak terdapat larangan dari Allah dan Rasul-Nya, namun jika bertentangan dengan larangan dari Allah dan Rasul-Nya meskipun dilaksanakan atas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

3. Berdasarkan kaidah fikih:

الأَصْلُ فِي الْمُعَامَلَاتِ الْإِبَاحَةُ إِلَّا أَنْ يَدُلُّ دَلِيلٌ عَلَى تَحْرِيمِهَا

Artinya: “Pada dasarnya, semua bentuk akad muamalah itu boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya”.<sup>18</sup>

Dari dalil-dalil ini terlihat bahwasannya semua asas-asas dan bentuk pembiayaan entang bermuamalah itu semua boleh dilakukan kecuali memang ada dalil yang melarang dan mengharamkan suatu perbuatan tersebut. Dan pada dasarnya seluruh kegiatan bermuamalah serta kegiatan jual beli itu harus didasarkan oleh kemaslahatan sesuai dengan ketentuan syariah, juga atas dasar keridhaan kedua belah pihak (penjual dan pembeli), dan terhindar dari riba.



<sup>17</sup> Ibnu Hajar al-Asqalani, *Bulughul Maram*, penterjemah: Kahar Masyhur (Jakarta: PT Rineka Cipta, 1992), Cetakan Pertama, hlm. 407.

<sup>18</sup> Enang Hidayat, *Fiqih Jual Beli*, (Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2015). hlm. 51

### Skema 1.2

Skema Kerangka Berpikir Penerapan Akad *Murabahah* Terhadap Ketentuan  
*Margin KPR* Di Bank BTN Syariah Bekasi

#### F. Hasil Penelitian Terdahulu

Penelitian yang dianggap relevan oleh peneliti sebagai berikut :

1. Menurut Agus Setiawan dengan skripsi berjudul “Pemilihan Pembiayaan KPR (Kredit Pemilikan Rumah) Dengan Akad *Murabahah* Di Bank Muamalat Cabang Pembantu Samarinda Seberang”. Penelitian ini bertujuan untuk meneliti secara mendalam tentang faktor-faktor apa saja mempengaruhi nasabah dalam pengambilan keputusan untuk memilih KPR iB Muamalat, Pada Bank Muamalat TBK Cabang Pembantu Samarinda Seberang, maka data yang telah diperoleh pada hasil penelitian, dilakukan analisis data untuk memperoleh penafsiran dan penjelasan seperlunya guna memperoleh gambaran keadaan yang sebenarnya dari objek-objek penelitian. Dapat disimpulkan bahwa faktor-faktor yang mempengaruhi nasabah memilih KPR iB Muamalat yaitu faktor agama yakni bebas dari bunga, Kemudian ada faktor lokasi, faktor teman, faktor iklan, faktor ekonomi, dan faktor pelayanan.
2. Menurut Yusro Rahma dalam skripsi dengan judul “Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Margin *Murabahah* Bank Syariah Di Indonesia”. Penelitian ini bertujuan untuk menguji faktor-faktor yang mempengaruhi *margin murabahah* diantaranya, target laba yang diproksi oleh *return on asset* (ROA), biaya overhead, bagi hasil dana pihak ketiga dan pembiayaan. Penelitian ini menggunakan 11 sampel perbankan syariah di Indonesia, dengan kriteria menerbitkan laporan tahunan dan data yang diperlukan tersedia. Penelitian ini menggunakan analisis regresi berganda untuk menguji faktor-faktor yang mempengaruhi margin *murabahah*. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa *return on asset*, biaya overhead dan pembiayaan tidak berpengaruh terhadap *margin murabahah* secara parsial, namun hasil penelitian menunjukkan bahwa bagi hasil DPK berpengaruh terhadap *margin murabahah*.

3. Menurut Lukman Haryoso dalam skripsi dengan judul “Penerapan Prinsip Pembiayaan Syariah (*Murabahah*) Pada BMT Bina Usaha Di Kabupaten Semarang” Penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi penerapan prinsip syariah yang dilakukan oleh BMT. Isu yang berkembang saat ini mengenai pembiayaan *murabahah* terutama yang dilakukan oleh bank yaitu menyimpang dari prinsip syariah. Penelitian ini menggunakan metode *exploratory research*, dengan melakukan wawancara untuk mendapatkan data dari nasabah BMT. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa BMT dalam prakteknya sudah menerapkan prinsip syariah. Tapi BMT mengalami kesulitan dalam menerapkan pembiayaan yang lain, karena ada keraguan dan kesulitan dalam prakteknya.
4. Menurut Muhammad Afgari dalam skripsi dengan judul “Penerapan Akad *Murabahah* Pada Pembiayaan KPR Syariah Berdasarkan Fatwa DSN MUI Di BTN Syariah Cabang Harmoni.” Penelitian yang menjelaskan bahwa Rumah merupakan kebutuhan dasar manusia, namun harga rumah yang melambung tinggi jarang orang yang mampu membeli rumah secara tunai. Disinilah Bank menjembatani kepentingan pembeli dan penjual rumah dengan menawarkan produk KPR (Kredit Kepemilikan Rumah), namun sistem bunga yang dipakai pada bank konvensional merupakan transaksi *ribawi* yang merupakan larangan bagi umat muslim. Munculnya perbankan syariah merupakan hal positif bagi umat muslim yang membutuhkan fasilitas dari perbankan yang bebas riba. Namun perkembangan bank syariah di Indonesia masih jauh dibawah bank konvensional, hal ini merupakan gambaran sebagian besar masyarakat muslim di Indonesia belum sepenuhnya percaya dalam menggunakan bank syariah. Atas dasar tersebut penulis meneliti dan membahas mengenai penerapan akad *murabahah* pada pembiayaan KPR Syariah berdasarkan fatwa DSN-MUI di BTN syariah cabang harmoni. Implementasi fatwa DSN-MUI tentang *murabahah* terhadap praktik pembiayaan *murabahah* pada pembiayaan KPR Syariah yang dilaksanakan oleh BTN Syariah cabang Harmoni sudah sesuai dan diimplementasikan terutama dalam model pembiayaan *murabahah bil wakalah* dan perlakuan bagi nasabah wanprestasi.
5. Menurut Siti Nurratih Mustikasari dalam skripsi berjudul ”Analisis Implementasi



Akad *Murabahah* Pada Pembiayaan Pemilikan Rumah Dalam Perspektif Ekonomi Islam (Studi Kasus Pada Bank Syariah Mandiri KC Bandar Jaya)”. Penelitian ini menjelaskan bahwa berkembangnya Perbankan Syaria’ah mendorong berkembang pula produk-produk di dalamnya. Salah satu produk perbankan syariah yang sangat diminati oleh masyarakat adalah produk pembiayaan pemilikan rumah (PPR). Dalam praktiknya pemberian Pembiayaan Pemilikan Rumah di BSM KC Bandar Jaya menggunakan akad *murabahah*, dalam hal ini harga awal dan *margin* telah diketahui bersama di awal akad. Hasil penelitian ini yaitu, Penerapan Implementasi akad *murabahah* dalam pembiayaan pemilikan rumah (PPR) di BSM KC Bandar Jaya adalah bahwa peran bank sebagai penyedia dana yang memberikan pembiayaan kepada pemohon yang ingin melakukan pembiayaan pemilikan rumah dan dalam penentuan objek akad, nasabah diberikan kebebasan dalam memilih akad apa yang akan digunakan sesuai dengan kebutuhannya, dalam perspektif ekonomi Islam bahwa sistem angsuran yang diterapkan BSM KC Bandar Jaya itu telah sesuai dengan Islam. Pembayaran ini dilakukan secara angsuran sesuai dengan jangka waktu kemampuan bayar calon nasabah yang telah disepakati bersama antara pihak Bank dengan Nasabah.

Tabel 1.1

## STUDI TERDAHULU

Persamaan dan perbedaan penelitian terdahulu dan sekarang.

NO.	Nama Mahasiswa/Thn Penelitian/Perguruan	Judul Penelitian	Persamaan	Perbedaan
1	Agus Setiawan 2016 IAIN Samarinda	<b>Pemilihan Pembiayaan KPR Kredit Pemilikan Rumah dengan Akad <i>Murabahah</i></b> (Studi Kasus di Bank Muamalat Tbk Cabang Pembantu	Hal-hal yang mempengaruhi pemilihan Kredit Pemilikan Rumah Syariah pada suatu perbankan dengan akad <i>murabahah</i>	Pengaruh nasabah dalam pengambilan keputusan untuk memilih KPR Syariah pada perbankan syariah

		Samarinda Seberang		
2	Yusro Rahma 2016 Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta	<b>Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Margin Murabahah Bank Syariah Di Indonesia.</b>	<i>Margin</i> pada pembiayaan <i>murabahah</i> ditentukan berdasarkan biaya-biaya yang dikeluarkan dan target laba yang diharapkan.	Target laba yang diproksi ROA, biaya overhead dan pembiayaan bagi hasil dana pihak ketiga berpengaruh secara simultan terhadap penentuan margin <i>murabahah</i> pada perbankan syariah.
3	Lukman Haryoso 2017 Universitas Islam Sultan Agung	<b>Penerapan Prinsip Pembiayaan Syariah (Murabahah) Pada BMT Bina Usaha Di Kabupaten Semarang</b>	Menjalankan pembiayaan <i>murabahah</i> dengan mengacu pada prinsip-prinsip syariah yang dikeluarkan oleh Fatwa DSN MUI.	Sistem pembiayaan <i>murabahah</i> pada praktik pembiayaan BMT lebih menguntungkan dan baik dari pada sistem kredit di bank konvensional.
4	Muhammad Afgari 2018 Universitas Muhammadiyah Jakarta	<b>Penerapan Akad Murabahah Pada Pembiayaan KPR Syariah Berdasarkan Fatwa DSN MUI</b>	Pemahaman pihak internal bank syariah tentang produk bank syariah terutama KPR syariah masih belum merata, perlu	Implementasi Fatwa DSN MUI tentang <i>murabahah</i> terhadap praktik pembiayaan KPR syariah yang dilaksanakan oleh

		<b>Di BTN Syariah Cabang Harmoni.</b>	adanya pengembangan yang dilakukan agar produk KPR syariah dapat lebih mudah dipahami.	BTN Syariah, terutama dalam model pembiayaan <i>murabahah bil wakalah</i> dan perlakuan bagi nasabah yang mengalami penurunan kemampuan dalam melunasi angsuran.
5	Siti Nurratih Mustikasari 2019 Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung	<b>Analisis Implementasi Akad Murabahah Pada Pembiayaan Pemilikan Rumah Dalam Perspektif Ekonomi Islam</b>	Pembiayaan Murabahah meliputi sistem angsuran yang ada di dalam suatu perbankan syariah sesuai akad yang diberikan dalam perspektif Islami	Peran bank menyediakan pembiayaan kepada nasabah dalam penentuan objek akad, nasabah diberikan kebebasan memilih akad apa yang akan dipilih, dan mengenai sistem angsuran yang telah disepakati kedua belah pihak

Berdasarkan tabel diatas dapat diketahui bahwa perbedaan penelitian yang telah dilakukan sebelumnya dengan penelitian ini yakni mengenai peranan bank syariah dalam penentuan objek akad kepada para nasabahnya dan faktor-faktor yang mempengaruhi nasabah dalam pengambilan keputusan untuk memilih KPR pada perbankan syariah.

Selanjutnya, persamaan dari penelitian sebelumnya dengan penelitian saat ini yang dapat dijadikan rujukan dan bahan referensi dalam penelitian ini ialah *margin* pada pembiayaan *murabahah* yang ditentukan berdasarkan biaya-biaya yang dikeluarkan dan target laba serta menjalankan pembiayaan *murabahah* dengan mengacu pada prinsip-prinsip syariah yang dikeluarkan oleh Fatwa DSN MUI. Namun pada penelitian sebelumnya belum ada yang membahas mengenai penerapan akad *murabahah* pada ketentuan *margin* pembiayaan KPR di Bank BTN Syariah Cabang Bekasi. Oleh karena itu, penelitian ini menjadi menarik karena belum ada yang meneliti sebelumnya.

