

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Lembaga Keuangan Syari'ah lahir sebagai salah satu solusi alternatif terhadap persoalan pertentangan antara bunga bank dengan riba. Dengan demikian kerinduan umat Islam Indonesia yang ingin melepaskan diri dari persolan riba mendapatkan jawaban dengan lahirnya perbankan syari'ah, tepatnya setelah UU No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan dalam bentuk sebuah bank yang beroperasi dengan sistem bagi hasil. Kekuatan hukum ini diperkuat dengan adanya UU No. 10 Tahun 1998 sebagai revisinya. (Muhammad, 2002: 67).

Pemberlakuan UU No. 10 Tahun 1998 sebagai pembaharuan atas UU No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, membuka peluang yang sebesar-besarnya terhadap pengembangan bank Islam dengan menggunakan prinsip bagi hasil yang diharapkan dapat meningkatkan kesejahteraan masyarakat khususnya golongan ekonomi lemah serta menghindari praktek riba dalam perbankan yang hukumnya haram, sebagaimana firman Allah SWT dalam surat al-Baqarah (2) ayat 279:

۲۷۹ فَإِنْ لَمْ تَفْعَلُوا فَأْذَنُوا بِحَرْبٍ مِّنَ اللَّهِ وَرَسُولِهِ وَإِنْ تُبْتُمْ فَلَكُمْ رُؤُوسُ أَمْوَالِكُمْ

لَا تَظْلُمُونَ وَلَا تُظْلَمُونَ

279. Maka jika kamu tidak mengerjakan (meninggalkan sisa riba), maka ketahuilah, bahwa Allah dan Rasul-Nya akan memerangimu. Dan jika kamu bertobat (dari pengambilan riba), maka bagimu pokok hartamu; kamu tidak menganiaya dan tidak (pula) dianiaya. (Soenarjo dkk, 1989:70)

Seiring dengan berkembangnya bank Syari'ah di Indonesia pada tahun 1990-an atau tepatnya pasca lahirnya UU No. 10 Tahun 1998, memicu lahirnya instrument dan lembaga pendukung seperti *Baitul Mal wa Tamwil* (BMT). Baitul Mal wa Tamwil (BMT) adalah balai usaha mandiri terpadu yang isinya berintikan *bayt al-mal wa al-tamwil* dengan kegiatan mengembangkan usaha-usaha produktif dan investasi dalam meningkatkan kualitas kegiatan ekonomi pengusaha kecil bawah dan kecil dengan antara lain mendorong kegiatan ekonominya.

Baitul Mal wa Tamwil (BMT) adalah lembaga ekonomi atau keuangan Syari'ah non perbankan yang sifatnya informal. Disebut informal karena lembaga ini didirikan oleh Kelompok Swadaya Masyarakat (KSM) yang berbeda dengan lembaga keuangan perbankan dan lembaga keuangan formal lainnya. Selain berfungsi sebagai lembaga keuangan BMT juga bisa berfungsi sebagai lembaga ekonomi. Sebagai lembaga keuangan ia bertugas menghimpun dan dari masyarakat (anggota BMT) dan menyalurkan dana kepada masyarakat (anggota BMT). Sebagai lembaga ekonomi ia juga berhak melakukan kegiatan ekonomi, seperti perdagangan, industri, dan pertanian. (A.Djazuli & Yadi Januari, 2002:183-184).

Jenis-jenis usaha BMT sebenarnya dimodifikasi dari produk perbankan Islam. Oleh karena itu, usaha BMT dapat dibagi kepada dua bagian utama, yaitu memobilisasi simpanan (produk pengerahan dana) dari anggota dan usaha pembiayaan (produk penyaluran dana). Usaha-usaha BMT, baik dalam pengerahan dana masyarakat maupun dalam penyaluran dana masyarakat, terangkum dalam prinsip manajemen BMT.

Koperasi BMT Babussalam Bantarujeg Majalengka merupakan bagian dari komunitas BMT di Indonesia yang ingin menjadi sebuah lembaga keuangan syari'ah yang profesional dan berperan dalam pembangunan perekonomian umat. BMT Babussalam berupaya untuk mengaktualkan prinsip-prinsip muamalah serta meningkatkan ekonomi umat khususnya bagi masyarakat kabupaten Majalengka dan sekitarnya, baik dalam upaya penitipan atau penyimpanan dana untuk dikelola secara produktif dan profitable dalam bentuk tabungan dan deposito, maupun bagi masyarakat yang membutuhkan modal kerja guna mengembangkan usahanya dalam bentuk pembiayaan dengan skema bagi hasil dan jual beli, yang didukung oleh manajemen dan staf karyawan yang handal serta amanah dengan senantiasa berupaya memenuhi ketentuan syari'at Islam.

Seperti halnya di perbankan syari'ah, jenis-jenis usaha di BMT Babussalam dibagi kepada dua bagian utama, yaitu memobilisasi simpanan dari anggota (produk penggalangan dana) dan usaha pembiayaan (produk penyaluran dana). Bentuk dari produk penggalangan dana antara lain dapat berupa simpanan mudharabah, deposito mudharabah, tabungan haji mabrur, tabungan qurban dan tabungan pendidikan. Sedang dalam produk penyaluran dana antara lain berupa pembiayaan mudharabah, pembiayaan murabahah (jual beli), pembiayaan bai' bitsaman ajil (BBA), pembiayaan musyarakah, pembiayaan al-rahn (gadai), pembiayaan qardhul hasan dan pembiayaan al-ijarah (sewa beli). (Brosur Koperasi BMT Babussalam).

Dalam mengembangkan misinya bagi kesejahteraan masyarakat (umat), BMT Babussalam mencoba mengangkat para pelaku pengusaha ekonomi kecil

dan bawah menuju pada taraf hidup yang lebih sejahtera. Melalui produk-produk yang disalurkan, BMT mencoba memberikan alternatif bagi umat Islam yang selama ini masih ragu akan hukum bunga bank dengan sistem bagi hasil yang diterapkan.

Dalam aktivitas penyaluran dana di BMT Babussalam, murabahah merupakan produk yang difavoritkan atau banyak dimanfaatkan oleh nasabah. Hal ini disebabkan karena skimnya yang sederhana dan mudah, serta nasabah tidak perlu membuat laporan usaha seperti yang disyaratkan pada pembiayaan mudharabah.

Berkaitan dengan hal tersebut, sekarang ini BMT Babussalam tengah menggulirkan/menerbitkan satu produk baru berupa program pembiayaan pembangunan/perbaikan rumah yang kemudian disebut dengan Kredit Pemilikan Rumah Sehat (KPRS) Mikro Syari'ah Bersubsidi.

Program KPRS Mikro Syari'ah Bersubsidi ini merupakan kerja sama antara Kementerian Negara Perumahan Rakyat dengan BMT Babussalam. Kementerian Negara Perumahan Rakyat menganggarkan dana dalam bentuk subsidi melalui lembaga keuangan syari'ah atau BMT. Subsidi ini diberikan untuk menambah dana dalam pengadaan sarana pembangunan/perbaikan rumah bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah dan untuk menurunkan pagu pembiayaan/kredit. Dalam kerja sama ini, Menteri Negara Perumahan Rakyat dan BMT Babussalam melakukan Kesepakatan Bersama (MOU) sebagai dasar pelaksanaan program pembiayaan pengadaan perumahan dan permukiman dengan dukungan fasilitas subsidi perumahan. Sebagai tindak lanjut dari Kesepakatan

Bersama yang telah dilakukan dengan Menteri Negara Perumahan Rakyat, dilakukan Perjanjian Kerjasama Operasional (PKO). PKO ini merupakan persetujuan tertulis antara Kementerian Negara Perumahan Rakyat (Kemenpera) dengan Lembaga Penerbit Pembiayaan (LPP) dalam hal ini BMT Babussalam dalam rangka operasionalisasi program pembiayaan perumahan dan permukiman dengan dukungan fasilitas subsidi perumahan. BMT Babussalam dalam hal ini bertindak sebagai Lembaga Penerbitan Pembiayaan (LPP) yang berperan menerbitkan pembiayaan pembangunan/perbaikan perumahan, dan melakukan pengendalian (monitoring).

Fasilitas pembiayaan KPRS Mikro Syari'ah Bersubsidi ini diperuntukkan bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah (MBR) atau bagi masyarakat yang ingin membangun/memperbaiki tempat tinggal mereka, namun tidak mempunyai cukup dana. Masyarakat yang berhak memperoleh subsidi apabila memenuhi persyaratan sebagai berikut: (i) Keluarga/Rumah Tangga perorangan baik yang berpenghasilan tetap maupun tidak tetap, (ii) Akan membangun/memperbaiki rumah milik pertama, (iii) Baru pertama kali memiliki rumah dan belum pernah menerima subsidi perumahan, (iv) Mempunyai penghasilan yang didasarkan atas gaji pokok atau pendapatan pokok maksimal Rp. 2.500.000/bulan yang dikelompokkan dalam 3 (tiga) kelompok sasaran.

Tabel 1.1: Batas Penghasilan atau Pendapatan Nasabah Per Bulan

Kelompok Sasaran	Batasan Penghasilan (Rp/ Bulan)
I	$1.700.000 \leq P \leq 2.500.000$
II	$1.000.000 \leq P < 1.700.000$
III	$P < 1.000.000$

Sumber: Standar Operasional dan Prosedur (SOP) Pengadaan Perumahan dan Permukiman dengan Dukungan Fasilitas Subsidi Perumahan melalui KPRS/KPRS Mikro Syari'ah Bersubsidi.

Skim subsidi pembangunan atau perbaikan rumah melalui KPRS Mikro Syari'ah Bersubsidi harus memenuhi persyaratan yang diberlakukan meliputi: (i) Minimum Dana Tabungan/Swadaya Nasabah, (ii) Minimum Pembiayaan, (iii) Maksimum Pembiayaan, (iv) Maksimum Subsidi, dan (v) Maksimum Tenor.

Tabel 1.2: Batas Minimum dan Maksimum Dana Membangun/Memperbaiki Rumah

Kelompok Sasaran	Batas Maksimum Dana Membangun/ Memperbaiki Rumah (Rp)
I	42.000.000
II	30.000.000
III	20.000.000

Sumber: Standar Operasional dan Prosedur (SOP) Pengadaan Perumahan dan Permukiman dengan Dukungan Fasilitas Subsidi Perumahan melalui KPRS/KPRS Mikro Syari'ah Bersubsidi

Tabel 1.3: Skim Subsidi Pembangunan/Perbaikan Rumah

Kelompok Sasaran	Minimum Dana Tabungan/Swadaya Nasabah (Rp)	Batas Pembiayaan (Rp)		Maksimum Subsidi (Rp)	Maksimum Tenor (Tahun)
		Minimum	Maksimum		
I	2.200.000	10.000.000	15.200.000	5.000.000	4
II	1.900.000	8.000.000	10.300.000	7.000.000	4
III	1.800.000	6.000.000	9.000.000	9.000.000	4

Sumber: Standar Operasional dan Prosedur (SOP) Pengadaan Perumahan dan Permukiman dengan Dukungan Fasilitas Subsidi Perumahan melalui KPRS/KPRS Mikro Syari'ah Bersubsidi

Dari tabel diatas, menunjukkan bahwa ketentuan-ketentuan mengenai KPRS Mikro Syari'ah Bersubsidi setiap kelompok nasabah berbeda-beda.

Misalnya, kelompok sasaran III, nasabah yang penghasilannya kurang dari Rp.1.000.000; dana yang diperlukan untuk membangun/memperbaiki rumah (RAB-nya) adalah Rp.19.800.000; subsidi yang diberikan adalah Rp.9.000.000;. Nasabah yang memperoleh pembiayaan KPRS ini harus memiliki tabungan perumahan sebagai dana simpanan. Untuk kelompok III, tabungan perumahan yang harus ada sebesar Rp.1.800.000. Sisanya Rp.9.000.000; merupakan pembiayaan dari BMT.

Pembiayaan KPRS Mikro Syari'ah Bersubsidi ini menggunakan prinsip jual beli dengan akad murabahah yaitu perjanjian jual beli antara BMT Babussalam dengan nasabah, pihak BMT membeli barang-barang yang diperlukan nasabah dan kemudian menjualnya kepada nasabah seharga harga beli ditambah dengan margin keuntungan yang telah ditentukan oleh pihak BMT berdasarkan ketentuan Menteri Negara Perumahan Rakyat.

Dalam dunia usaha, perjanjian usaha itu menduduki posisi yang amat penting. Karena perjanjian itulah yang membatasi hubungan antara dua pihak yang terlibat dalam pengelolaan usaha, dan akan mengikat hubungan itu di masa sekarang dan di masa yang akan datang. Istilah "perjanjian" dalam hukum Indonesia, disebut "akad" dalam hukum Islam.

Dalam hukum Islam untuk terbentuknya suatu akad (perjanjian) yang sah dan mengikat haruslah dipenuhi (1) rukun akad, dan (2) syarat akad. Rukun yang membentuk akad itu ada empat, yaitu: (1) para pihak yang membuat akad (*al-aqidain*), (2) pernyataan kehendak para pihak (*shigatul 'aqd*), (3) objek akad

(*mahallul 'aqd*), dan (4) tujuan akad (*maudhui al aqd*). Apabila rukun-rukun dan syarat-syarat tersebut tidak terpenuhi maka akadnya tidak sah.

Dalam akad pembiayaan jual beli murabahah pada produk KPRS Mikro Syari'ah Bersubsidi antara BMT Babussalam dengan nasabah, tercantum objek yang diperjualbelikan adalah rumah, tetapi pada pelaksanaannya yang diperjualbelikan adalah bahan-bahan (komoditi) untuk kebutuhan pembangunan/perbaikan rumah, seperti batu bata, pasir, genteng, kayu, paku, cat dan bahan bangunan lainnya.

Bertolak dari uraian di atas, kiranya dapat diketahui mengenai adanya ketidaksesuaian antara akad yang dilakukan dengan pelaksanaannya.

Permasalahan ini menarik untuk dilakukan penelitian secara ilmiah dan dituangkan dalam skripsi dengan judul: **PELAKSANAAN PEMBIAYAAN MURABAHAH PADA PROGRAM "KREDIT PEMILIKAN RUMAH SEHAT (KPRS) MIKRO SYARI'AH BERSUBSIDI" (Studi Penelitian Di Koperasi BMT Babussalam Kecamatan Bantarujeg Kabupaten Majalengka)**

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan keterangan di atas, penelitian ini hanya akan memfokuskan meneliti pelaksanaan pembiayaan murabahah dalam Kredit Pemilikan Rumah Sehat (KPRS) Mikro Syari'ah Bersubsidi, dalam hal objek akadnya di BMT Babussalam Bantarujeg Majalengka. Dari pernyataan tersebut, ada beberapa pertanyaan penelitian, yaitu:

1. Bagaimanakah pelaksanaan pembiayaan murabahah pada program Kredit Pemilikan Rumah Sehat (KPRS) Mikro Syari'ah Bersubsidi di Koperasi BMT Babussalam Bantarujeg Majalengka?
2. Mengapa objek akad yang diperjualbelikan oleh kedua belah pihak tidak sesuai dengan akad perjanjian?
3. Bagaimana tinjauan Fiqh Muamalah terhadap pelaksanaan pembiayaan murabahah pada program Kredit Pemilikan Rumah Sehat (KPRS) Mikro Syari'ah Bersubsidi di Koperasi BMT Babussalam Bantarujeg Majalengka?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan yang hendak dicapai penulis dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui pelaksanaan pembiayaan murabahah pada program Kredit Pemilikan Rumah Sehat (KPRS) Mikro Syari'ah Bersubsidi di Koperasi BMT Babussalam Bantarujeg Majalengka.
2. Untuk mengetahui sebab mengapa objek akad yang diperjualbelikan oleh kedua belah pihak tidak sesuai dengan akad perjanjian.
3. Untuk mengetahui tinjauan Fiqh Muamalah terhadap pelaksanaan pembiayaan murabahah pada program Kredit Pemilikan Rumah Sehat (KPRS) Mikro Syari'ah Bersubsidi di Koperasi BMT Babussalam Bantarujeg Majalengka.

D. Kerangka Pemikiran

Secara sederhana, murabahah berarti suatu penjualan barang seharga barang tersebut ditambah keuntungan yang disepakati. Misalnya, seseorang membeli barang kemudian menjual kembali dengan keuntungan tertentu. Berapa besar keuntungan tersebut dapat dinyatakan dalam nominal rupiah tertentu atau dalam bentuk prosentase dari harga pembeliannya, misalnya 10% atau 20%. Singkatnya, murabahah adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (margin) yang disepakati oleh penjual dan pembeli. Akad ini merupakan salah satu bentuk *natural certainty contract*, karena dalam murabahah ditentukan berapa *require rate of profit*-nya (keuntungan yang ingin diperoleh). (Adiwarman A. Karim, 2006:113).

Murabahah didefinisikan oleh para Fuqaha sebagai penjualan barang seharga biaya/harga pokok (cost) barang tersebut ditambah *mark-up* atau margin keuntungan yang disepakati. Karakteristik murabahah adalah bahwa penjual harus memberi tahu pembeli mengenai harga pembelian produk dan menyatakan jumlah keuntungan yang ditambah pada biaya (cost) tersebut. (Wirosa, 2005:13).

Dalam beberapa kitab fiqih, murabahah merupakan salah satu bentuk jual beli yang bersifat amanah. Karena pembeli mempercayai perkataan penjual tentang harga pertama tanpa ada bukti dan sumpah, sehingga harus terhindar dari khianat dan prasangka buruk. Firman Allah SWT dalam Al-Qur'an surat Al-Anfaal (8) ayat 27:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَخُونُوا اللَّهَ وَالرَّسُولَ وَتَخُونُوا أَمَانَاتِكُمْ وَأَنْتُمْ تَعْلَمُونَ ٢٧

27. Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu mengkhianati Allah dan Rasul (Muhammad) dan (juga) janganlah kamu mengkhianati amanah-amanah yang dipercayakan kepadamu, sedang kamu mengetahui. (Soenarjo dkk, 1989:264)

Jual beli ini berbeda dengan jual beli *musawwamah* (tawar menawar).

Murabahah terlaksana antara penjual dan pembeli berdasarkan harga barang, harga asli pembelian penjual yang diketahui oleh pembeli dan keuntungan penjual diberitahukan kepada pembeli. Sedangkan *musawwamah* adalah transaksi yang terlaksana antara penjual dengan pembeli dengan suatu harga tanpa terlihat harga asli barang.

Murabahah merupakan bagian dari jual beli, maka rukunnya pun sama seperti pada rukun jual beli umumnya. Adapun rukun jual beli menurut jumhur ulama ada empat, yaitu: (1) *Bai'* (penjual); (2) *Mustari* (Pembeli); (3) *Shighat* (ijab dan qabul); (4) *Ma'qud 'alaih* (benda atau barang). (Rachmat Syafe'i, 2006:76)

Agar murabahah ini bisa dikatakan sah, harus diiringi dengan beberapa persyaratan khusus, selain berbagai syarat umum jual beli lainnya. Adapun syarat-syarat murabahah antara lain: (Abdullah al-Mushlih & Shalah ash-Shawi, 2004:199-200)

1. Modal dan keuntungan harus sama-sama diketahui secara pasti. Karena pengetahuan tentang harga merupakan syarat sahnya jual beli.
2. Hendaknya modal harus berupa barang-barang yang ada padananya. Kalau berupa barang-barang yang tidak ada padananya, tidak sah dalam jual beli murabahah menurut pendapat ulama yang paling benar. Karena dasar jual beli ini adalah sikap amanah dan menghindari keragu-raguan. Bila urusannya

diserahkan kepada penjual untuk mengukur nilai barang jualan dan membatasi harga, hal itu membuka pintu untuk melakukan sikap pengurangan dan melampaui batas, atau paling tidak melakukan kekeliruan.

3. Sahnya jual beli semenjak awal. Bila perjanjiannya tidak sah, maka sistem ini juga tidak bisa diberlakukan.

Dalam dunia usaha, perjanjian usaha itu menduduki posisi yang amat penting. Karena perjanjian itulah yang membatasi hubungan antara dua pihak yang terlibat dalam pengelolaan usaha, dan akan mengikat hubungan itu di masa sekarang dan di masa yang akan datang. Karena dasar hubungan itu adalah pelaksanaan apa yang menjadi orientasi kedua orang yang melakukan perjanjian, dijelaskan dalam perjanjian oleh keduanya, kecuali bila menghalalkan yang haram atau mengharamkan yang halal, atau mengandung unsur-unsur pelanggaran terhadap hukum-hukum Allah. (Abdullah al-Mushlih & Shalah ash-Shawi, 2004:25)

Akad (perjanjian) merupakan keterkaitan atau pertemuan ijab dan kabul yang berakibat timbulnya akibat hukum. Ijab adalah penawaran yang diajukan oleh salah satu pihak, dan kabul adalah jawaban persetujuan yang diberikan mitra akad sebagai tanggapan terhadap penawaran pihak yang pertama. Akad tidak terjadi apabila pernyataan kehendak masing-masing pihak tidak terkait satu sama lain karena akad adalah keterkaitan kehendak kedua belah pihak yang tercermin dalam ijab dan kabul. Tujuan akad adalah untuk melahirkan suatu akibat hukum. Lebih tegas lagi tujuan akad adalah maksud bersama yang dituju dan yang hendak diwujudkan oleh para pihak melalui pembuatan akad. (Syamsul Anwar, 2007:69)

Dalam hukum Islam untuk terbentuknya suatu akad (perjanjian) yang sah dan mengikat haruslah dipenuhi rukun dan syarat akad. Menurut ahli-ahli hukum Islam kontemporer, rukun yang membentuk akad itu ada empat, yaitu: (1) para pihak yang membuat akad (*al-aqidain*), 2) pernyataan kehendak para pihak (*shigatul aqd*), (3) objek akad (*mahallul aqd*), dan (4) tujuan akad (*Maudhu 'aqd*).

Pihak yang membuat akad/pelaku akad bisa berupa penjual-pembeli (dalam akad jual beli), penyewa-pemberi sewa (dalam akad sewa menyewa), atau penerima upah-pemberi upah (dalam akad upah mengupah), dan lain-lain. Tanpa pelaku, maka akad tidak ada transaksi.

Objek transaksi dari semua akad di atas dapat berupa barang atau jasa. Dalam akad jual-beli mobil, maka objek transaksinya adalah mobil. Dalam akad menyewa rumah, maka objek transaksinya adalah rumah, demikian juga seterusnya. Tanpa objek transaksi, mustahil transaksi akan tercipta.

Faktor lainnya yang mutlak harus ada supaya transaksi dapat tercipta adalah adanya kesepakatan antara kedua belah pihak yang bertransaksi. Dalam terminologi fiqih, kesepakatan bersama ini disebut ijab-kabul. Tanpa ijab-kabul, mustahil pula transaksi akan terjadi.

Dalam kaitannya dengan kesepakatan ini, maka akad dapat menjadi batal bila terdapat: kesalahan/kekeliruan objek; paksaan (ikrah); penipuan (tadlis). (Adiwarman A. Karim, 2006:47).

Tujuan akad adalah maksud utama disyari'atkannya akad. Tujuan akad terkait erat dengan berbagai bentuk akad. Tujuan akad jual beli adalah

pemindahan milik dengan sejumlah imbalan tertentu (*at-tamlik/milk al-tam*). (Ghufron A. Mas'adi, 2002:81)

Bila rukun-rukun di atas terpenuhi, transaksi yang dilakukan sah. Namun bila rukun di atas tidak terpenuhi (baik satu rukun atau lebih), maka transaksi menjadi batal. Selain rukun, faktor yang harus ada supaya akad menjadi sah (lengkap) adalah syarat. Syarat adalah sesuatu yang keberadaannya melengkapi rukun (*sufficient condition*). Bila rukun sudah terpenuhi tetapi syarat tidak dipenuhi, rukun menjadi tidak lengkap sehingga transaksi tersebut menjadi *fasid* (rusak). (Adiwarman A. Karim, 2006:47).

Seperti telah dikemukakan di atas, bahwa akad sebagai pertemuan ijab dan kabul secara yuridis yang tampak akibat hukumnya pada objek akad. Oleh karena itu, pertemuan ijab dan kabul adalah mengenai objek akad dan objek itu tidak mengalami perubahan selama tenggang waktu antara terbitnya ijab dan timbulnya kabul. (Syamsul Anwar, 2007:144)

Antara ijab dan kabul harus adanya persesuaian kehendak sehingga terwujud kata sepakat. Kabul harus sesuai dengan isi yang terkandung dalam ijab. Karena unsur terpenting dari ijab yang terkandung dalam ijab dan kabul adalah perizinan (*ridha*, persetujuan, *ar-ridha*). Dalil bahwa adanya adanya perizinan (*ar-ridha*) adalah rukun dalam akad jual beli ialah firman Allah SWT. dalam Al-Qur'an surat An-Nisaa (4) ayat 29:

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

29. 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. (Soenarjo dkk, 1989: 122)

Ayat ini (An-Nisaa ayat 29) dengan tegas melarang orang memakan harta orang lain atau hartanya dengan jalan batil, artinya tidak ada haknya. Memakan harta orang lain dengan jalan batil ialah membelanjakan hartanya dengan jalan maksiat. Memakan harta orang lain dengan jalan batil ada berbagai caranya, seperti pendapat Suddi, memakannya dengan jalan riba, judi, menipu, dan menganiaya. Menurut Hasan dan Ibnu Abbas, memakan harta orang lain dengan tidak ada pergantian. Termasuk juga dalam jalan yang batal ini segala bentuk jual beli yang dilarang syara', yang tidak termasuk ialah jalan perniagaan yang "berkeridhaan" (suka sama suka) diantaramu, yakni dari kedua pihak (Syekh H.Abdul Halim Hasan, 2006:258).

Abu A'la al-Maududi dalam kitabnya (*Asasul Iqtishad Bainal Islaam wannidzamul Ma'ashirah*) menjelaskan ayat di atas menurutnya, ayat ini telah menetapkan dua perkara sebagai syarat bagi sahnya perdagangan. Pertama, hendaknya perdagangan itu dilakukan dengan suka sama suka di antara kedua belah pihak. Kedua, hendaklah keuntungan satu pihak tidak berdiri di atas dasar kerugian pihak yang lain (Muhammad Syakir Sula, 2004:741).

Keridhaan dalam transaksi adalah merupakan prinsip. Oleh karena itu, transaksi barulah sah apabila didasarkan kepada keridhaan kedua belah pihak. Sebuah kaidah fikih menyebutkan:

الْأَصْلُ فِي الْعَقْدِ رِضَى الْمُتَعَاقِدَيْنِ وَنَتِجَتُهُ مَا التَّرَمَاهُ بِالْتَّعَاقُدِ.

“ Hukum asal dalam transaksi adalah keridhaan kedua belah pihak yang berakad, hasilnya adalah berlaku sahnya yang diakadkan” (A. Djazuli, 2006: 130).

Dr. Fathi Ahmad Abdul Karim mengatakan bahwa akad-akad dalam Islam tidak akan sempurna kecuali jika berlaku dengan prinsip suka sama suka dan mufakat antara kedua belah pihak penyelenggara akad. Islam telah mengadakan pemeliharaan dan tuntutan yang sempurna dalam rangka implementasi prinsip keridhaan kedua belah pihak dengan mensyaratkan kedua belah pihak penyelenggara akad itu harus sama-sama mukallaf, agar ada ruang untuk tawar-menawar di antara kedua belah pihak.

Rasulullah bersabda:

حَدَّثَنَا الْعَبَّاسُ بْنُ الْوَلِيدِ الدَّمَشَقِيُّ . ثنا مَرْوَانُ بْنُ مُحَمَّدٍ . ثنا عَبْدُ الْعَزِيزِ بْنُ مُحَمَّدٍ
عَنْ دَاوُدَ بْنِ صَالِحِ الْمَدَنِيِّ، عَنْ أَبِيهِ، قَالَ : سَمِعْتُ أَبَا سَعِيدٍ الْخُدْرِيَّ يَقُولُ : قَالَ رَسُولُ
اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ " إِنَّمَا الْبَيْعُ عَنْ تَرَ " (رواه ابن ماجه)

“Telah bercerita kepada kami “ Abbas bin al-Qlid al-Dimasyqy. Telah bercerita kepada kami Marwan bin Muhammad. Telah bercerita kepada kami Abdul Aziz ibn Muhammad dari Daud bin Shalih al-Madany, dari ayahnya, berkata: Aku telah mendengar Abu Sa’id al-Khudriy berkata: Rasulullah SAW bersabda: “*Sesungguhnya jual beli itu atas dasar suka sama suka*” (Ibnu Majah, t.th: 737)

Suatu akad dengan ruang lingkup isinya, mengikat untuk dipenuhi dan menjadi kewajiban para pihak untuk melaksanakannya sebagaimana dituntut oleh isi akad tersebut. Kewajiban memenuhi akad ini mendapat penegasan kuat baik dalam Al-Qur’an maupun hadits, diantaranya:

۱ يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ أُحِلَّتْ لَكُمْ بَهِيمَةُ الْأَنْعَامِ إِلَّا مَا يُتْلَى عَلَيْكُمْ
غَيْرَ مُحَلِّي الصَّيْدِ وَأَنْتُمْ حُرْمٌ إِنَّ اللَّهَ يَحْكُمُ مَا يُرِيدُ

1. Hai orang-orang yang beriman, penuhilah akad-akad itu. Dihalalkan bagimu binatang ternak, kecuali yang akan dibacakan kepadamu. (Yang demikian itu) dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang mengerjakan haji. Sesungguhnya Allah menetapkan hukum-hukum menurut yang dikehendaki-Nya. (Soenarjo dkk, 1989:156)

Firman Allah SWT. QS. Al-Isra (17) ayat 34:

۳۴ ...وَأَوْفُوا بِالْعَهْدِ إِنَّ الْعَهْدَ كَانَ مَسْئُولًا.

34. "...dan penuhilah janji; sesungguhnya janji itu pasti diminta pertanggungjawabnya. (Soenarjo dkk, 1989:429)

Kaidah ushul fikih menyebutkan:

الْأَصْلُ فِي الْأَمْرِ لِلْوَجُوبِ

"Perintah itu pada dasarnya menunjukkan wajib". (Syamsul Anwar, 2007:89)

Ini berarti bahwa perintah itu mengikat dan wajib dipenuhi.

E. Langkah-Langkah Penelitian

Langkah-langkah penelitian yang dilakukan penulis dalam penyusunan skripsi ini yaitu:

1. Metode Penelitian

Metode yang dilakukan adalah metode deskriptif. Dengan metode ini penulis berusaha untuk mendeskripsikan pelaksanaan pembiayaan murabahah dalam program Kredit Pemilikan Rumah Sehat (KPRS) Mikro Syari'ah bersubsidi yang ada di Koperasi BMT Babussalam Bantarujeg Majalengka.

2. Jenis Data

Jenis data yang dikumpulkan dalam penelitian merupakan jawaban atas pertanyaan penelitian yang diajukan terhadap masalah yang dirumuskan dan pada tujuan yang ditetapkan (Cik Hasan Bisri, 2001:63). Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah jenis data kualitatif, yaitu data yang berupa kata-kata yang tidak dapat dituangkan dengan angka-angka. (Lexy J.Moleong, 1997: 6) Tapi dilihat dalam bentuk kategori-kategori dan data ini dihasilkan dari wawancara dan kutipan dari studi kepustakaan yang sesuai dengan penelitian ini. Adapun data yang dibutuhkan adalah: .

- a. Pelaksanaan pembiayaan murabahah dalam program Kredit Pemilikan Rumah Swadaya (KPRS) Mikro Syari'ah Bersubsidi di Koperasi BMT Babussalam.
- b. Penyebab mengapa objek akad yang diperjualbelikan oleh kedua belah pihak tidak sesuai dengan akad perjanjian.
- c. Tinjauan Fiqh Muamalah terhadap pelaksanaan pembiayaan murabahah dalam program Kredit Pemilikan Rumah Swadaya (KPRS) Mikro Syari'ah Bersubsidi di Koperasi BMT Babussalam.

3. Sumber Data

- a. Sumber Data Primer

Yaitu sumber data yang diperoleh dari pihak BMT Babussalam, yakni diambil dari tiga (3) staf/karyawan BMT dari jumlah keseluruhan karyawan sekitar 20 orang.

b. Sumber Data Sekunder

Yaitu sumber data lain yang menunjang sumber data primer, yang diperoleh dari buku-buku baik yang berbahasa Arab maupun Indonesia yang berhubungan dengan masalah yang diteliti, diantaranya, Hukum Perjanjian Syari'ah: Studi tentang Teori Akad dalam Fikih Mumalah karangan Syamsul Anwar, Bank Islam: *al-Fiqh al-Islami wa Adillatuh* karangan Wahbah al-Zuhaily, dan lain-lain. Selain itu dokumen-dokumen yang diperoleh dari pihak BMT Babussalam seperti, Contoh Akad Pembiayaan Jual Beli Murabahah, Standar Operasional dan Prosedur (SOP) Pengadaan Perumahan dan Permukiman dengan Dukungan Fasilitas Subsidi Perumahan melalui KPRS/KPRS Mikro Syari'ah Bersubsidi, dan lain-lain.

4. Teknik Pengumpulan Data

Berdasarkan jenis data dan sumber data yang penulis temukan, maka penulis mengumpulkan data melalui cara-cara sebagai berikut:

a. Wawancara (Interview)

Dalam hal ini penulis melakukan wawancara langsung dengan cara bertanya langsung kepada Bapak Mamat Rahmat, S.Pd.I. (Manager Bidang Pemasaran), Bapak Eli Suhadli (Manager Bidang Administrasi & Personalia), dan Ibu Temy Sri Wahyuni, SE. (Costumer Service/Teller) di Koperasi BMT Babussalam Bantarujeg-Majalengka. Wawancara ini dilakukan dari bulan Juni 2008 sampai dengan bulan Agustus 2008.

b. Studi Dokumentasi (Kepustakaan)

Yaitu dengan mengumpulkan dan mempelajari buku-buku yang berhubungan dengan teori dan masalah yang akan diteliti, seperti: Hukum Perjanjian Syari'ah: Studi tentang Teori Akad dalam Fikih Mumalah karangan Syamsul Anwar, *al-Fiqh al-Islami wa Adillatuh* karangan Wahbah al-Zuhailly, dan lain-lain, serta mengumpulkan dokumen-dokumen yang tersedia di BMT Babussalam, seperti: Contoh Akad Pembiayaan Jual Beli Murabahah, Standar Operasional dan Prosedur (SOP) Pengadaan Perumahan dan Permukiman dengan Dukungan Fasilitas Subsidi Perumahan melalui KPRS/KPRS Mikro Syari'ah Bersubsidi, dan lain-lain.

yang menunjang terhadap masalah yang akan diteliti. Studi dokumentasi ini dilakukan dari Juni 2008 sampai dengan Agustus 2008.

5. Analisis Data

- a. Setelah data yang diperlukan terkumpul, maka langkah selanjutnya adalah mengolah dan menganalisis data melalui tahapan-tahapan sebagai berikut:
- b. Melakukan seleksi terhadap data yang terkumpul dari berbagai sumber data, baik data primer maupun sumber data sekunder.
- c. Mengelompokkan seluruh data dalam satuan sesuai dengan rumusan masalah dan tujuan penelitian.
- d. Menghubungkan data dengan teori yang sudah dikemukakan dalam kerangka pemikiran.
- e. Menarik kesimpulan dari data-data yang dianalisa dengan memperhatikan rumusan yang telah ditentukan.