

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

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

Perkembangan perbankan dan keuangan syariah mengalami kemajuan yang sangat pesat dan menghadapi tantangan yang makin kompleks. Lembaga keuangan syariah termasuk bank syariah harus bisa memenuhi kebutuhan bisnis modern dengan menyajikan produk-produk inovatif yang lebih variatif serta pelayanan yang memuaskan. Tantangan ini menuntut para praktisi, regulator, konsultan, dewan syariah, dan akademisi bidang keuangan syariah untuk senantiasa aktif dan kreatif dalam memberikan respon terhadap perkembangan tersebut.

Para praktisi dituntut secara kreatif melakukan inovasi produk, regulator membuat regulasi yang mengatur dan mengawasi produk yang dilaksanakan oleh praktisi, Dewan Syariah dituntut secara aktif dan kreatif mengeluarkan fatwa-fatwa yang dibutuhkan industri sesuai tuntutan zaman, dan akademisi pun dituntut memberikan pencerahan ilmiah dan tuntutan agar produk maupun regulasi mendukung kebutuhan industri modern dan benar-benar tidak menyimpang dari prinsip-prinsip syariah.<sup>1</sup>

Perbankan syariah merupakan hal yang mulai gencar dilakukan oleh masyarakat saat ini, perkembangannya yang begitu pesat membuat masyarakat mulai beralih dari perbankan konvensional beralih kepada perbankan syariah. Menurut Muhammad` ”Bank syariah muncul karena tuntutan objek yang

---

<sup>1</sup> Ade Arthesa dan Edia Handima , *Bank & Lembaga Keuangan Bukan Bank*. (Jakarta : PT Indeks, 2006), hlm 5

berlandaskan prinsip efisiensi. Dalam kehidupan berekonomi, manusia senantiasa berupaya untuk selalu lebih efisien. Bagi kaum muslimin, kehadiran bank syariah adalah dapat memenuhi kebutuhannya, namun bagi masyarakat lainnya, bank syariah adalah sebagai sebuah alternatif lembaga jasa keuangan disamping perbankan konvensional yang telah lama ada.”

Abdul Ghofur Anshori mengemukakan bahwa : Bank Syariah sebagai entitas bisnis akan melaksanakan kegiatan usahanya layaknya perbankan pada umumnya yakni melakukan kegiatan penghimpunan dana dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kembali kepada masyarakat yang membutuhkan dalam bentuk pembiayaan. Disamping itu juga melakukan kegiatan usaha dibidang jasa dan kegiatan dibidang sosial sebagai manifestasi dan fungsi sosial yang diembannya.”

Sebagaimana bank konvensional, bank Islam juga mempunyai fungsi perantara *intermediary*, yaitu menjembatani kepentingan orang yang membutuhkan dana dengan orang yang memiliki kelebihan dana. Selain itu, bank islam juga mempunyai fungsi amanah sehingga berkewajiban menjaga dan bertanggung jawab atas keamanan dana yang disimpan dan siap apabila dana tersebut ditarik kembali oleh nasabah sesuai dengan perjanjian. Sistem keuangan Islam yang bebas dari prinsip bunga diharapkan mampu menjadi alternatif terbaik dalam mencapai kesejahteraan masyarakat. Penghapusan prinsip bunga ini memiliki dampak yang cukup baik bagi perkembangan ekonomi indonesia, hal ini

dapat dilihat dengan banyaknya lembaga keuangan yang menggunakan prinsip syariah dalam menjalankan kegiatannya.<sup>2</sup>

Peningkatan pendapatan masyarakat dan kemajuan dunia usaha secara tidak langsung berpengaruh terhadap kebutuhan akan dana atau sumber dana yang dapat memenuhi keinginan tersebut. Masyarakat akan terus mencari sumber dana yang paling tepat sesuai dengan kebutuhannya. Dalam rangka memenuhi kebutuhan ini, masyarakat dapat memanfaatkan lembaga keuangan sebagai fasilitas penyedia sumber dana bagi pemenuhan kebutuhan tersebut. Lembaga keuangan yang memberikan jasa paling lengkap adalah bank. Adanya lembaga perbankan sangat mempengaruhi kegiatan perekonomian suatu negara, oleh karena itu bank dikatakan sebagai jantung perekonomian. Semakin maju suatu negara maka akan semakin besar pula peran bank dalam mengendalikan negara tersebut. Dalam artian, posisi dunia perbankan sangat dibutuhkan pemerintah dan masyarakatnya.

Pertumbuhan dan perkembangan perbankan dari tahun ke tahun sangatlah pesat. Salah satu perkembangan perbankan adalah lahirnya bank syariah. Bank syariah adalah bank atau lembaga yang menjalankan kegiatan usahanya sesuai dengan al quran dan hadist dan mengacu pada prinsip-prinsip syariah. Bank syariah merupakan lembaga intermediasi yang fungsi utamanya adalah menghimpun dana dari masyarakat *surplus* dana dan menyalurkannya kepada masyarakat *defisit* dana.<sup>3</sup>

---

<sup>2</sup> Ade Arthesa dan Edia Handima, *Bank & Lembaga Keuangan Bukan Bank*. (Jakarta : PT Indeks, 2006), hlm 5

<sup>3</sup> Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, (Jakarta: PT Raja Grafindo, 2000), hlm 91.

Bank syariah menyediakan berbagai macam produk dengan berbagai macam pola pula, diantaranya pola titipan seperti *wadi'ah*. Pola kerjasama seperti *mudharabah dan musyarakah*, pola jual beli seperti *murabahah, salam, dan istishna*, Pola sewa seperti *ijarah dan ijarah mumtahia bittamlik*, dan pola lainnya seperti *wakalag, kafalah*, dan akad *rahn* atau gadai.<sup>4</sup> Adiwarman mengkategorikan produk-produk yang ditawarkan oleh perbankan syariah menjadi 3 bagian besar, yaitu :

1. Produk penghimpun dana (*funding*)
2. Produk penyalur dana (*financing*)
3. Produk jasa (*service*)<sup>5</sup>

Rumah merupakan salah satu kebutuhan utama yang didambakan setiap pasangan, rumah tempat berkumpul dan melakukan aktivitas keluarga terutama bagi pasangan yang menginginkan kebebasan privacy nya tidak terganggu oleh keluarga lain. Rumah juga jadi simbol kemandirian satu keluarga pasangan muda, kecuali yang memang menikmati tinggal di pondok mertua indah, tinggal dirumah dinas, atau jadi kontraktor alias tukang kontrak. Selain itu ada beberapa orang yang menjadikan rumah sebagai aset untuk bisnis, jadi rumah bukan semata-mata sebagai tempat tinggal tapi rumah sebagai “produk” bisnis yang memberikan penghasilan rutin. Dari hal tersebut, maka dapat diketahui bahwa begitu pentingnya rumah.

---

<sup>4</sup> Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah* .(Jakarta : PT Grafindo. 2007) hlm 2.

<sup>5</sup> Adiwarman Karim,*Bank Islam, Analisis Fiqih dan Keuangan*,(Jakarta:PT.Raja Grafindo Persada,2000),hlm 97

Namun kebutuhan akan perumahan ini seringkali terbentur pada minimnya dana yang dimiliki oleh konsumen yang mendambakan memiliki rumah sendiri. Sehingga pengembangan melalui Kredit Perumahan Rakyat (KPR) pun dilirik sebagai alternatif utama pembiayaan perumahan. Dengan adanya bentuk pembiayaan, murabahah dalam pembiayaan pemilikan rumah memberikan suatu alternatif bagi yang hanya berekonomi terbatas dan yang mempunyai idealisme melepaskan diri dari bunga bank.

Pengertian akad murabahah sebagai teknis dalam penyaluran pembiayaan yang dilakukan oleh bank adalah “akad jual beli atas barang tertentu, dimana penjual menyebutkan dengan jelas barang yang diperjualbelikan, termasuk harga pembelian barang kepada pembeli, kemudian ia mensyaratkan atasnya laba/keuntungan dalam jumlah tertentu.

Bentuk pembiayaan yang berdasarkan murabahah dapat dibagi lagi berdasarkan jenis penggunaannya (berdasarkan produk) yaitu untuk pembiayaan multiguna, pembiayaan modal kerja, pembiayaan investasi, pembiayaan kendaraan bermotor, pembiayaan perumahan dan sebagainya. Berdasarkan prinsip syariahnya, bank syariah juga harus menjunjung nilai-nilai keadilan, amanah, kemitraan, transparansi dan saling menguntungkan baik bagi bank maupun bagi nasabah yang merupakan pilar dalam melakukan aktivitas muamalah. Oleh karena itu, produk layanan perbankan harus disediakan untuk mampu memberikan nilai tambah dalam meningkatkan kesempatan kerja dan kesejahteraan ekonomi masyarakat yang berlandaskan pada nilai-nilai Islam.<sup>6</sup>

---

<sup>6</sup> Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*. (Jakarta : PT Grafindo. 2007) hlm 2.

KPR Syariah adalah pembiayaan yang digunakan untuk pembelian rumah secara kredit. KPR Syariah memiliki berbagai kelebihan dibandingkan dengan KPR Konvensional, KPR Syariah memiliki sistem yang unggul dan lebih aman, terbebas dari riba dan tidak ada pihak yang dirugikan. Akad yang banyak digunakan oleh perbankan syariah dalam menjalankan produk pembiayaan KPR ialah akad murabahah dan istishna. Murabahah banyak digunakan saat proses pembelian rumah dengan kondisi fisik bangunan yang sudah ada atau ready stock. Sedangkan pada kondisi bangunan yang belum terlihat fisiknya (indent) atau *goods in progress* dan dalam prosesnya memerlukan waktu enam bulan atau lebih akad yang digunakan adalah akad istishna.<sup>7</sup> Data dapat dilihat dalam skema, sebagai berikut :



**Keterangan :**

R : Rumah

*Akad Murabahah yang dilakukan ( R 1 dan R 2 ) tidak sesuai dengan aturan baik dengan salah satu fatwa maupun pojk<sup>8</sup>*

Akad Murabahah banyak digunakan oleh perbankan syariah, jual beli murabahah yang digunakan dalam perbankan syariah, prinsipnya didasarkan pada

<sup>7</sup> Fatwa No.06/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Jual Beli Istishna

<sup>8</sup> Hasil penelitian lapangan yang dilakukan disalah satu desa kadungora, Garut.

dua elemen pokok, yaitu harga beli serta biaya yang terkait dan kesepakatan atas mark up (laba). Objek murabahah harus jelas serta merupakan milik yang penuh dari pihak bank. Pada murabahah, penyerahan barang dilakukan pada saat transaksi, sementara pembayaran dilakukan secara tunai, tangguh maupun dicicil.

Bank BRI KPR Faedah Garut Ciledug merupakan salah satu bank di Indonesia yang menjalankan konsep murabahah dalam pembiayaan perumahan, yaitu akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (margin) yang disepakati oleh penjual dan pembeli. Bank BRI KPR Faedah Garut Ciledug memberikan pelayanan pembiayaan murabahah, yang salah satunya adalah pembiayaan pembelian rumah baik yang digunakan untuk keperluan konsumtif maupun untuk investasi.

Bank BRI KPR Faedah Garut Ciledug memberikan bantuan pembiayaan dalam bentuk pembayaran secara angsuran dan mempunyai beberapa sistem prosedur dan persyaratan yang harus dipenuhi oleh calon debitur. Dalam pembiayaan KPR Akad murabahah yang dilakukan pihak bank dan nasabah jika ditinjau dari Peraturan Otoritas Jasa Keuangan yang menyatakan bahwa KPR dilakukan dalam bentuk rumah siap huni oleh kreditur asal, akan tetapi pada kenyataannya KPR tersebut diterbitkan dalam bentuk rumah yang masih dalam tahap membangun atau sering disebut rumah indent.<sup>9</sup>

Ditinjau dari Fatwa No 111/DSN-MUI/IX/2017 Tentang akad jual beli murabahah, pelaksanaan KPR Faedah BRI Syariah Garut Ciledug belum sesuai dengan point kelima nomor tiga dalam ketentuan mutsman/mabi<sup>9</sup>.

---

<sup>9</sup> POJK No.4/POJK/05/2018 Tentang Perusahaan Pembiayaan Sekunder Perumahan

Mutsman'/Mabi' adalah barang yang dijual: mutsman'/mabi' merupakan imbangan atas tsaman yang dipertukarkan. Karena dalam pelaksanaannya menyerupai jual beli dengan akad istishna, dimana penyerahan barang dilakukan kemudian, sesuai dengan Fatwa No.06/DSN-MUI/IV/2000 Tentang jual beli istishna'.<sup>10</sup> Dengan bertitik tolak pada pemaparan diatas , maka tertulis tertarik untuk mengkaji lebih dalam mengenai **“Pelaksanaan Akad Murabahah pada Produk Pembiayaan KPR Faedah BRI Syariah KCP Garut, Ciledug.”**

## **B. Rumusan Masalah**

Bank BRI Syariah Kantor Cabang Pembantu Garut Ciledug memiliki produk pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) Faedah dengan menggunakan akad murabahah yang dalam pelaksanaannya ketika akad antara bank dan nasabah berlangsung, rumah yang diterbitkan oleh kreditur merupakan rumah dalam bentuk indent/belum siap huni. Sedangkan Penulis mengaitkan hal tersebut dengan aturan yang mana dalam pembiayaan KPR Akad murabahah yang dilakukan pihak bank dan nasabah jika ditinjau dari Peraturan Otoritas Jasa Keuangan yang menyatakan bahwa KPR dilakukan dalam bentuk rumah siap huni oleh kreditur asal, akan tetapi pada kenyataannya KPR tersebut diterbitkan dalam bentuk rumah yang masih dalam tahap membangun atau sering disebut rumah indent.

Ditinjau dari Fatwa No 111/DSN-MUI/IX/2017 Tentang akad jual beli murabahah, pelaksanaan KPR Faedah BRI Syariah Garut Ciledug belum sesuai dengan point kelima nomor tiga dalam ketentuan mutsman/mabi'.

---

<sup>10</sup> Fatwa DSN No 111/DSN-MUI/IX/2017



Mutsman'/Mabi' adalah barang yang dijual: mutsman'/mabi' merupakan imbangan atas tsaman yang dipertukarkan. Karena dalam pelaksanaannya menyerupai jual beli dengan akad istishna, dimana penyerahan barang dilakukan kemudian.

Berdasarkan latar belakang masalah diatas, maka timbul sebuah permasalahan dengan dikaitkannya dengan sebuah Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (POJK) Tentang aturan pelaksanaan pembiayaan murabahah dan Fatwa No 111/DSN-MUI/IX/2017 yang dinilai memiliki relevansi dengan latar belakang adanya sebuah permasalahan yang ada dalam pelaksanaan pembiayaan produk KPR Faedah BRI KCP Garut Ciledug yang seharusnya memiliki prinsip syariah yang kemudian berpengaruh pada implikasi peraturan tersebut. Untuk membatasi pembahasan skripsi ini maka penulis mengidentifikasinya dalam pertanyaan sebagai berikut :

1. Bagaimana mekanisme pelaksanaan pembiayaan murabahah produk KPR BRI Faedah Kantor Cabang Pembantu Garut Ciledug?
2. Bagaimana tinjauan Fatwa No 111/DSN-MUI/IX/2017 tentang Akad Jual Beli Murabahah dan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No.4/POJK.05/2018 tentang Perusahaan Pembiayaan Sekunder Perumahan pada pembiayaan murabahah KPR Faedah BRI Kantor Cabang Pembantu Garut, Ciledug?

### **C. Tujuan Penelitian**

1. Untuk mengetahui mekanisme pelaksanaan pembiayaan murabahah produk KPR Faedah BRI Garut Ciledug

2. Untuk mengetahui dan memahami pembiayaan murabahah pada pembiayaan BRI KPR Faedah di Bank BRI Syariah Kantor Cabang Pembantu Garut, Ciledug menurut Fatwa No 111/DSN-MUI/IX/2017 tentang Akad Jual Beli Murabahah dan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No.4/POJK.05/2018 tentang Perusahaan Pembiayaan Sekunder Perumahan.

#### **D. Kegunaan**

Adapun kegunaan penelitian ini adalah sebagai berikut.

1. Secara teoritis

Hasil penelitian ilmiah ini diharapkan dapat menjadi sumbangan ilmu pengetahuan dan memberikan manfaat bagi semua pihak khususnya bagi para akademisi yang ingin mengetahui mengenai Lembaga Keuangan Syariah.

2. Secara praktis

Bagi akademisi yaitu sebagai sumbangan pemikiran dan pandangan lebih lanjut mengenai analisis tentang Fatwa dan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan terkait salah satu permasalahan yang kemudian dikaitkan dengan. selain itu sebagai bahan rujukan dan referensi untuk penelitian selanjutnya. Bagi masyarakat yaitu lebih memberikan kesadaran pemahaman yang lebih tentang bunga yang kadangkala tersepelekan namun dapat menjadi sebuah kesalahan dalam prinsip syariah.

## E. Studi Terdahulu

Studi ini bukan studi yang baru. Penulis menemukan beberapa skripsi dan jurnal terdahulu yang membuat penelitian tentang pelaksanaan pembiayaan murabahah pada produk kpr disuatu lembaga keuangan syariah diantaranya :

- a. Skripsi dari Eki Wulandari tahun 2016 dengan Judul *Analisis Terhadap Pembiayaan KPR BRI Syariah IB dengan Akad Murabahah di BRI Syariah KCP Pati dalam Persepektif Hukum Islam*. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode deskriptif. Hasil penelitian ini menyimpulkan bahwa : (1) Di BRI Syariah KCP Pati akad murabahah diterapkan pada produk pembiayaan untuk pembelian barang – barang. Produk–produk yang menggunakan akad murabahah adalah pembiayaan untuk pengadaan kendaraan bermotor, dan pembiayaan kepemilikan rumah. Pembiayaan kepemilikan rumah adalah transaksi yang dilakukan oleh BRI Syariah KCP Pati dengan prinsip jual beli murabahah. (2) proses pemberian pembiayaan KPR BRI Syariah : analisis prosedur pembiayaan KPR BRISyariah adalah sah secara hukum islam.
- Karena KPR BRI Syariah iB telah memenuhi rukun murabahah dan KPR BRI Syariah telah mengacu pada badan hukum islam yaitu Fatwa DSN MUI No.04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang murabahah, surat edaran bank Indonesia Nomor 10/14/DPbS tanggal 17 maret 2008 tentang persyaratan kegiatan penyaluran dana dalam bentuk pembiayaan atas dasar akad murabahah, dan ketentuan pasal 9 ayat (2) peraturan Bank Indonesia Nomor 7/46/PBI/2005 Tentang bank syariah meminta nasabah membayar uang muka.

b. Jurnal dari Musa Asari dengan judul *Analisis Model Pembiayaan KPR Platinum iB berdasarkan Akad Murabahah di Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Malang*. Kesimpulan dari jurnal ini adalah setelah mengetahui analisis diatas maka dapat disimpulkan bahwa: Model Pembiayaan KPR Platinum iB berdasarkan akad murabahah telah sesuai dengan fatwa dewan syariah nasional, Al- Qur'an, Hadit, Ijma dan Qiyas. Dengan demikian bank BTN Syariah Cabang Malang selaku pihak yang memberi pembiayaan KPR Platinum iB dan nasabah sebagai pihak pemohon, telah melakukan pembiacaaran sebagaimana yang ditetapkan dan dianjurkan oleh syariat, yaitu memenuhi semua syarat- syarat dan rukun murabahah dalam pembiayaan serta melakukannya dengan semata-mata karena mencari keridhoan Allah dan tolong-menolong, sehingga pembiayaan tersebut telah sesuai dengan akad murabahah dan telah berlaku adil bagi nasabah dalam menentukan margin.

c. Skripsi dari Anugerah Sahvitri H Tahun 2018 dengan judul *Analisis Pembiayaan KPR Syariah terhadap Nasabah Berpenghasilan Rendah*. Hasil dari penelitian ini yaitu : 1). Bank Syariah KC Bandar Lampung telah menyalurkan pembiayaan KPR Sejahtera BRISyariah IB yang implementasinya belum sesuai dengan peraturan menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 36 Tahun 2006 terutama mengenai batasan minimal penghasilan yang ditetapkan oleh Bank Bri Syariah KC Bandar Lampung Kedaton sebesar Rp. 2.700.000. Hal ini terkait dengan risiko kredit yang akan ditimbulkan oleh nasabah jika terjadi gagal bayar kepada bank. 2). Pelaksanaan akad murabahah bil wakalah pada bank BRI Syariah KC Bandar Lampung kedaton diperbolehkan karena telah sesuai

dengan fatwa dewan syariah nasional nomor 04/DSN-MUO/IV/2000 pasal 1 ayat 9 dan adanya dasar hukum mengenai akad murabahah pada alquran surat al baqarah ayat 275 dan akad wakalah pada surat al kahf ayat 19.

d. Skripsi dari Tanti Inggit Anggraini Lubis dengan Judul *Implementasi Akad Murabahah pada Pembiayaan KPR Bersubsidi FLPP (Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan) pada Bank Sumut Syariah Kantor Cabang Syariah Medan 2 Ringroad*. Kesimpulan dari skripsi ini yaitu PT Bank SUMUT kantor cabang Syariah telah menjalankan produk pembiayaan KPR bersubsidi FLPP (Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan) sesuai dengan prinsip syariah. Fatwa DSN MUI No 04/DSN-MUI/IV/2000 telah menjamin keabsahan yang dipbolehkannya transaksi murabahah, termasuk dalam hal pembiayaan rumah di bank syariah.

#### **F. Kerangka berpikir**

Kata *murabahah* secara bahasa adalah bentuk mutual (bermakna: saling) yang diambil dari bahasa Arab, yaitu *arribhu* (الربح) yang berarti kelebihan dan tambahan (keuntungan)<sup>11</sup>. Jadi, *murabahah* diartikan dengan saling menambah (menguntungkan). Sedangkan dalam definisi para ulama terdahulu adalah jual beli dengan modal ditambah keuntungan yang diketahui. Hakikatnya adalah menjual barang dengan harga (modal) yang diketahui penjual dan pembeli dengan tambahan keuntungan yang jelas<sup>12</sup>. Jadi, *murabahah* artinya saling mendapatkan keuntungan. Dalam ilmu *fiqh*, *murabahah* diartikan menjual dengan modal asli bersama tambahan keuntungan yang jelas.

<sup>11</sup> Abdullah al-Mushlih dan Shalah ash-Shawi, *Fiqh Ekonomi Keuangan Islam, terj. Abu Umar Basyir* (Jakarta: Darul Haq, 2004), h. 198.

<sup>12</sup> Abdullah al-Mushlih dan Shalah ash-Shawi.....h.199

Secara terminologi, yang dimaksud dengan *murabahah* adalah pembelian barang dengan pembayaran yang ditangguhkan (1 bulan, 2 bulan, 3 bulan dan seterusnya tergantung kesepakatan). Pembiayaan *murabahah* diberikan kepada nasabah dalam rangka pemenuhan kebutuhan produksi (*inventory*).<sup>13</sup> *Murabahah* dalam praktik adalah apa yang diistilahkan dengan *bai al-murabahah liamir bisy-syira*, yaitu permintaan seseorang atau pembeli terhadap orang lain untuk membelikan barang dengan ciri-ciri yang di tentukan. Muhammad mendefinisikan *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 tingkatan keuntungan sebagai tambahannya.<sup>14</sup>

Jual beli dengan akad *Murabahah* adalah mekanisme jual beli dengan *Murabahah* ialah ketika nasabah membutuhkan suatu barang kemudian mengajukan permintaan tersebut kepada pihak bank setelah disetujui, pihak bank akan membeli barang tersebut dan nasabah akan menerima barang dari pihak bank dengan harga sebesar harga pokok (*historical cost*) ditambah dengan besarnya keuntungan yang diinginkan pihak bank tentu harus ada kesepakatan mengenai hal tersebut pada saat perjanjian.<sup>15</sup>

Menurut ulama Hanafiyyah, yang dimaksud dengan *murabahah* ialah ”*Mengalihkan kepemilikan sesuatu yang dimiliki melalui akad pertama dengan*

<sup>13</sup> Karanaen A. Perwataatmadja dan Muhammad Syafi'i Antonio, *Apa dan Bagaimana Bank Islam*, Yogyakarta: P.T. Dana Bhakti Prima Yasa, 1999, h. 25.

<sup>14</sup> Muhammad Syafi'i Antoni, *Bank Syariah dari Teori ke Praktek*, Jakarta: Gema Insani 2001, h. 101

<sup>15</sup> Muhammad Nadrattuzaman, *Produk Keuangan Islam di Indonesia dan Malaysia*, Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2013, h. 35.

*harga pertama disertai tambahan sebagai keuntungan” Ulama Malikiyah mengemukakan rumusan definisi sebagai berikut: ”Jual beli barang dagangan sebesar harga pembelian disertai dengan tambahan sebagai keuntungan yang sama diketahui kedua pihak yang berakad”. Sementara itu, ulama Syâfi’iyyah mendefinisikan murabahah itu dengan: ”Jual beli dengan seumpama harga (awal), atau yang senilai dengannya, disertai dengan keuntungan yang didasarkan pada tiap bagiannya”.*<sup>16</sup>

Lebih lanjut, Imam Syafi’i berpendapat, jika seseorang menunjukkan suatu barang kepada orang lain dan berkata: *”belikan barang seperti ini untukku dan aku akan memberimu keuntungan sekian”*. Kemudian orang itu pun membelinya, maka jual beli ini adalah sah. Imam Syafi’i menamai transaksi sejenis ini (*murabahah* yang dilakukan untuk pembelian secara pemesanan) dengan istilah *almurabahah li al-amir bi asy-syira’*.

Menurut Ibnu Rusyd, sebagaimana dikutip oleh Syafi’i Antonio, mengatakan bahwa *murabahah* adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati. Dalam jual beli jenis ini, penjual harus memberitahu harga barang yang ia beli dan menentukan suatu tingkat keuntungan sebagai tambahannya<sup>17</sup>. Sedangkan menurut Zuhaili, transaksi *murabahah* adalah jual beli dengan harga awal ditambah dengan keuntungan tertentu<sup>18</sup>.

Berdasarkan rumusan para ulama definisi di atas, dapat dipahami bahwa pada dasarnya *murabahah* tersebut adalah jual beli dengan kesepakatan pemberian

<sup>16</sup> Muhammad Syafi’i Antoni, *Bank Syariah dari Teori ke Praktek*, Jakarta: Gema Insani 2001, h. 101

<sup>17</sup> Antonio, *Bank Syariah...h.* 102-103

<sup>18</sup> Wahbah Az Zuhaili, *Al Fiqh Al Islami wa Adillatuhu*, Damascus: Dar al-Fikr, 1997, h. 3765



keuntungan bagi si penjual dengan memperhatikan dan memperhitungkannya dari modal awal si penjual. Dalam hal ini yang menjadi unsur utama jual beli *murabahah* itu adalah adanya kesepakatan terhadap keuntungan. Keuntungan itu ditetapkan dan disepakati dengan memperhatikan modal si penjual. Keterbukaan dan kejujuran menjadi syarat utama terjadinya *murabahah* yang sesungguhnya, sehingga yang menjadi karakteristik dari *murabahah* adalah penjual harus memberi tahu pembeli tentang harga pembelian barang dan menyatakan jumlah keuntungan yang ditambahkan pada biaya tersebut<sup>19</sup>.

*Murabahah* dalam konsep perbankan syariah merupakan jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati. Dalam jual beli *murabahah* penjual atau bank harus memberitahukan bahwa harga produk yang ia beli dan menentukan suatu tingkat keuntungan sebagai tambahannya. Aplikasi pembiayaan *murabahah* pada bank syariah maupun *Baitul Mal Wa Tamwil* dapat digunakan untuk pembelian barang konsumsi maupun barang dagangan (pembiayaan tambah modal) yang pembayarannya dapat dilakukan secara tangguh (jatuh tempo/ angsuran)<sup>20</sup>.

Jadi singkatnya, *murabahah* adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (*margin*) yang disepakati oleh penjual dan pembeli. Dalam teknis perbankan syariah, akad ini merupakan salah satu bentuk *natural certainty contracts*, karena dalam *murabahah* ditentukan

---

<sup>19</sup> Ibnu Rusyd, *Bidayatul Mujtahid wa Nihayatul Mugtashid*, Beirut:Lebanon:Dar al- Kutub Al-Ilmiyah,tt.,h.293

<sup>20</sup> Moh. Rifa'i, *Konsep Perbankan Syariah*, Semarang : CV. Wicaksana, 2002, h. 61



*require rate of profitnya* (keuntungan yang ingin diperoleh)<sup>21</sup>. Dalam daftar istilah buku himpunan fatwa DSN (Dewan Syariah Nasional) dijelaskan bahwa yang dimaksud dengan *murabahah* adalah menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba<sup>22</sup>. *Murabahah* tidak mempunyai rujukan atau referensi langsung dari al-Qur'an dan Hadits, yang ada hanyalah referensi tentang jual beli atau perdagangan. Untuk itu referensi yang dirujuk untuk *murabahah* adalah nash al-Qur'an, Hadits maupun Ijma' yang berkaitan dengan jual beli karena pada dasarnya *murabahah* adalah salah satu bentuk jual beli. Adapun referensinya antara lain sebagai berikut:

a. Al-Qur'an

1) Firman Allah Q.S Al-Baqarah ayat 275:

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ذَلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ  
الرِّبَا وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ فَانْتَهَى فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ  
فَأُولَئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ

Artinya: “Orang-orang yang Makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan)

<sup>21</sup> Berapa besar keuntungan tersebut dapat dinyatakan dalam nominal rupiah tertentu atau dalam bentuk persentase dari harga pembeliannya, seperti 10% atau 20%. Lihat Ir. Adiwarmanto Karim, *Bank Islam : Analisis Fiqh dan Keuangan*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2007, h.113

<sup>22</sup> Majelis Ulama Indonesia, *Himpunan Fatwa Dewan Syariah Nasional*, Edisi Kedua, Jakarta: MUI.

penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat).<sup>23</sup>

Sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), Maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. orang yang kembali (mengambil riba), Maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya”. (Q.S Al-Baqarah 275)

2) Firman Allah dalam Surat Al Baqarah ayat 16

أُولَٰئِكَ الَّذِينَ اشْتَرَوُا الضَّلَالَةَ بِالْهُدَىٰ فَمَا رَبِحَتْ تِجَارَتُهُمْ وَمَا كَانُوا مُهْتَدِينَ

Artinya : “ Mereka itulah yang membeli kesesatan dengan petunjuk, Maka tidaklah beruntung perniagaan mereka dan tidaklah mereka mendapat petunjuk.”(QS.Al-Baqarah 16).<sup>24</sup>

Pola pembiayaan murabahah dalam produk BRI KPR Faedah ini adalah bentuk jual beli antara pihak bank dan nasabah untuk membeli sebuah rumah berupa rumah siap huni secara bersama sama antara bank dan nasabah yang kemudian menimbulkan status kepemilikan terhadap pihak nasabah. Namun, kebanyakan bank menawarkan produk pembiayaan KPR berupa rumah indent (belum siap huni) seperti halnya yang dilakukan oleh Bank BRI Syariah. Padahal

<sup>23</sup> Kementerian Agama RI, *Al-Quran Tajwid dan Terjemah*, Jakarta : PT.Pustaka Al-Fatih, 2009)h. 47

<sup>24</sup> Kementerian Agama RI, *Al-Quran Tajwid dan Terjemah*, Jakarta : PT.Pustaka Al-Fatih, 2009)h. 3

jika akad yang dilakukan kedua belah pihak merupakan akad murabahah maka rumah yang diterbitkan oleh pihak kreditur adalah rumah yang berbentuk siap huni.

Berhubungan dengan pembiayaan dengan menggunakan akad murabahah dilembaga keuangan syariah seperti perbankan syariah, maka harus berdasar kepada ketentuan Fatwa DSN-MUI No.111/DSN-MUI/IX/2017 tentang Akad Jual Beli Murabahah point kelima nomor tiga diantaranya: “*Mutsman’/mabi’ harus wujud, jelas/pasti/tertentu. Dan dapat diserahterimakan (qudrat altaslim)pada saat akad jual beli murabahah.*”<sup>25</sup>

Serta dijelaskan pula dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No 4/POJK.05/2018 tentang Perusahaan Pembiayaan Sekunder Perumahan berlaku persyaratan sebagai berikut: *Kredit kepemilikan Rumah yang selanjutnya disingkat KPR adalah fasilitas kredit kepemilikan rumah tapak dan / atau rumah susun yang diterbitkan oleh kreditur asal untuk membeli rumah siap huni, termasuk yang dilakukan berdasarkan prinsip syariah.*<sup>26</sup>

#### **G. Langkah Penelitian**

Langkah – langkah penelitian , lazim juga disebut prosedur penelitian, dan ada pula yang menggunakan metodologi penelitian. Secara garis besar langkah penelitian mencakup:

##### 1. Metode penelitian

Adapun metode penelitian ini disusun berdasarkan metode deskriptif analitis. Menurut Yaya Sunarya dan Tedi Priatna (2007: 103) metode deskriptif

<sup>25</sup> Fatwa No 111/DSN-MUI/IX/2017

<sup>26</sup> Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No 4/POJK.05/2018, Bab 1 pasal 1

diartikan sebagai suatu metode penelitian yang berupaya untuk mengamati permasalahan secara sistematis dan akurat mengenai fakta-fakta dan sifat-sifat objek tertentu.

2. Lokasi penelitian

Penelitian ini berlokasi di BRI Syariah Kantor Cabang Pembantu Garut, Jl.Ciledug No. 92, Regol, Garut Kota, Kabupaten Garut, Jawa Barat, 44114.

3. Sumber data

Berdasarkan cara memperolehnya, sumber data dapat dibedakan menjadi dua, yaitu sumber data primer dan sumber data sekunder.

a. Sumber data primer merupakan sumber data yang berhubungan langsung dengan permasalahan yang sedang diteliti, dimana sumber data primer ini adalah data yang dikumpulkan oleh peneliti sendiri yaitu data BRI;

b. Sumber data sekunder merupakan bahan pustaka yang mengutip kepada sumber primer yang diperoleh dari buku-buku maupun dokumen-dokumen yang terkait dengan permasalahan yang sedang diteliti sebagai kelengkapan data yang dibutuhkan.

4. Teknik pengumpulan data

a. Observasi

Observasi bertujuan untuk melakukan pengamatan secara sistematis terhadap fenomena fenomena yang diteliti.

b. *Interview* (wawancara)

*Interview* (wawancara) bertujuan untuk melakukan cara pengumpulan data dengan melalui komunikasi langsung dengan cara tanya jawab dengan customer service bank dan marketing bank.

c. Studi dokumentasi

Studi ini dilakukan sebagai bahan acuan bagi penulis dalam mengkorelasikan data empirik dengan teori-teori yang bersangkutan dengan masalah penelitian.

d. Studi kepustakaan

Studi ini dilakukan dengan cara menghimpun informasi yang relevan dengan topik atau masalah penelitian. Informasi tersebut diperoleh dari buku-buku, karya ilmiah ensiklopedia, internet, dan sumber-sumber lain.

e. Analisis data

Langkah – langkah analisis data dalam penelitian ini adalah :

a. Data reduksi

Reduksi data dalam analisis data penelitian kualitatif, diartikan sebagai proses pemilihan, pemusatan perhatian pada penyederhanaan, pangabstarakan, dan transformasi data”kasar”yang muncul dari catatan-catatan penulis dilapangan.<sup>27</sup>

b. Data display

---

<sup>27</sup> Miles B.B dan A.M Huberman ,*analisa data kualitatif*.(Jakarta: UI Press, 1992),hlm.16

Penyajian data penelitian kualitatif bisa dalam bentuk uraian singkat , bagan hubungan antar kategori, flowchat dan sejenisnya. <sup>28</sup>Data display yang peneliti gunakan adalah dengan menguraikan singkat jawaban yang diberikan oleh pihak bank.

c. Penarikan kesimpulan

Langkah selanjutnya adalah penarik kesimpulan dan verifikasi. Kesimpulan awal yang dikemukakan masih bersifat sementara. Dan akan berubah jika ditemukan bukti-bukti yang kuat dan mendukung pada tahap pengumpulan data berikutnya.



---

<sup>28</sup> Sugiyono, *Metode Penelitian Administrasi*, (Bandung : Alfabeta, 2005) hlm. 249