

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Penelitian

Kebutuhan adalah apa yang dibutuhkan orang akan suatu barang atau jasa yang dapat memberikan kepuasan dan kemakmuran, baik materil maupun spiritual. Kebutuhan manusia tidak terbatas. Karena manusia pada dasarnya selalu merasa kekurangan.¹ Seseorang biasanya merasa kurang apabila kebutuhannya belum tercukupi dengan baik. Oleh karena itu terpenuhinya suatu kebutuhan amatlah penting agar dapat mencapai kelayakan dan kebahagiaan dalam hidup. Kebahagiaan adalah tujuan utama hidup manusia. Orang bahagia ketika semua kebutuhan dan keinginannya, baik jangka pendek maupun jangka panjang, material dan spiritual, terpenuhi.²

Kesediaan seseorang untuk memiliki dan membeli barang atau jasa didorong oleh faktor kebutuhan atau keinginan. Kebutuhan sepenuhnya berhubungan dengan segala sesuatu yang dibutuhkan untuk keberlangsungan hidup. Adapun keinginan berhubungan dengan rasa ingin memiliki atau mempunyai suatu barang atau apapun itu, yang apabila tidak terpenuhi tidak akan mengganggu keberlangsungan hidup.³

Kebutuhan akan tempat tinggal, rumah/tempat berteduh, merupakan kebutuhan mendasar manusia dalam hidupnya. Rumah adalah surga bagi sebuah keluarga, dan juga berfungsi sebagai tempat bagi seluruh keluarga untuk berkumpul dan berkomunikasi. Saat membangun rumah/apartemen, haruslah mempertimbangkan kekuatan ekonomi dan kemampuan masing-masing rumah tangga. Jika memiliki cukup uang, pembelian rumah dapat dilakukan dengan uang tunai atau harga penuh. Kebanyakan orang sekarang membeli rumah mereka

¹ Zainur, "Konsep Dasar Kebutuhan Manusia Menurut Perspektif Ekonomi Islam", *Jurnal An-Nahl*, No.05, Vol.09, Juni 2017, hlm.33.

² Zainur, "Konsep Dasar Kebutuhan Manusia Menurut Perspektif Ekonomi Islam", hlm.32.

³ Huda Miftahul, "Indikator Perilaku Konsumen Dalam Memenuhi Kebutuhan Primer", *Islamic Economics Journal*, Vol.3, No.2, Desember 2017, hlm.205.

dengan cara kredit atau mencicil, karena sedikit orang yang mampu membeli rumah secara tunai.⁴

Menurut data Bank Dunia, penduduk Indonesia adalah 267.663.435 juta. Sedangkan menurut Badan Pusat Statistik, laju pertumbuhan penduduk Indonesia tingkat tahunan adalah 1,49%. Jumlah rumah tangga baru di Indonesia setiap tahun adalah sekitar 900.000 rumah tangga. Indonesia juga memiliki tingkat migrasi yang tinggi untuk sebagian penduduk. Pertumbuhan kaum muda yang kuat pasti akan meningkatkan permintaan perumahan selama dekade berikutnya. Seiring bertambahnya jumlah penduduk dari tahun ke tahun, begitu pula dengan kebutuhan akan tempat tinggal. Semakin tinggi harganya, semakin tinggi pula harga rumah dan tanahnya. Sehingga menjadi kendala untuk masyarakat membeli rumah secara tunai. Kegiatan pembiayaan dapat menjadi solusi untuk mengatasi permasalahan ini. Dapat dipastikan masyarakat yang memiliki penghasilan rata-rata di dalam atau di bawah upah minimum lokal bisa memiliki rumah impiannya.⁵

KPR Subsidi adalah pembiayaan KPR yang ditujukan untuk membantu masyarakat berpenghasilan rendah dan menengah dalam memenuhi kebutuhan rumah atau merenovasi rumah yang telah ada. Produk pembiayaan ini diatur tersendiri oleh Pemerintah, karena merupakan program pemerintah sehingga tidak setiap masyarakat yang mengajukan kredit dapat diberikan fasilitas ini. Bank BTN Syariah Kantor Cabang Serang, sebagai lembaga keuangan syariah, turut berperan dalam menyediakan pembiayaan KPR bersubsidi dengan menerapkan akad *murabahah*, yang merupakan salah satu jenis pembiayaan berbasis syariah.⁶

KPR berbasis Syariah adalah pinjaman pembiayaan jangka panjang yang dibiayai sesuai dengan ketentuan jual beli syariah. Pembiayaan KPR bersubsidi ini menggunakan akad *murabahah*. Akad *murabahah* (jual-beli) adalah akad untuk pembelian dan penjualan barang (dalam hal ini rumah) di mana bank syariah

⁴ Ilham Bayu, "Analisis Sistem Dan Prosedur Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Syariah (KPRS) *Murabahah* Untuk Mendukung Pengendalian Intern", *Jurnal Administrasi Bisnis*, Vol. 25, No.1, Agustus 2015, hlm.1.

⁵ Sefy.F.P, "Analsisi Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Keputusan Nasabah Memilih Pembiayaan Kredit Kepemilikan Rumah Syariah" , *Jurnal Ilmiah Mahasiswa FEB*, Vol. 10, No. 1, 2021, hlm.1

⁶Marketing Tool Kit BTN Syariah KC Serang 2022.

membeli rumah yang diinginkan oleh pelanggan dengan harga rumah dan menjualnya kepada pelanggan. Harga jual ditambah dengan margin keuntungan yang disepakati antara bank syariah dan nasabah. Harga jual rumah ditentukan sejak awal saat nasabah menandatangani akad pembiayaan pembelian dengan angsuran tetap selama pembelian rumah dan jangka waktu pembiayaan.⁷

Di Indonesia yang mayoritas penduduknya beragama Islam, permintaan akan produk KPR ala syariah akhir-akhir ini semakin meningkat. KPR Syariah dinilai lebih ketat dan aman karena konsumen dan bank syariah menanggung risikonya. Jika sebuah rumah cenderung bermasalah, bank syariah tidak akan mengizinkan permintaan pembiayaan KPR dari rumah itu.⁸

Beberapa manfaat yang dapat diperoleh masyarakat dengan mengajukan KPR dari bank syariah antara lain: Dalam syariah, transaksi menggunakan akad jual beli, dimana bank syariah membeli rumah secara langsung dan nasabah membelinya dan membayarnya dengan cara mencicil. Di bank konvensional, di sisi lain, ini hanya membiayai selisih antara harga jual dan uang muka, sehingga jika suku bunga naik, angsuran yang dibayarkan oleh pelanggan dapat meningkat setiap saat. Keuntungan lain yang diperoleh adalah ketika nasabah menyelesaikan transaksi jual beli rumah dengan Bank Syariah, ia dapat memastikan kelengkapan dokumen yang diperlukan sebelum rumah dijual. Hal ini memungkinkan pelanggan yang mengambil kredit jangka panjang dengan bank syariah untuk pindah langsung ke rumah tanpa khawatir menyelesaikan dokumen kredit jangka panjang dari pengembang (*developer*).

Perumahan Astama Villa Sodong merupakan salah satu perumahan di Pandeglang-Banten yang bekerjasama dengan bank syariah dalam pembiayaan KPR. Perumahan Astama Villa Sodong menawarkan fasilitas perumahan yang asri dan luas, letak perumahannya berada ditengah-tengah perkampungan warga. Sehingga tidak begitu kesulitan bagi konsumen/pembeli dalam menemukan

⁷ Arief Dermawan Anwar, *7 Jurus Sukses Pengusaha Properti Syariah*, (Jakarta: Penerbit Bhuana Ilmu Populer, 2017), hlm.34.

⁸ Arief Dermawan Anwar, *7 Jurus Sukses Pengusaha Properti Syariah*, hlm. 35.

perumahan Astama Villa Sodong, selain itu perumahan ini memiliki desain rumah yang minimalis dan modern.

Perumahan ini melakukan kerjasama dengan bank BTN Syariah Kantor Cabang (KC) Serang dalam proses pembiayaannya, sehingga sangat cocok untuk masyarakat muslim yang mencari perumahan yang bebas dari unsur ribawi. Akan tetapi pada prakteknya ditemukan bahwasannya pembelian atau pembayaran barang oleh bank dilakukan setelah akad pembiayaan dilaksanakan, hal ini mengartikan ketika akad *murabahah* dilaksanakan barang belum menjadi milik bank. Praktik seperti itu mengakibatkan ketidaksesuaian dengan fatwa DSN MUI Nomor 111/DSN-MUI/IX/2017 tentang akad jual beli *murabahah* point kelima nomor tiga dalam ketentuan *mutzman/mabi*' dimana *mutzman/mabi*' harus wujud, jelas/pasti/tertentu, dan dapat diserahkan terimakan (*qudrat al-taslim*) pada saat akad jual beli *murabahah* berlangsung.⁹

Berdasarkan permasalahan diatas, maka dengan ini penulis memilih untuk mengambil judul **Analisis Pelaksanaan Akad Murabahah Pada Pembiayaan KPR Bersubsidi di Bank BTN Syariah (Studi Kasus di Perumahan Astama Villa Sodong Pandeglang Banten).**

B. Rumusan Masalah

Dari latar belakang masalah yang telah dipaparkan diatas, masalah pada penelitian ini yakni pelaksanaan akad *murabahah* pada pembiayaan KPR bersubsidi tidak sesuai dengan fatwa DSN MUI Nomor 111/DSN-MUI/IX/2017 tentang akad jual beli *murabahah* point kelima nomor tiga dalam ketentuan *mutzman/mabi*' dimana *mutzman/mabi*' harus wujud, jelas/pasti/tertentu, dan dapat diserahkan terimakan (*qudrat al-taslim*) pada saat akad jual beli *murabahah* berlangsung. Dikarenakan saat pelaksanaan akad *murabahah* barang belum menjadi milik bank.

Dari rumusan masalah tersebut, dapat ditarik beberapa pertanyaan sebagai berikut:

1. Bagaimana penerapan akad *murabahah* pada pembiayaan KPR bersubsidi di Bank BTN Syariah Kantor Cabang Serang?

⁹ Fatwa DSN MUI Nomor 111/DSN-MUI/IX/2017 tentang Akad Jual Beli *Murabahah*.

2. Bagaimana kesesuaian pelaksanaan akad *murabahah* pada pembiayaan KPR bersubsidi di Bank BTN Syariah Kantor Cabang Serang dengan ketentuan hukum ekonom syariah mengenai akad *murabahah*?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan dalam penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui penerapan akad *murabahah* pada pembiayaan KPR bersubsidi di Bank BTN Syariah Kantor Cabang Serang.
2. Untuk mengetahui kesesuaian pelaksanaan akad *murabahah* pada pembiayaan KPR bersubsidi di Bank BTN Syariah Kantor Cabang Serang dengan ketentuan hukum ekonom syariah mengenai akad *murabahah*.

D. Manfaat Hasil Penelitian

Pertama, manfaat teoritis yaitu :

1. Pengembangan ilmu-ilmu ke-islaman, terutama teori tentang produk pembiayaan khususnya akad *murabahah* yang dijalankan oleh lembaga keuangan syariah.
2. Pengembangan ilmu-ilmu, khususnya tentang hukum ekonomi syariah.
3. Sebagai referensi bagi peneliti berikutnya yang terkait dengan penelitian ini.

Kedua, manfaat praktis yaitu :

1. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat sebagai referensi dan masukan bagi institusi jurusan, terutama mengenai pelaksanaan akad *murabahah* pada pembiayaan KPR syariah.
2. Menjadi rujukan bagi lembaga keuangan syariah dalam mengimplementasikan produk-produk pembiayaan sesuai konsepnya.
3. Bagi developer, sebagai rujukan dan alat bantu dalam menyusun dan merumuskan prosedur-prosedur yang berhubungan dengan produk pembiayaan syariah.
4. Bagi nasabah, menjadi rujukan dan referensi dalam membuat pertimbangan ketika memilih produk pembiayaan di lembaga keuangan syariah.

E. Hasil Penelitian Terdahulu

Berikut ini merupakan hasil dari penelitian terdahulu yang dijadikan landasan bagi peneliti dalam penelitian selanjutnya :

1. Penelitian oleh Risna Anggita Putri (2018) yang berjudul “*Analisis Hukum Ekonomi Syariah Tentang Pembiayaan Kepemilikan Rumah Di Bank BRI Syariah Kcp Tanjungsari Kabupaten Sumedang*”. Penelitian ini menggunakan metode deskriptif dengan jenis data kualitatif. Teknik pengumpulan data yang digunakan adalah observasi, wawancara, studi dokumentasi dan studi kepustakaan yang ada hubungannya dengan masalah yang diteliti.

Hasil penelitian ini ditemukan bahwa penetapan margin dalam metode suku bunga di dalam produk KPR iB BRI Syariah melalui akad *murabahah* belum sesuai dengan sistem penetapan margin secara syariah. Hal ini dikarenakan penetapan margin pada bank syariah seharusnya menggunakan metode flat bukan Suku Bunga Bank Indonesia sebagai dasar untuk menentukan margin keuntungan, yang mana kenaikan margin tidak dapat diprediksi oleh nasabah.¹⁰

2. Penelitian oleh Nurul Fatimah (2022) yang berjudul “*Analisis Pembiayaan Kpr Btn Bersubsidi Ib Menggunakan Akad Murabahah Berdasarkan Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) 102 Di Bank Btn Syariah*”. Penelitian ini menggunakan metode deskriptif dengan jenis data kualitatif. Teknik pengumpulan data melalui observasi, wawancara dan dokumentasi.

Hasil penelitian diperoleh dari segi pencatatan dan perlakuan akuntansi *murabahah* pada pembiayaan KPR BTN Bersubsidi iB di Bank BTN Syariah sudah sesuai dengan PSAK 102 tetapi ada pembagian margin keuntungan yang masih kurang sesuai. Namun secara garis besar, penerapan akuntansi terhadap pembiayaan *Murabahah* yang dilakukan pada Bank BTN Syariah sudah sesuai dengan prinsip akuntansi syariah yang berlaku yaitu PSAK 102.¹¹

3. Penelitian oleh A.H. Alfiani Maesaroh (2022) yang berjudul “*Tinjauan Fatwa DSN No. 90/DSN-MUI/XII/2013 Tentang Pengalihan Pembiayaan Murabahah Antar Lembaga Keuangan Syariah (LKS) pada Produk KPR BRISyariah iB di BRI Syariah KC Suniaraja*”. Penelitian ini menggunakan metode deskriptif. Teknik

¹⁰ Risna Anggita Putri, “*Analisis Hukum Ekonomi Syariah Tentang Pembiayaan Kepemilikan Rumah Di Bank BRI Syariah Kcp Tanjungsari Kabupaten Sumedang*”, *Skripsi* (Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Gunung Djati Bandung, 2018).

¹¹ Nurul Fatimah, “*Analisis Pembiayaan Kpr Btn Bersubsidi Ib Menggunakan Akad Murabahah Berdasarkan Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) 102 Di Bank Btn Syariah*”, *Skripsi* (Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Sunan Gunung Djati Bandung, 2022).

pengumpulan data yang digunakan yaitu wawancara, dokumentasi dan studi kepustakaan.

Hasil penelitian ini, disimpulkan sebagai berikut: 1) Pelaksanaan pengalihan pembiayaan KPR di BRI Syariah KC Suniaraja, bank memberikan dana talangan (*qardh*) kepada nasabah untuk melunasi asetnya di bank nasabah berutang, setelah asset dimiliki nasabah menjual asset tersebut kepada bank untuk melunasi dana talangan (*qardh*), bank menjual kembali asset tersebut kepada nasabah menggunakan akad *murabahah*, dan 2) Tinjauan fatwa DSN no. 90 tahun 2013 tentang pengalihan pembiayaan *murabahah* di BRI Syariah KC Suniaraja menggunakan alternative akad yang pertama fatwa DSN no. 31 tahun 2002. Dalam hal pengalihan pembiayaan *murabahah* antar LKS BRI Syariah KC Suniaraja tidak diperbolehkan padahal bisa melakukan pengalihan pembiayaan antar LKS dengan menggunakan tiga alternative yang terdapat dalam fatwa DSN-MUI no. 90 tahun 2013 yaitu dengan akad *Hawalah bil ujah*, IMBT dan MMQ.¹²

4. Penelitian oleh Silmi Shafa Nadhira (2018) yang berjudul “*Implementasi Akad Murabahah pada Pembiayaan Pemilikan Rumah Indent dalam Produk BSM Griya di Bank Syari’ah Mandiri KCP Antapani*”. Penelitian menggunakan metode deskriptif dengan teknik pengumpulan data dokumentasi, wawancara dan studi kepustakaan.

Hasil penelitian menyebutkan mekanisme pemberian PPR BSM Griya Indent di Bank Syariah Mandiri KCP Antapani yaitu melengkapi persyaratan dokumen, verifikasi data, persetujuan, pencairan, pengikatan jaminan dan monitoring. Implementasi akad yang digunakan pada produk Pembiayaan Pemilikan Rumah Indent BSM Griya adalah menggunakan akad *murabahah*. Tinjauan Fatwa No. 111/DSN-MUI/IX/2017 Tentang Akad Jual Beli *Murabahah*, pelaksanaan PPR BSM Griya Indent belum sesuai dengan point kelima nomor tiga dalam ketentuan mutsman/mabi’. Karena dalam pelaksanaannya menyerupai jual

¹² A.H. Alfiani Maesaroh, “Tinjauan Fatwa DSN No. 90/DSN-MUI/XII/2013 Tentang Pengalihan Pembiayaan *Murabahah* Antar Lembaga Keuangan Syariah (LKS) pada Produk KPR BRISyariah iB di BRI Syariah KC Suniaraja”, *Skripsi* (Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Gunung Djati Bandung, 2022).

beli dengan akad istishna', dimana penyerahan barang dilakukan kemudian, sesuai dengan Fatwa No. 06/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Jual Beli Istishna'.¹³

5. Penelitian oleh Miftachudin Zaeni (2022) yang berjudul “*Komparasi Penerapan Akad Murabahah, Ijārah Muntahiyah Bi-Al-Tamlik (IMBT) dan Musyarakah Mutanaqisah Pada Produk Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) Griya Faedah di Bank BRI Syariah KCP Kopo Bandung*”. Penelitian menggunakan metode penelitian deskriptif komparatif dengan jenis data kualitatif.

Hasil penelitian ini menyimpulkan bahwa Bank BRI Syariah KCP Kopo Bandung dalam produk Pembiayaan KPR Griya Faedah telah menjalankan penerapan akad *murabahah*, *Ijārah muntahiyah bittamlik* dan *musyarakah mutanaqishah* telah sesuai dengan Fatwa DSN MUI. Pada implementasinya, Nasabah cenderung lebih memilih akad *murabahah* dengan alasan praktis dan lebih mudah dalam penerapannya karena hanya menggunakan satu akad yaitu jual beli, sedangkan akad IMBT dan *musyarakah mutanaqishah* jarang diminati nasabah karena dinilai rumit dalam aplikasinya karena menggunakan lebih dari satu akad.¹⁴

^{6.} Penelitian oleh Rima Nurpiani (2018) yang berjudul “*Analisis Komparatif Penerapan Akad Murābahah Dengan Akad Ijārah Muntahiyah Bittamlik Pada Pembiayaan KPR BRISyariah iB Di Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Pembantu Pelabuhanratu*”. Penelitian menggunakan metode penelitian komparatif, dengan jenis data kualitatif. Teknik pengumpulan data yang digunakan melalui observasi, wawancara, studi kepustakaan dan dokumentasi.

Hasil penelitian menunjukkan akad *Murabahah* tidak bisa menyesuaikan harga ketika harga pasar naik karena harga penjualan dan margin di tetapkan di awal, berbeda dengan *ijārah muntahiya bi al-tamlik* dengan adanya *review ujah* maka harga sewa bisa mengikuti dengan harga pasaran pada saat itu juga. Akan

¹³ Silmi Shafa Nadhira, “Implementasi Akad *Murabahah* pada Pembiayaan Pemilikan Rumah Indent dalam Produk BSM Griya di Bank Syari’ah Mandiri KCP Antapani”, *Skripsi* (Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Gunung Djati Bandung, 2018).

¹⁴ Miftachudin Zaeni, “Komparasi Penerapan Akad *Murabahah*, *Ijārah Muntahiyah Bi-Al-Tamlik (IMBT)* dan *Musyarakah Mutanaqisah* Pada Produk Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) Griya Faedah di Bank BRI Syariah KCP Kopo Bandung”, *Skripsi* (Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Gunung Djati Bandung, 2022).

tetapi di Bank Rakyat Indonesia nasabah KPR BRISyariah iB lebih banyak memilih dengan akad *murabahah*. Begitu pun peneliti memilih menggunakan akad *murabahah* dalam produk KPR ini karena proses yang lebih mudah dan angsuran tetap sampai akhir periode.¹⁵

7. Penelitian oleh Karmi Handini (2019) “*Minat Masyarakat terhadap Kredit Pemilikan Rumah Menggunakan Akad Murabahah di BRI Syariah KCP Metro Lampung*”. Penelitian menggunakan metode deskriptif dengan jenis penelitian lapangan atau *field research*. Teknik pengumpulan data melalui wawancara dan dokumentasi. Teknik analisa data yang digunakan adalah teknik analisa data kualitatif dengan cara berfikir induktif.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa minat masyarakat untuk menggunakan produk KPR dengan akad *murabahah* di BRI Syariah KCP Metro dipengaruhi oleh beberapa faktor yaitu faktor internal dan faktor eksternal . Faktor internal yang mempengaruhi diantaranya kepribadian, sikap dan keyakinan, motivasi, kebutuhan dan agama. Faktor eksternal yang mempengaruhi diantaranya pelayanan, margin keuntungan, lokasi serta promosi yang dilakukan oleh BRI Syariah KCP Metro.¹⁶

Tabel 1.1 Studi Terdahulu

No	Judul Skripsi	Persamaan	Perbedaan
1.	Risna Anggita Putri (2018), “ Analisis Hukum Ekonomi Syariah Tentang Pembiayaan Kepemilikan Rumah Di Bank BRI Syariah Kcp Tanjungsari Kabupaten Sumedang”.	Penelitian sama-sama meneliti mengenai pembiayaan pada kredit pemilikan rumah di bank berbasis syariah.	Latar belakang masalah penelitian terdahulu mengenai ditemukannya ketidaksesuaian Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 4/DSN-MUI/IV/2000 dalam menetapkan margin <i>murabahah</i> pada produk Kredit Kepemilikan Rumah iB yang telah ditetapkan oleh BRI Syariah. Latar belakang masalah peneliti saat ini mengenai ditemukannya pembiayaan akad <i>murabahah</i> pada KPR bersubsidi yang tidak sesuai dengan fatwa DSN MUI Nomor 111/DSN-

¹⁵ Rima Nurpiani, “Analisis Komparatif Penerapan Akad Murābahah Dengan Akad Ijārah Muntahiyah Bittamlik Pada Pembiayaan KPR BRISyariah iB Di Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Pembantu Pelabuhanratu”, *Skripsi* (Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Gunung Djati Bandung, 2018).

¹⁶ Karmi Handini (2019) “Minat Masyarakat terhadap Kredit Pemilikan Rumah Menggunakan Akad *Murabahah* di BRI Syariah KCP Metro Lampung”, *Skripsi* (Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Metro, 2019).

			<p>MUI/IX/2017 tentang jual beli <i>murabahah</i> point kelima nomor tiga dalam ketentuan <i>mutsmān/mābi'</i> dimana <i>mutsmān/mābi'</i> harus wujud, jelas/pasti/tertentu, dan dapat diserahkan (<i>qudrat al-taslim</i>) pada saat akad jual beli <i>murabahah</i> berlangsung.</p> <p>2. Objek penelitiannya berbeda, penelitian sebelumnya di Bank BRI Syariah Kcp Tanjungsari Kabupaten Sumedang sebagai objek penelitiannya sedangkan peneliti memilih Bank BTN Syariah KC Serang dan perumahan Astama Villa Sodong Pandeglang-Banten sebagai objek penelitiannya.</p>
2.	<p>Nurul Fatimah (2022) yang berjudul “Analisis Pembiayaan Kpr Btn Bersubsidi Ib Menggunakan Akad <i>Murabahah</i> Berdasarkan Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) 102 Di Bank Btn Syariah”.</p>	<p>1. Peneliti sama-sama meneliti mengenai pelaksanaan akad <i>murabahah</i> dalam kredit pemilikan rumah bersubsidi di bank BTN syariah.</p>	<p>1. Permasalahan pada penelitian terdahulu mengenai ditemukannya ketidaksesuaian akad <i>murabahah</i> pada pembiayaan KPR Bersubsidi iB di Bank BTN Syariah dengan Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan diatas dengan fakta yang (PSAK) 102. Sedangkan penelitian saat ini mengenai ditemukannya pelaksanaan pembiayaan akad <i>murabahah</i> pada KPR bersubsidi yang tidak sesuai dengan fatwa DSN MUI Nomor 111/DSN-MUI/IX/2017 tentang jual beli <i>murabahah</i>.</p>
3.	<p>A.H. Alfiani Maesaroh (2022) “Tinjauan Fatwa DSN No. 90/DSN-MUI/XII/2013 Tentang Pengalihan Pembiayaan <i>Murabahah</i> Antar Lembaga Keuangan Syariah (LKS) pada Produk KPR BRISyariah iB di BRI Syariah KC Suniaraja”.</p>	<p>1. Peneliti sama-sama meneliti mengenai produk kredit pemilikan rumah (KPR).</p>	<p>1. Peneliti terdahulu meneliti mengenai pengalihan pembiayaan <i>murabahah</i> antar lembaga keuangan syariah pada produk KPR Sedangkan peneliti saat ini meneliti mengenai pelaksanaan akad <i>murabahah</i> pada Pembiayaan KPR.</p>
4.	<p>Silmi Shafa Nadhira (2018) “Implementasi Akad <i>Murabahah</i></p>	<p>1. Peneliti sama-sama meneliti mengenai pembiayaan akad <i>murabahah</i> pada</p>	<p>1. Peneliti terdahulu memilih Bank Syari'ah Mandiri KCP Antapani sebagai objek penelitiannya sedangkan peneliti</p>

	pada Pembiayaan Pemilikan Rumah Indent dalam Produk BSM Griya di Bank Syari'ah Mandiri KCP Antapani".	kredit pemilikan rumah.	saat ini memilih bank BTN syariah KC Serang sebagai objek penelitian.
5.	Miftachudin Zaeni (2022) "Komparasi Penerapan Akad <i>Murabahah, Ijārah Muntahiyah Bi-Al-Tamlīk (IMBT)</i> dan Musyarakah Mutanaqishah Pada Produk Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) Griya Faedah di Bank BRI Syariah KCP Kopo Bandung".	1. Peneliti sama-sama meneliti mengenai pembiayaan akad <i>murabahah</i> pada produk kredit pemilikan rumah.	1. Penelitian terdahulu dilakukan untuk mengetahui perbandingan antara akad <i>murabahah, Ijārah Muntahiyah bi al-Tamlīk (IMBT)</i> dan musyarakah mutanaqishah pada produk pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) Griya Faedah di bank BRISyariah KCP Kopo Bandung. Sedangkan peneliti saat ini dilakukan untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan akad <i>murabahah</i> pada pembiayaan KPR bersubsidi di bank BTN syariah KC Serang.
6.	Rima Nurpiani (2018) "Analisis Komparatif Penerapan Akad <i>Murābahah</i> Dengan Akad <i>Ijārah Muntahiyah Bittamlīk</i> Pada Pembiayaan KPR BRISyariah iB Di Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Pembantu Pelabuhanratu".	1. Peneliti sama-sama meneliti mengenai pembiayaan akad <i>murabahah</i> pada produk kredit pemilikan rumah.	1. Peneliti terdahulu tidak hanya meneliti mengenai akad <i>murabahah</i> pada pembiayaan KPR tetapi meneliti juga mengenai akad <i>ijārah muntahiyah bittamlīk</i> pada pembiayaan KPR. Sedangkan peneliti saat ini hanya meneliti mengenai akad <i>murabahah</i> pada pembiayaan KPR. 2. Objek penelitian terdahulu adalah bank BRI syariah KCP Pelabuhanratu. Objek peneliti saat ini bank BTN syariah KC Serang dengan studi kasus di perumahan Astama Villa Sodong Pandeglang Banten.

7.	Karmi Handini (2019) “Minat Masyarakat terhadap Kredit Pemilikan Rumah Menggunakan Akad <i>Murabahah</i> di BRI Syariah KCP Metro Lampung”.	1. Peneliti sama-sama meneliti mengenai akad <i>murabahah</i> pada KPR	2. Peneliti terdahulu meneliti mengenai faktor-faktor yang mempengaruhi minat masyarakat terhadap produk KPR dengan menggunakan akad <i>Murabahah</i> di BRI Syariah KCP Metro Lampung, sedangkan peneliti saat ini meneliti mengenai pelaksanaan akad <i>murabahah</i> pada KPR bersubsidi di bank BTN syariah KC Serang dengan studi kasus di perumahan Astama Villa Sodong Pandeglang Banten.
----	---	--	--

F. Kerangka Berpikir

Secara etimologi, kata akad berasal dari bahasa Arab عَقْدًا - يَعْوِدُ عَقْدًا yang artinya mengikat atau menggabungkan, memelihara, menyetujui, mencampur, menyatukan. Bisa dikatakan juga sebagai kontrak (kesepakatan). Menurut Sayyid al-Sabiq, akad berarti pengikatan atau kesepakatan (*al-ittifaq*). Disebut pengikatan karena menyatukan atau mengumpulkan dua ujung tali dan mengikat satu sama lain dengan maksud menyambungkan keduanya membentuk seutas tali.¹⁷

Akad menurut pengertian mendasar dapat digambarkan sebagai suatu bentuk tertentu dari kekuatan mengikat secara hukum yang timbul karena suatu perjanjian yang dilaksanakan antara dua orang atau lebih, yang disebut para pihak, dan dari masing-masing pihak mempunyai hak dan kewajiban. Menurut Fiqh, akad juga dapat diartikan sebagai kewajiban seseorang untuk melakukan sesuatu menurut keinginannya, dengan syarat-syarat tertentu.¹⁸

Murabahah berasal dari bahasa arab *ar-ribhu*, yang berarti “kelebihan” atau “penambahan” (keuntungan).¹⁹ *Murabahah*, yang didefinisikan dalam Fikih Islam, adalah proses jual beli tertentu di mana penjual menentukan biaya perolehan barang, harga barang dan biaya lain yang diperlukan untuk memperoleh barang, dan tingkat keuntungan (*margin*) yang diinginkan. Yang membedakan *murabahah*

¹⁷ Zuhdi Muhammad Harfin, “Prinsip-Prinsip Akad dalam Transaksi Ekonomi Islam” *Iqtishaduna Jurnal Ekonomi Syariah*, Vol. viii, No. 2, Juni 2017, hlm.79.

¹⁸ Muammar Arafat Yusmad, *Aspek Hukum Perbankan Syariah dari Teori ke Praktik*, (Yogyakarta: Deepublish, 2018), hlm.18.

¹⁹ Atang Abd Hakim, *Fikih Perbankan Syariah Transformasi Fikih Muamalah ke dalam Peraturan Perundang-undangan*, (Bandung, PT. Refika Aditama, 2011) hlm.225.

dengan jual beli lainnya adalah penjual *murabahah* dengan jelas menginformasikan kepada pembeli harga asli barang dan berapa keuntungan yang akan mereka peroleh dari penjualan tersebut.²⁰ Dalam etika Islam, tujuan para pelaku usaha dan pengusaha tidak hanya mengejar keuntungan yang sebesar-besarnya, tetapi juga mencari dan memperoleh keberkahan Stabilitas bisnis dengan mencari keuntungan dan diridhoi Allah SWT.²¹

Dalam Fatwa DSN-MUI Nomor 04 Tahun 2000 tentang *Murabahah* dijelaskan bahwa jual-beli *murabahah* adalah penjualan suatu barang dengan menegaskan (menjelaskan) harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai keuntungan.²² Fatwa tersebut memperlihatkan akad jual-beli *murabahah*, sebagaimana dijelaskan dalam kitab-kitab fikih.

Tidak ada dalil dari Al-Qur'an ataupun hadits yang menyebutkan *Murabahah* secara langsung, tetapi ada yang menyebutkan penjualan, keuntungan, kerugian dan perdagangan. Adapun referensinya adalah sebagai berikut :

a. Al-Qur'an

Firman Allah Q.S An-Nisa ayat 29:

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

“Wahai orang-orang yang beriman! janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil (tidak benar), kecuali dalam perdagangan yang berlaku atas dasar suka sama suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sungguh, Allah maha penyayang kepadamu”.²³

b. Hadits

Hadits Riwayat Tirmidzi

²⁰ Nurul Ichsan Hasan, *Perbankan Syariah: Sebuah Pengantar*, (Ciputat: GP Press Group, 2014), hlm. 231.

²¹ Ahmad Hasan Ridwan, *Manajemen Baitul Mal wa Tamwil*, (Bandung: CV Pustaka Setia, 2013), hlm. 14.

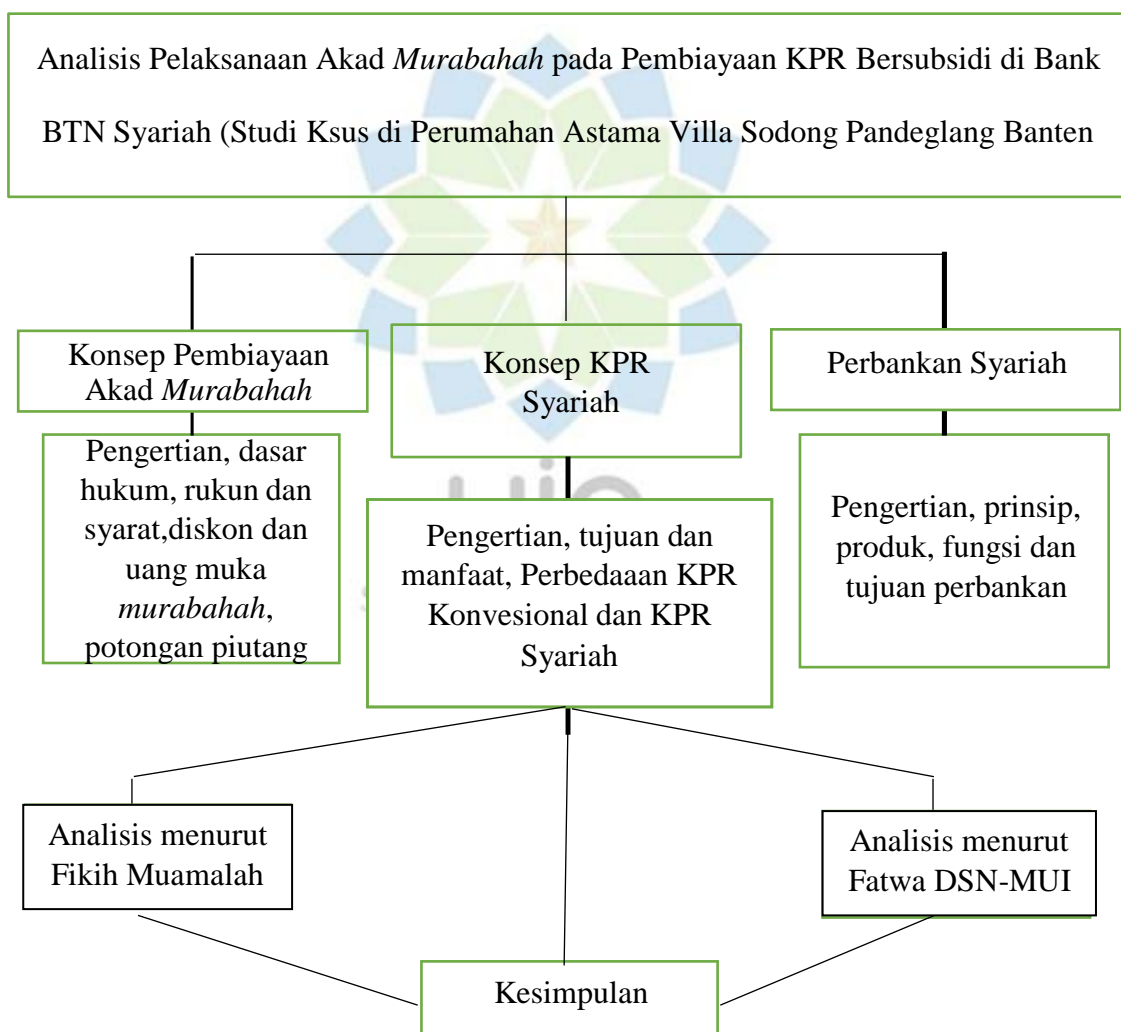
²² Fatwa DSN Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah*.

²³ Soenarjo dkk, *Al-Qur'an dan Terjemah*, (Jakarta: Departemen Agama RI, 2014), hlm.83.

عَنْ رِفَاعَةَ بْنِ رَافِعٍ -رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ- أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ- سُئِلَ إِلَى الْكَسْبِ أَطْيَبُ؟
قَالَ: عَمَلُ الرَّجُلِ بِيَدِهِ وَكُلُّ بَيْعٍ مَبْرُورٍ. (رواه البزار وصححه الحاكم)

Dari Rifa'ah Ibn Rafi', bahwa Rasulullah ditanya: “wahai Rasulullah, pekerjaan apa yang paling baik”? Rasulullah menjawab pekerjaan orang dengan tangannya sendiri dan jual beli secara mabrur” (Riwayat Ahmad, Al Bazzar dan Ath Thabrani) (As-Shan'ani, 1995).²⁴

Untuk mempermudah pemahaman tentang penelitian ini, maka berikut peneliti gambarkan kerangka pemikiran dari penelitian ini:



Tabel 1.2 Peta Konsep Kerangka Teoritik

²⁴ Afrida yenti, “Analisis Pembiayaan Murabahah Di Perbankan Syariah”, *JEBI (Jurnal Ekonomi dan Bisnis Islam)*, Vol. 1, No. 2, Juli-Desember 2016, hlm.159.

G. Langkah-Langkah Penelitian

1. Pendekatan dan Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis empiris atau kajian hukum empiris, dimana meneliti mengenai hukum yang berlaku dan keadaan masyarakat yang sebenarnya, lebih jelasnya yakni menyelidiki keadaan sebenarnya yang terjadi di masyarakat, menemukan fakta-fakta sebagai bahan penelitian, dan menganalisisnya untuk memecahkan masalah yang ditemukan dari hasil penelitian.²⁵

Yuridis empiris menitikberatkan pada tingkah laku yang berkembang dalam masyarakat, atau bekerjanya hukum dalam masyarakat. Hukum dengan demikian dikonseptualisasikan sebagai perbuatan nyata (*actual action*), ini termasuk perilaku dan konsekuensinya dalam kehidupan sosial.²⁶

Adapun metode penelitian pada penelitian ini menggunakan metode penelitian deskriptif analisis. Metode penelitian deskriptif analisis ini digunakan untuk memecahkan atau menjawab pertanyaan dalam situasi saat ini. Penelitian ini melalui tahapan pengumpulan data, klasifikasi, pengolahan/analisis data, inferensi, dan saran.²⁷ Disini peneliti menganalisis berdasarkan fakta-fakta dan data yang diperoleh dalam pelaksanaan akad *murabahah* pada pembiayaan KPR bersubsidi di bank BTN syariah KC Serang dengan studi kasus di perumahan Astama Villa Sodong Pandeglang-Banten.

2. Jenis dan Sumber Data

Penelitian ini menggunakan jenis data kualitatif, dimana dapat digunakan ketika ingin melihat dan merepresentasikan suatu situasi atau objek dalam konteksnya. Menemukan makna dan memahami secara mendalam masalah yang

²⁵ Benuf Kornelius, Azhar Muhammad, "Metodologi Penelitian Hukum sebagai Instrumen Mengurai Permasalahan Hukum Kontemporer", *Jurnal Gema Keadilan*, Vol. 7, No.1, Juni 2020, hlm. 27.

²⁶ Ishaq, *Metode Penelitian Hukum dan Penulisan Skripsi, Tesis, serta Disertasi*, (Bandung: Alfabeta, 2017), hlm. 71.

²⁷ Ishaq, *Metode Penelitian Hukum dan Penulisan Skripsi, Tesis, serta Disertasi*, hlm. 20.

dihadapi sebagai data kualitatif seperti gambar, kata, peristiwa, dan situasi alami lainnya.²⁸

Sugiyono mendefinisikan metode penelitian kualitatif yaitu metode yang berlandaskan pada filsafat postpositivisme, digunakan untuk meneliti pada kondisi obyek yang alamiah, (sebagai lawannya adalah eksperimen) dimana peneliti adalah sebagai instrument kunci, pengambilan sampel sumber data dilakukan secara purposive sampling, analisis data bersifat induktif/kualitatif, dan hasil penelitian kualitatif lebih menekankan makna dari generalisasi.²⁹

Metode kualitatif sangat cocok untuk pengembangan teori, terutama teori yang didasarkan pada data yang dikumpulkan dari praktik. Dengan menggunakan metode kualitatif, peneliti dapat melakukan penelitian awal, mengumpulkan data untuk dianalisis, dan menemukan hipotesis berupa hubungan antar gejala yang diteliti. Hipotesis ini akan diuji dengan mengumpulkan data yang lebih rinci. Setelah hipotesis terbukti, itu menjadi teori.³⁰

Adapun sumber data yang digunakan peneliti pada penelitian yaitu:

1) Sumber Primer yaitu sumber data yang langsung memberikan data kepada pengumpul data. Data yang dikumpulkan dari sumber data primer, yaitu peneliti sendiri secara langsung melakukan observasi terhadap objek dan subjek yang akan diteliti. Dalam hal ini peneliti mengambil pelaksanaan akad *murabahah* pada pembiayaan KPR bersubsidi di bank BTN Syariah KC Serang dengan studi kasus di perumahan Astama Villa Sodong Pandegang-Banten.

2) Sumber data sekunder adalah sumber yang tidak langsung memberikan data kepada pengumpul data, misalnya lewat orang lain atau lewat dokumen dan lainnya.

3. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini dengan cara:

²⁸ Muri Yusuf, *Metode Penelitian: Kuantitatif, Kualitatif dan Penelitian Gabungan*, (Jakarta: Kencana, 2014), hlm.43.

²⁹ Sugiyono, *Metode Penelitian Pendidikan Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*, (Bandung: Alfabeta, 2013), hlm. 15.

³⁰ Eko Sugiarto, *Menyusun Proposal Penelitian Kualitatif: Skripsi dan Tesis*, (Yogyakarta: Suaka Media, 2015), hlm.10.

a. Wawancara (*Interview*)

Wawancara ini merupakan sumber data primer yang dapat dilakukan secara langsung dengan subjek penelitian atau informan sebagai responden penelitian lapangan. Oleh karena itu, wawancara dapat dengan mudah diartikan sebagai “pertemuan antara dua orang yang bertukar informasi dan ide melalui tanya jawab sehingga makna dapat dibangun pada topik tertentu.”³¹

Penelitian ini menggunakan metode wawancara untuk memperoleh data yang jelas dan spesifik mengenai permasalahan yang ada di bank BTN syariah KC Serang dengan studi kasus di perumahan Astama Villa Sodong sehubungan dengan analisis pelaksanaan akad *murabahah* pada pembiayaan KPR bersubsidi.

b. Studi Kepustakaan (*Library Research*)

Studi kepustakaan adalah kegiatan mengumpulkan bahan-bahan yang berkaitan dengan penelitian yang berasal dari buku, jurnal-jurnal ilmiah, literatur-literatur dan publikasi-publikasi lain yang layak dijadikan sumber untuk penelitian yang akan di teliti penulis, dengan cara mendeskripsikan dan menguraikan data tersebut.

c. Studi Dokumentasi (*Document Study*)

Studi ini dilakukan sebagai bahan acuan bagi peneliti dalam mengkorelasikan data empirik dengan teori-teori yang bersangkutan dengan masalah penelitian. Studi dokumentasi atau teks merupakan jenis penelitian kualitatif berbasis dokumen. Dengan kata lain, penelitian ini berfokus pada menganalisis atau menginterpretasikan materi tertulis berdasarkan konteks. Materi yang dipelajari bisa berupa buku teks, koran, majalah, film, buku harian, karya sastra, artikel, dll. Khusus untuk dokumen berupa karya sastra (fiksi), penelitian semacam ini digunakan tidak hanya untuk menafsirkan isi dokumen sebagai karya mandiri pengarang, tetapi juga untuk mengkaji gagasan tokoh-tokoh yang terkandung dalam karya sastra tersebut. .dapat digunakan.³²

4. Teknik Analisis Data

³¹ Bachtiar, *Metode Penelitian Hukum*, (Tangerang: Unpam Press, 2018), hlm.142.

³² Eko Sugiarto, *Menyusun Proposal Penelitian Kualitatif: Skripsi dan Tesis*, hlm.12.

Analisis data pada penelitian ini menggunakan model miles and huberman yang mempunyai beberapa proses, yaitu :

a. Reduksi Data (*Data Reduction*)

Mereduksi data berarti merangkum, memilih hal-hal yang pokok, memfokuskan pada hal-hal yang pokok, memfokuskan pada hal-hal yang penting, dicari tema dan polanya dan membuang yang tidak perlu. Dengan demikian data yang direduksi akan memberikan gambaran yang lebih jelas, dan mempermudah peneliti untuk melakukan pengumpulan data selanjutnya, dan mencarinya bila diperlukan.

Dalam penelitian ini hasil data pada saat dilapangan baik berupa catatan, rekaman suara, dokumentasi, dan berdasarkan data sekunder lainnya akan disatukan, dan direduksi untuk mencari tema/pola agar lebih sesuai dengan tujuan penelitian yang diinginkan.³³

b. Penyajian Data (*Data Display*)

Setelah data direduksi, langkah selanjutnya adalah menampilkan atau menyajikan data, pada penelitian kualitatif data biasanya ditampilkan dalam bentuk *flowchart*, bagan, uraian singkat, hubungan antar kategori dan lain sebagainya. Adapun Miles and Huberman mengemukakan “yang paling sering digunakan untuk menyajikan data dalam penelitian kualitatif adalah dengan teks yang bersifat naratif”.

Maka, setelah data direduksi kemudian melanjutkan dengan mendisplaykan data (penyajian data) seperti yang dijelaskan diatas peneliti membuat uraian singkat atau naratif yang diungkapkan dari hasil data yang didapatkan sesuai dengan yang dipahami oleh peneliti, dan tidak keluar dari teori-teori yang berkaitan dengan topik-topik penelitian. Selain itu, penyajian data yang berupa bagan, hubungan antar kategori, *flowchart* dan sejenisnya akan disajikan jika diperlukan dalam pengungkapan data.³⁴

c. Kesimpulan (*Conclusion*)

³³ Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, kualitatif dan R&D*, (Bandung: Alfabeta, 2017), hlm. 247.

³⁴ Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, kualitatif dan R&D*, h. 249.

Langkah ke tiga dalam analisis data kualitatif menurut Miles and Huberman adalah penarikan kesimpulan. Kesimpulan awal yang dikemukakan masih bersifat sementara, dan akan berubah bila tidak ditemukan bukti-bukti yang kuat yang mendukung pada tahap pengumpulan data berikutnya. Tetapi apabila kesimpulan yang dikemukakan pada tahap awal, didukung oleh bukti-bukti yang valid dan konsisten saat peneliti kembali ke lapangan mengumpulkan data, maka kesimpulan yang dikemukakan merupakan kesimpulan yang kredibel.

Dengan demikian kesimpulan dalam penelitian kualitatif mungkin dapat menjawab rumusan masalah yang dirumuskan sejak awal, tetapi mungkin juga tidak, karena seperti telah dikemukakan bahwa masalah dan rumusan masalah dalam penelitian kualitatif masih bersifat sementara dan akan berkembang setelah penelitian berada di lapangan.³⁵



³⁵ Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, kualitatif dan R&D*, h. 252-253.