

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Penelitian

Perekonomian merupakan suatu sisi kehidupan yang tidak terpisahkan dari dimensi kehidupan umat manusia. Sistem perekonomian yang sangat melekat adalah sistem bunga, hampir semua bidang ekonomi dikaitkan dengan bunga. Pertumbuhan ekonomi yang selalu dikaitkan dengan sistem bunga akan berakibat adanya kesenjangan sosial dimana sejumlah kecil orang semakin bertambah kaya karena menguasai barang dan modal, sedangkan disaat yang sama banyak masyarakat yang hidup dibawah garis kemiskinan.

Di Indonesia lembaga keuangan memiliki peran yang sangat penting dalam perkembangan ekonomi. Lembaga perbankan di Indonesia terbagi dalam dua jenis yakni yang bersifat konvensional dan yang bersifat syariah. Terdapat perbedaan yang sangat mencolok dalam dua lembaga perbankan tersebut yakni dalam hal pembagian keuntungan jika dalam Lembaga Perbankan Syariah membagikan keuntungan berdasarkan nisbah yang telah disepakati pada awal perjanjian, sedangkan pada Lembaga Perbankan Konvensional pembagian.

Saat ini dunia perbankan syariah di Indonesia sangat berkembang pesat hal ini dapat diketahui dari data Bank Indonesia yang menunjukkan bahwa aset syariah di Indonesia saat ini berkembang 30% per tahun. Selain itu banyak pula perbankan konvensional yang mulai membuka unit usaha syariah. Setelah dua Bank Umum Syariah hadir pada tahun 2008, maka pada tahun berikutnya akan

ada lima bank umum syariah lagi yang akan meramaikan pasar perbankan di Indonesia. (detikfinance.com 12 November 2008).

Menurut undang-undang perbankan nomor 10 tahun 1998 yang dimaksud dengan Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya ke masyarakat dalam bentuk kredit dan/atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak. Dengan kata lain, bank dalam menjalankan aktifitasnya berfungsi sebagai lembaga perantara keuangan atau *financial intermediary* antara yang pihak kelebihan dana dengan pihak yang kekurangan dana. (Ismail, 2011:45).

Dalam melaksanakan kegiatan usahanya, perbankan di Indonesia mengenal sistem ganda (*dual banking system*), yaitu bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional dan atau berdasarkan prinsip syari'ah pasal 1 Undang-undang nomor 10 Tahun 1998. Perbedaan mendasar antara bank konvensional dan bank syari'ah adalah adanya larangan bunga dalam bank syari'ah sebagaimana sistem bunga yang dianut oleh bank konvensional. Sehingga dalam menjalankan kegiatan operasinya bank syariah menganut sistem yang diajarkan Islam.

Dalam hal produk-produk yang ditawarkan oleh bank syariah, produk-produk tersebut sebagian besar memiliki kesamaan dengan yang ditawarkan oleh bank konvensional. Namun, dalam hal penerapannya tentunya berbeda. Hal ini dikarenakan adanya perbedaan prinsip diantara keduanya. Beberapa produk dengan berbagai skim akad ditawarkan oleh bank syariah, diantaranya produk tabungan dengan akad *Wadiah* (titipan), jual-beli dengan akad *Murabahah*, sewa

dengan akad *Ijarah*, bagi hasil dengan akad *Mudharabah*, penyertaan dengan akad *Musyarakah*, investasi dengan akad *Mudharabah*, serta produk jasa lainnya.

Perkembangan pembiayaan murabahah sejauh ini masih masuk dalam kategori populer. Sebenarnya tidak hanya terjadi pada perbankan syariah di Indonesia saja, umum terjadi pada keseluruhan bank syariah di dunia. Sejak awal tahun 1984 pembiayaan model murabahah di Pakistan mencapai sekitar 87 persen dari total pembiayaan dalam investasi deposito profit and loss sharing. Di Dubai Islamic Bank, bank terawal disektor swasta, pembiayaan murabahah mencapai 82 persen dari total pembiayaan selama tahun 1989. Bahkan di Islamic Development Bank (IDB), selama kurang lebih 10 tahun periode pembiayaan 73 persen dari seluruh pembiayaan adalah akad murabahah, yaitu dalam bentuk pembiayaan dagang luar negeri.

Akad Pembiayaan *Murabahah*, yang sebenarnya merupakan bentuk jual beli, adalah suatu hal baru dalam perbankan oleh karena tidak dikenal dalam perbankan konvensional. *Bai al-Murabahah* adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati dalam *Bai al Murabahah*, penjual harus memberi tahu harga produk yang ia beli dan menentukan suatu keuntungan sebagai tambahannya.

Akad jual beli *al-murabahah* antara bank dengan nasabah dapat dipandang sah apabila memenuhi rukun dan syarat jual beli pada umumnya dan rukun dan syarat *al-murabahah* itu sendiri. Adapun rukun orang yang mengadakan akad atau hal-hal lainnya yang menunjang terjadinya akad tidak dikategorikan rukun sebab keberadaannya sudah pasti. Yaitu rukun jual beli

menurut pendapat jumhur ulama ada tiga rukun (Rahmat Syafe'i, 2001:45)

yaitu:

1. Orang yang berakad (*aqid*), contoh:penjual (Bai') dan pembeli (*musytari*)
2. Sesuatu yang diakadkan (*maqud alaih*). contoh:yang diperjual belikan tidak termasuk barang yang diharamkan/dilarang bermanfaat, penyerahannya dari penjual ke pembeli dapat dilakukan, merupakan hak penuh pihak yang berakad, sesuai dengan spesifikasinya antara yang diserahkan penjual dan yang diterima pembeli..
3. *Shighat*, yaitu *ijab* dan *qabul*.

Akad Pembiayaan *Murabahah* sebagai hal baru, tentunya menarik sekali untuk diungkapkan dalam penelitian ini, dengan meneliti bagaimana praktiknya di BPRS PNM Al-Ma' soem, melalui serangkaian penelitian, yang telah dilakukan penulis. Salah satu produk *murabahah* adalah KPR, KPR (Kredit Kepemilikan Rumah) adalah kredit yang digunakan untuk membeli rumah atau untuk kebutuhan konsumtif lainnya dengan jaminan atau agunan berupa rumah, Adapun KPR merupakan pembiayaan kepemilikan rumah KPR bersubsidi sejahtera dengan prinsip syariah dengan dukungan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan FLPP Kementrian Perumahan Rakyat yang di peruntukan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Produk KPR di BPRS PNM Al – Masoem ini sendiri disahkan pada tanggal 07 Agustus 2013. (wawancara pihak bank)

Pembiayaan Kredit Kepemilikan Rumah kepada perorangan untuk memenuhi sebagian atau keseluruhan kebutuhan akan hunian dengan menggunakan

prinsip jual beli (*Murabahah*) dimana pembayarannya secara angsuran dengan jumlah angsuran yang telah ditetapkan di muka dan dibayar setiap bulan. Yang jadi permasalahannya ialah didalam sistem pembayaran atau angsuran nasabah yang mengalami kendala pembayaran atau sering disebut pembiayaan bermasalah dan hal ini menyebabkan terjadi sengketa dimana kepemilikan rumah dipertanyakan.

Contoh kasus :

Nasabah membeli sebuah rumah dengan proses pembiayaan KPR pada akad *murabahah* dengan perjanjian 120 bulan angsuran, setiap bulan nasabah membayar angsuran sesuai kesepakatan dengan bank, ketika di pertengahan nasabah memiliki kendala angsuran dalam pembayaran, maka rumah yang dijadikan objek jual beli secara otomatis menjadi agunan.

Dari paparan latar belakang diatas penulis tertarik mengangkat permasalahan yang berkaitan dengan produk pembiayaan *murabahah* yang dimiliki oleh BPRS PNM AL-Masoem maka judul yang akan diangkat oleh penulis ialah

“PENYELESEIAN SENGKETA PEMBIAYAAN BERMASALAH DALAM AKAD *MURABAHAH* PADA PRODUK KPR DI BPRS PNM AL-MA’SOEM BANDUNG”

B. Rumusan Masalah

Pembiayaan Kredit Kepemilikan Rumah kepada perorangan untuk memenuhi sebagian atau keseluruhan kebutuhan akan hunian dengan menggunakan prinsip jual beli (*Murabahah*) dimana pembayarannya secara angsuran dengan jumlah angsuran yang telah ditetapkan di muka dan dibayar

setiap bulan. Yang jadi permasalahannya ialah didalam sistem pembayaran atau angsuran nasabah yang mengalami kendala pembayaran atau sering disebut pembiayaan bermasalah dan dari menunggak angsuran hingga tidak mampu membayar hal ini menyebabkan terjadi sengketa dimana kepemilikan rumah dipertanyakan.

Berkenaan dengan masalah diatas, maka penulis membatasi penelitian dengan merumuskan masalah ke dalam BPRS PNM AL-Masoem Bandung bentuk pernyataan sebagai berikut :

1. Bagaimana cara penyelesaian sengketa pembiayaan bermasalah pada produk KPR di BPRS PNM AL-Masoem Bandung?
2. Bagaimana tinjauan Fatwa Dewan Syari'ah Nasional NO. 47/DSN-MUI/II/2005 dan Undang-undang No.21 Tahun 2008 pasal 55 terhadap Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah pada produk KPR di BPRS PNM AL – Masoem Bandung?

C. TUJUAN DAN KEGUNAAN PENELITIAN

Sesuai dengan rumusan masalah yang dikemukakan diatas, tujuan penelitian yang dilakukan penulis ialah :

1. Untuk mengetahui bagaimana penyelesaian sengketa Pembiayaan Bermasalah pada produk KPR di BPRS PNM AL-Masoem Bandung.
2. Untuk mengetahui bagaimana tinjauan Fatwa Dewan Syari'ah Nasional NO. 47/DSN-MUI/II/2005 dan Undang-undang No. 21 tahun 2008 pasal

55 terhadap Pembiayaan Bermasalah pada produk KPR di BPRS PNM AL
- Masoem Bandung.

Adapun kegunaan sesuai dengan rumusan di atas adalah :

1. Bagi peneliti memperluas wawasan pemikiran peneliti dalam cara berpikir ilmiah pada perbankan syariah khususnya kredit macet KPR.
2. Bagi BPRS PNM Al – Ma'soem untuk menambah wawasan dan menjadi dasar pertimbangan bagi pemimpin dalam mengambil kebijaksanaan.
3. Bagi pihak lain, sebagai referensi yang bermanfaat untuk mengadakan penelitian lanjutan yang lebih mendalam pada masa yang akan datang.

D. Kerangka Pemikiran

Dalam bank syariah, akad yang dilakukan memiliki konsekuensi duniawi dan ukhrawi karena akad yang dilakukan berdasarkan hukum Islam. Seringkali nasabah berani melanggar kesepakatan atau perjanjian yang telah dilakukan bila hukum itu hanya berdasarkan hukum positif belaka, tapi tidak demikian jika perjanjian tersebut memiliki pertanggungjawaban hingga yaumul qiyamah nanti.

(Muhammad Syafi'i Antonio, 2001:29)

Istilah lain dari penyaluran dana adalah pengalokasian dana kegiatan bank setelah menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk berbagai simpanan adalah menyalurkan kembali dana tersebut kepada masyarakat yang memerlukannya. secara umum, penyaluran dana dalam perbankan yang menggunakan sistem konvensional adalah pemberian kredit. sedangkan dalam

perbankan syariah penyaluran dana dilakukan dengan akad jual beli (*al-bay*) dan bagi hasil (*muqasamah fi al-ribh*).

Produk penyaluran dana pada bank syariah dibedakan menjadi dua: *pertama*, jual beli (*al-buyu*) yang mencakup tiga jenis jual beli: jual beli dengan cara *al-murabahah*; jual beli dengan cara *al-salam*; dan jual beli cara *al-istishna*. *kedua*, bagi hasil yang mencakup tiga akad; akad *mudharabah*, akad *musyarakah* dan akad *ijarah (sewa)* (Jaih Mubarak, 2004:61).

Akad berasal dari bahasa Arab '*aqoda* artinya mengikat atau mengokohkan. Secara bahasa pengertiannya adalah ikatan, mengikat. Dikatakan ikatan (*al-robath*) maksudnya adalah menghimpun atau mengumpulkan dua ujung tali dan mengikatkan salah satunya pada yang lainnya, hingga keduanya bersambung dan menjadi seperti seutas tali yang satu. Dalam Al-Qur'an kata *al-aqdu* terdapat pada surat Al-Maidah ayat 1, bahwa manusia diminta untuk memenuhi akadnya. Menurut Gemala Dewi S.H. beliau mengutip pendapat Fathurrahman Djamil, istilah *al-aqdu* dapat disamakan dengan istilah *verbentenis* dalam KUH Perdata.

Jadi menurut klausul baku tertera pada pasal 6 dan 7 yang ada pada akad *murobahah* di BPRS PNM Al- Masoem. Hukum yang mengatur pada Pasal 6 adalah perjanjian ini diatur oleh dan ditafsirkan sesuai dengan ketentuan Hukum Indonesia. Sedangkan pada Pasal 7 menjelaskan tentang Penyelesaian Sengketa dan Domisili Hukum yang berbunyi Sesuai sengketa yang timbul dari atau dengan cara apapun yang ada hubungannya dengan perjanjian ini yang tidak dapat diselesaikan secara damai kecuali sebagaimana

ditetapkan dalam perjanjian ini, maka kedua belah pihak sepakat untuk menyelesaikannya sesuai prosedur hukum yang berlaku dan memilih domisili tetap pada Kantor Pengadilan Tinggi Negeri Bale Bandung, Kabupaten Bandung.

Menurut Fiqh Muamalah akad berarti perikatan, perjanjian dan permufakatan (*ittifaq*). Dalam kaitan ini peranan *Ijab* (pernyataan melakukan ikatan) dan *Qobul* (pernyataan menerima ikatan) sangat berpengaruh pada objek perikatannya, apabila ijab dan qabul sesuai dengan ketentuan syari'ah, maka munculah segala akibat hukum dari akad yang disepakati tersebut. Menurut Musthafa Az-Zarka suatu akad merupakan ikatan secara hukum yang dilakukan oleh dua atau beberapa pihak yang sama-sama berkeinginan mengikatkan dirinya. Kehendak tersebut sifatnya tersembunyi dalam hati, oleh karena itu menyatakannya masing-masing harus mengungkapkan dalam suatu pernyataan yang disebut *Ijab dan Qabul*.

Syarat umum yang harus dipenuhi suatu akad menurut ulama fiqh antara lain, pihak-pihak yang melakukan akad telah cakap bertindak hukum, objek akad harus ada dan dapat diserahkan ketika akad berlangsung, akad dan objek akadnya tidak dilarang syara', ada manfaatnya, ijab dan qabul dilakukan dalam satu majelis dan tujuan akad harus jelas dan diakui syara.

Dalam jual beli terdapat empat macam syarat, yaitu :

1. Syarat terjadinya akad (in'qad)
2. Syarat sahnya akad
3. Syarat terlaksananya akad (nafadz)

4. Syarat lujum

Adapun rukun jual beli menurut Jumhur Ulama ada 4, yaitu:

1. Ba'i (Penjual)
2. Mustari (Pembeli)
3. Shigat (Ijab dan Qabul)
4. Ma'qud Alaih (Benda atau Barang)

Jika jual beli tidak memenuhi syarat terjadinya syarat sah akad, maka akad tersebut batal atau tidak sah (fasid). Karena itulah ulama fiqh menetapkan apabila akad telah memenuhi rukun dan syarat mempunyai kekuatan mengikat terhadap pihak-pihak yang melakukan akad. Hal ini sejalan dengan Firman Allah SWT. Dalam surat Al-Maidah ayat 5 yang berbunyi :

الْيَوْمَ أُحِلَّ لَكُمُ الطَّيِّبَاتُ وَطَعَامُ الَّذِينَ أُوتُوا الْكِتَابَ حِلٌّ لَكُمْ وَطَعَامُكُمْ حِلٌّ لَهُمْ وَالْحَخْصَنَاتُ مِنَ الْمُؤْمِنَاتِ وَالْحَخْصَنَاتُ مِنَ الَّذِينَ أُوتُوا الْكِتَابَ مِنْ قَبْلِكُمْ إِذَا آتَيْتُمُوهُنَّ أَجُورَهُنَّ مُحْصِينَ غَيْرَ مُسْفِحِينَ وَلَا مَتَّحِدِينَ أَحْدَانٍ ۚ وَمَنْ يَكْفُرْ بِالْإِيمَانِ فَقَدْ حَبِطَ عَمَلُهُ وَهُوَ فِي الْآخِرَةِ مِنَ الْخَاسِرِينَ



Artinya:

“ Pada hari ini Dihalalkan bagimu yang baik-baik. makanan (sembelihan) orang-orang yang diberi Al kitab itu halal bagimu, dan makanan kamu halal (pula) bagi mereka. (dan Dihalalkan mangawini) wanita yang menjaga kehormatan[402] diantara wanita-wanita yang beriman dan wanita-wanita yang menjaga kehormatan di antara orang-orang yang diberi Al kitab sebelum kamu, bila kamu telah membayar mas kawin mereka dengan maksud menikahinya, tidak dengan maksud berzina dan tidak (pula) menjadikannya gundik-gundik. Barangsiapa yang

kafir sesudah beriman (tidak menerima hukum-hukum Islam) Maka hapuslah amalannya dan ia di hari kiamat Termasuk orang-orang merugi”.

Dalam aplikasi bank syari'ah, bank merupakan penjual atas objek barang dan nasabah merupakan pembeli. Bank menyediakan barang yang dibutuhkan oleh nasabah dengan membeli barang dari supplier, kemudian menjualnya kepada nasabah dengan harga yang lebih tinggi disbanding dengan harga beli yang dilakukan oleh bank syari'ah. Pembayaran atas transaksi murabahah dapat dilakukan dengan cara membayar sekaligus pada saat jatuh tempo atau melakukan pembayaran angsuran selama jangka waktu yang disepaki

Menurut Para ahli hukum Islam mendefinisikan bai' al-murabahah sebagai berikut :

1. Abd ar-Rahman al-Jaziri mendefinisikan bai' al-murabahah sebagai menjual barang dengan harga pokok beserta keuntungan dengan syarat-syarat tertentu.
2. Wahbah az-Zuhaili adalah jual-beli dengan harga pertama (pokok) beserta tambahan keuntungan.
3. Ibn Rusyd --filosof dan ahli hukum Maliki-- mendefinisikannya sebagai jual-beli di mana penjual menjelaskan kepada pembeli harga pokok barang yang dibelinya dan meminta suatu margin keuntungan kepada pembeli.
4. Ibn Qudamah --ahli hukum Hambali-- mengatakan bahwa arti jual-beli murabahah adalah jual-beli dengan harga pokok ditambah margin keuntungan.

Landasan hukum akad murabahah ini adalah:

- a. Al-Quran

Ayat-ayat Al-Quran yang secara umum membolehkan jual beli, diantaranya adalah firman Allah:

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا

Artinya: "...dan Allah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba" (QS. Al-Baqarah:275).

Ayat ini menunjukkan bolehnya melakukan transaksi jual beli dan murabahah merupakan salah satu bentuk dari jual beli.

Dan firman Allah:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ

Artinya: "Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka diantara kamu" (QS. An-Nisaa:29).

Dan firman Allah:

لَيْسَ عَلَيْكُمْ جُنَاحٌ أَنْ تَبْتَغُوا فَضْلًا مِّن رَّبِّكُمْ

Artinya: "Tidak ada dosa bagimu mencari karunia (rezki hasil perniagaan) dari Rabbmu" (QS. Al-Baqarah:198)

Berdasarkan ayat diatas, maka murabahah merupakan upaya mencari rezki melalui jual beli. Murabahah menurut Azzuhaili (1997., hal.3766.) adalah jual beli berdasarkan suka sama suka antara kedua belah pihak yang bertransaksi.

b. Assunnah

Sabda Rasulullah SAW: “Pendapatan yang paling afdhal (utama) adalah hasil karya tangan seseorang dan jual beli yang mabrur”. (HR. Ahmad Al Bazzar Ath Thabrani).

Hadits dari riwayat Ibnu Majah, dari Syuaib:

أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَآلِهِ وَسَلَّمَ قَالَ: ثَلَاثٌ فِيهِنَّ الْبَرَكَةُ: الْبَيْعُ إِلَى أَجَلٍ، وَالْمُقَارَضَةُ، وَخَلْطُ الْبُرِّ بِالشَّعِيرِ
لِلْبَيْتِ لَا لِلْبَيْعِ (رَوَاهُ ابْنُ مَاجَه)

”Tiga perkara yang didalamnya terdapat keberkahan: menjual dengan pembayaran secara tangguh, muqaradhah (nama lain dari mudharabah), dan mencampur gandum dengan tepung untuk keperluan rumah dan tidak untuk dijual” (HR. Ibnu Majah).

Sebuah riwayat dari Ibnu Mas'ud, menyebutkan bahwa boleh melakukan jual beli dengan mengambil keuntungan satu dirham atau dua dirham untuk setiap sepuluh dirham harga pokok (Wahbah Azzuhaili, 1997, hal 3766).

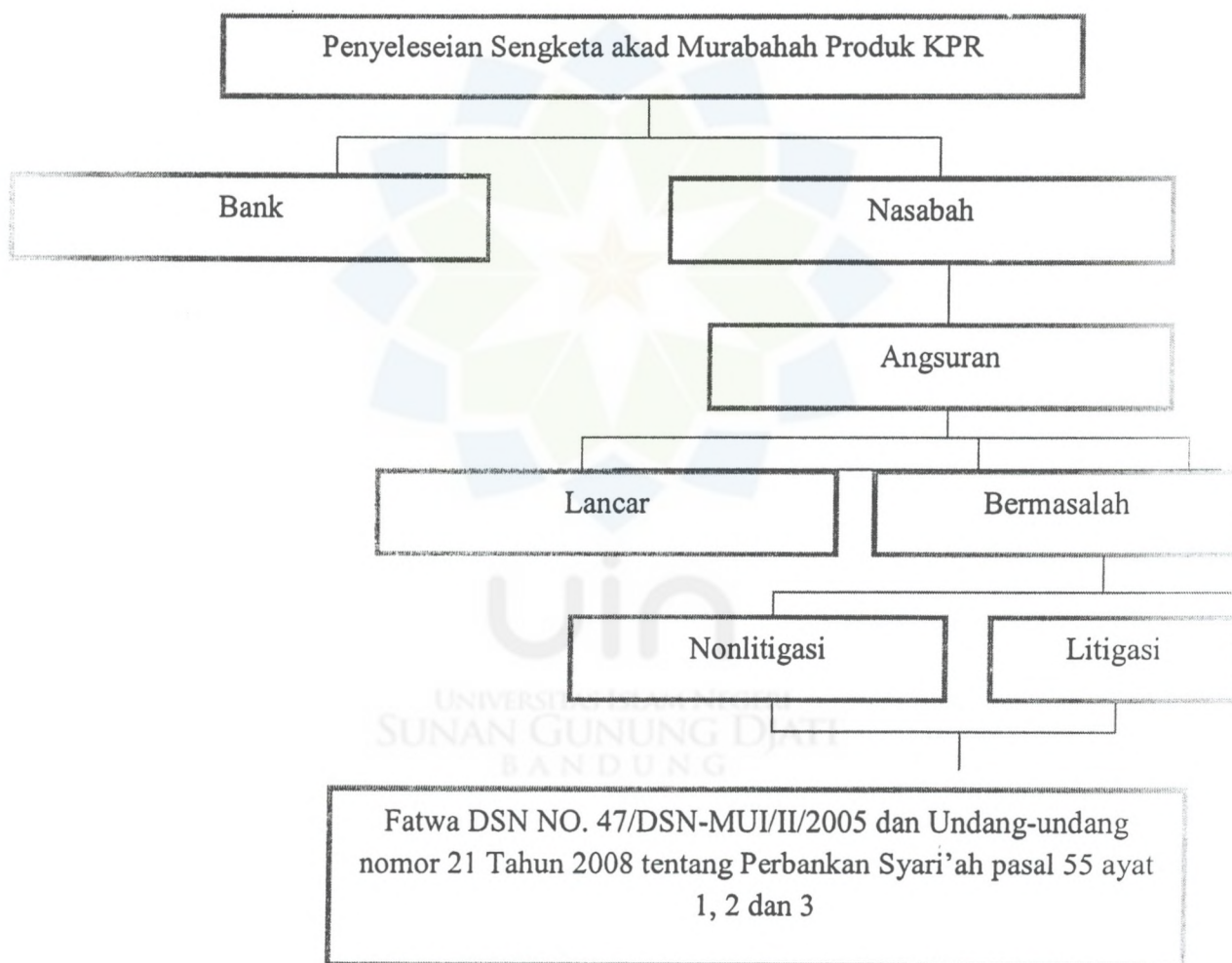
Selain itu, transaksi dengan menggunakan akad jual beli *murabahah* ini sudah menjadi kebutuhan yang mendesak dalam kehidupan. Banyak manfaat yang dihasilkan, baik bagi yang berprofesi sebagai pedagang maupun bukan.

Aplikasi pembiayaan *murabahah* dalam Bank Syari'ah pembiayaan *murabahah* merupakan jenis pembiayaan yang sering diaplikasikan dalam bank syari'ah yang pada umumnya digunakan dalam transaksi jual beli barang investasi dan barang – barang yang diperlukan oleh individu. Jenis penggunaan pembiayaan *murabahah* lebih sesuai untuk pembiayaan investasi dan konsumsi. Dalam pembiayaan investasi, akad *murabahah* sangat sesuai karena ada barang

yang akan diinvestasi oleh nasabah atau aka nada barang yang menjadi objek investasi. Dalam pembiayaan konsumsi, biasanya barang yang akan dikonsumsi oleh nasabah jelas dan terukur. Pembiayaan *murabahah* kurang cocok untuk pembiayaan modal kerja yang diberikan langsung dalam bentuk uang. Barang yang boleh digunakan sebagai objek jual beli ialah rumah, kendaraan bermotor, alat transportasi, pembelian alat-alat industry, pembelian pabrik, gudang, dan aset tetap lainnya. Pembelian aset yang tidak bertentangan dengan syari'ah Islam. Dilihat dari barang yang boleh digunakan sebagai objek jual beli salah satunya ialah rumah, di BPRS PNM AL-Masoem terdapat produk KPR.. Produk KPR ialah Pembiayaan Kredit Kepemilikan Rumah kepada perorangan untuk memenuhi sebagian atau keseluruhan kebutuhan akan hunian dengan menggunakan prinsip jual beli (*Murabahah*) dimana pembayarannya secara angsuran dengan jumlah angsuran yang telah ditetapkan di muka dan dibayar setiap bulan. Menurut analisis ekonomi syariah, Agustianto Mingka, konsep KPR syariah amat mudah dipahami. "Jika nasabah ingin membeli rumah dengan harga tertentu, maka pihak bank akan membelikan rumah tersebut dan mengambil margin yang telah ditentukan sebelumnya, beserta jangka waktu pembayaran. Jadi kreditor akan mencicil hingga lunas harganya tetap sama." Kelebihan dari KPR syariah, menurut Sekjen Asosiasi Ahli Ekonomi Islam Indonesia (IAEII) Agustianto Mingka ini dikarenakan bunganya tidak ada. "Yang ada hanyalah bagi hasil yang telah disepakati dan tidak terpengaruh fluktuasi seperti KPR bank konvensional," terangnya kepada Waspada Online. Adapun manfaat dari KPR itu sendiri ialah Skim pembiayaan adalah jual beli (*Murabahah*), adalah akad jual beli barang

dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (margin) yang disepakati oleh bank dan nasabah (*fixed margin*); Uang muka ringan; Jangka waktu maksimal 15 tahun; Cicilan tetap dan meringankan selama jangka waktu; Bebas pinalti untuk pelunasan sebelum jatuh tempo.

Adapun kerangka pemikiran di atas dapat digambarkan sebagai berikut :



(Gambar 1) *Penyelesaian sengketa*

E. Langkah-Langkah Penelitian

Langkah-langkah penelitian disebut juga prosedur penelitian, dan ada pula yang menggunakan istilah metodologi penelitian. Unsur metodologi yang disusun dalam rencana penelitian pada dasarnya dilakukan dalam seluruh proses rencana penelitian. Secara spesifik disusun dan dirumuskan pada bagian metodologi penelitian atau langkah-langkah penelitian, mencakup prmrtnuan sumber data, metode pengumpulan data, dan analisis data. (Cik Hasan Bisri, 2004:300).

Langkah-langkah penelitian mencakup :

1. Metode penelitian

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode deskriptif. Dengan alasan menggunakan metode dekriptif ini penulis dapat mendeskripsikan atau memberikan gambaran tentang suatu satuan analisis secara utuh, pencarian fakta dengan interpretasi yang tepat. (addhinteas.blogspot.com). Dalam hal ini penulis akan mengumpulkan, mengkalsifikasikan, menganalisa data dan menyimpulkan, kemudian melaporkan hasil penelitian di lapangan mengenai pelaksanaan akad murabahah pada produk KPR di BPRS PNM AL-Masoem Bandung.

4. Analisis Data

Langkah terakhir yang dilakukan penulis adalah menganalisis data dengan cara sebagai berikut :

- a. Mengumpulkan data, langkah ini dilakukan dengan mengumpulkan data dan informasi tentang pelaksanaan akad murabahah pada produk KPR (Kepemilikan Rumah).
- b. Menyeleksi data, suatu proses dalam melakukan pengelompokan data yang didapatkan di lokasi penelitian.
- c. Menganalisa data, merupakan tahap dari proses penelitian.
- d. Menyimpulkan, tahap ini merupakan tahapan akhir dalam suatu penelitian dari kesimpulan tersebut kan diketahui tentang hasil akhir.