

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Perekonomian Indonesia tumbuh dan berkembang menjadi berbagai macam lembaga keuangan. Salah satu lembaga keuangan yang berkembang pesat dan memiliki peran penting adalah perbankan. Pengertian perbankan menurut Undang-Undang (UU) Nomor 21 Tahun 2011 tentang Otoritas Jasa Keuangan (OJK), adalah segala sesuatu yang menyangkut tentang Bank, mencakup kelembagaan, kegiatan usaha, serta cara dan proses dalam melaksanakan kegiatan usahanya secara Konvensional dan Syari'ah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang mengenai Perbankan dan Undang-Undang mengenai Perbankan Syari'ah.¹

Dewasa ini dunia perbankan berkembang dengan baiknya, dan berkembangnya dunia perbankan ini melahirkan Bank Syari'ah yang digadang-gadangkan sebagai awal kembalinya perkembangan terhadap kajian muamalah. Dalam Undang-undang Perbankan Indonesia (Undang-undang Nomor 10 tahun 1998) membedakan bank berdasarkan kegiatan usahanya menjadi dua, yaitu Bank yang melaksanakan kegiatan usahanya berdasarkan Konvensional dan Bank yang melaksanakan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip Syari'ah. Prinsip Syari'ah adalah prinsip hukum Islam dalam kegiatan

¹ Republik Indonesia. "*Undang-Undang R.I. Nontor 21 Tahun 2011 Tenlang Otoritas Jasa Keuangan*," 2011 (Jakarta: R.I. t.th.), him. 5-6.

perbankan berdasarkan fatwa yang dikeluarkan oleh lembaga yang memiliki kewenangan dalam penetapan fatwa di bidang perbankan syariah adalah Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI).²

Definisi di atas dapat disimpulkan bahwa fungsi bank secara umum ada tiga;³

1. Produk Penghimpunan Dana (*Funding*). Produk-produk yang tergabung di sini adalah produk yang bertujuan untuk menghimpun dana dari masyarakat.
2. Produk Penyaluran Dana (*Lending*). Produk-produk yang tergabung di sini adalah produk yang bertujuan untuk membiayai kebutuhan masyarakat.
3. Produk Jasa (*Service*). Produk-produk yang tergabung di sini adalah produk yang dibuat untuk melayani kebutuhan masyarakat yang berbasis pendapatan.

Adapun salah satu fasilitas yang sering diminati oleh masyarakat adalah dalam penyaluran dana yaitu berupa kredit atau pembiayaan. Karena pada zaman sekarang berbagai kebutuhan manusia semakin beraneka ragam, terutama kebutuhan barang konsumsinya seperti keinginan untuk membeli rumah, atau renovasi rumah, dsb. Namun kebutuhan ini belum terpenuhi oleh sebagian masyarakat karena harga yang ditawarkan relatif mahal, tipe apapun rasanya tidak terjangkau untuk membelinya secara tunai.

²Abdul Gofur Anshori. "Hukum Perbankan Syariah", 2009, (Bandung; Refika Aditama). hlm. 5.

³Sunarto Zulkifli, "Panduan Praktis Transaksi Perbankan Syariah", 2004, (Jakarta: Zikrul Hakim), hlm. 60.

Berdasarkan pada permasalahan tersebut, maka salah satu solusi untuk mengatasinya yakni dengan cara kredit atau pembiayaan yang disediakan di berbagai lembaga Bank, baik berupa Bank Konvensional maupun Bank Syari'ah. Salah satunya di Bank Jabar Banten (selanjutnya disebut BJB) Kantor Cabang Garut. Yang mana bank tersebut melayani kemudahan bagi masyarakat yang membutuhkan dana untuk pembelian rumah baru atau bekas dengan mengajukan pelayanan kredit kepemilikan rumah (selanjutnya disebut KPR).⁴ KPR di BJB merupakan suatu fasilitas kredit konsumtif yang diberikan kepada calon debitur perorangan untuk membeli atau memiliki rumah dengan memberikan suku bunga yang ditentukan bank.⁵

Sejalan dengan pelayanan yang telah diberikan oleh Bank Konvensional maka Bank Syari'ah khususnya di Bank Jabar Banten Syari'ah (selanjutnya disebut BJBS) memberikan pelayanan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat dengan mengeluarkan produk Pembiayaan Pemilikan Rumah iB Maslahah (selanjutnya disebut PPR) dengan menggunakan akad *Murabahah* yakni dengan sistem jual beli. Dimana produk ini menggunakan prinsip syari'ah dengan meniadakan sistem bunga dalam prosesnya sehingga berbeda dengan Bank BJB yang masih menggunakan sistem bunga (riba).⁶ Hal ini sangat bertolak belakang dengan hukum Islam yang mengharamkan sistem riba.

⁴Dini. Wawancara, BJB Kantor Cabang Wanaraja, 25 Okt 2016.

⁵Portal Bank Jabar Banten, <http://bank.bjb.co.id>, diakses pada tanggal 16 Nov 2016 pukul 07:35

⁶Portal Bank Jabar Banten Syari'ah, <http://bjbsyariah.ca.id>, diakses pada tanggal 25 Oktober 2016 pukul 14:15 WIB.

Sebagaimana tertera di Al-Qur'an (Q.S. al-Baqarah 2: 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 ﴿٢٧٥﴾

Artinya: “Orang-orang yang makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila. keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka Berkata (berpendapat), 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.”

Bank BJBS dalam praktiknya menggunakan akad *murabahah* yakni Bank membelikan aset yang dibutuhkan nasabah dari supplier kemudian menjual kembali kepada nasabah dengan mengambil margin atau bagi hasil yang diinginkan. Sementara itu, nasabah mendapatkan kebutuhan asetnya dengan harga yang telah disepakati oleh kedua belah pihak antara bank BJBS dengan nasabah.⁷

Adapun kelebihan dari produk pembiayaan pemilikan rumah iB masalah yang menggunakan akad *Murabahah*, yaitu nasabah dapat

⁷Ascarya, "Akad dan Produk Bank Syariah", 2012, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada), hlm.127

memenuhi kebutuhannya untuk memperoleh dan memiliki barang yang dibutuhkan tanpa harus menyediakan uang tunai terlebih dahulu. Dengan kata lain, nasabah telah memperoleh pembiayaan dari bank untuk pengadaan barang yang diinginkan.⁸

Adapun dalam pelunasanya di bank BJB KC Garut dengan bank BJBS KCP Garut dapat mempercepat pelunasan. Praktik pada Bank BJB Kantor Cabang Garut jika nasabah akan melakukan pelunasan sebelum jatuh tempo, maka bank tersebut akan memberikan penalti berupa pembebanan bunga dengan jumlah yang telah ditentukan. Hal ini sering terlihat pada skim kredit konsumtif yang diperuntukkan bagi pegawai Negeri Sipil. Setelah dilunasi, biasanya nasabah akan mengambil kredit baru dengan jumlah besar, sehingga secara tidak langsung bank akan memperoleh keuntungan berlipat atas pelunasan yang dilakukan oleh nasabah tersebut.⁹

Sedangkan di bank BJBS dengan ketentuan yang diberikan kepada bank. Dalam Dalam Fatwa DSN No. 23/DSN-MUI/III/2002 tentang Potongan Pelunasan dalam *Murabahah* telah dijelaskan bahwa Bank Syari'ah dapat memberikan potongan pada saat pelunasan piutang *Murabahah*, apabila nasabah melakukan pelunasan pembayaran tepat waktu, melakukan pelunasan pembayaran lebih cepat dari waktu yang disepakati dengan syarat tidak diperjanjikan dalam akad dan besarnya potongan diserahkan kepada pihak

⁸Elka Wianti, Wawancara, BJB Syari'ah Kantor Cabang Pembantu Garut. 25 Oktober 2016.

⁹Dini, Wawancara. BJB Kantor Cabang Wanaraja, 25 Oktober 2016.

lembaga keuangan syariah (LKS).¹⁰ BJB Syari'ah Kantor Cabang Pembantu Garut memberlakukan seperti Fatwa DSN No. 23/DSN-MUI/III/2002 yaitu dengan memberikan potongan kepada nasabah yang melakukan percepatan pelunasan angsuran sebelum waktu jatuh tempo.¹¹

Jelas dengan adanya penalti dan potongan pelunasan pada penerapan sistem di masing-masing bank akan menjadi hal yang dapat diuraikan lebih lanjut yang bagaimana mekanismenya apakah sama antara penalty dan diskon, dan mana yang lebih meringankan diantara bank konvensional dengan bank syari'ah bagi nasabah dalam produk kpr dan ppr. Hal tersebut semakin menarik karena penulis melakukan penelitian dalam cakupan lokal yaitu di BJB KC Garut dan di BJB Syari'ah KCP Garut untuk meneliti sistem pelunasan sebelum jatuh tempo di kedua bank tersebut. Dari latar belakang tersebut, penulis merumuskan penelitian ini dengan judul "**Komparasi Kontrak dalam Pelunasan KPR di BJB KC Garut dengan Pelunasan PPR di BJBS KCP Garut Sebelum Jatuh Tempo**".

B. Rumusan Masalah

Untuk mengarahkan pembahasan dan mempermudah penelitian, maka penulis merumuskan permasalahan yang diteliti sebagai berikut:

1. Bagaimana mekanisme kontrak dalam pelunasan KPR sebelum jatuh tempo di BJB Kantor Cabang Garut?

¹⁰DSN-MUI, "Fatwa DSN-MUI Nomor 23/DSN-MUI/III/2002 tentang Potongan Pelunasan dalam Murabahah." (Jakarta: DSN-MUI, t.th.), hlm. 122-125.

¹¹Elka Wianti, Wawancara. BJB Syari'ah Kantor Cabang Pembantu Garut, 25 Oktober 2016.

2. Bagaimana mekanisme kontrak dalam pelunasan PPR sebelum jatuh tempo di BJBS Kantor Cabang Pembantu Garut?
3. Bagaimana implikasi kontrak dalam pelunasan KPR di BJB Kantor Cabang Garut dan PPR di BJBS Kantor Cabang Pembantu Garut yang dilakukan sebelum jatuh tempo terhadap nasabah?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan pada rumusan masalah tersebut maka tujuan penelitian yang hendak dicapai sehubungan dengan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui mekanisme kontrak dalam pelunasan KPR sebelum jatuh tempo di BJB Kantor Cabang Garut.
2. Untuk mengetahui mekanisme kontrak dalam pelunasan PPR sebelum jatuh tempo di BJBS Kantor Cabang Pembantu.
4. Untuk mengetahui implikasi kontrak dalam pelunasan KPR di BJB Kantor Cabang Garut dan PPR di BJBS Kantor Cabang Prmbantu Garut yang dilakukan sebelum jatuh tempo terhadap nasabah?

D. Kegunaan Penelitian

1. Secara Teoritis
 - a. Untuk menambah wawasan dan pengetahuan, serta sebagai bahan *referensi* dan bahan masukan pihak bank.
 - b. Memperjelas konsep mengenai mekanisme pelunasan KPR/PPR sebelum jatuh tempo.
2. Secara Praktis
 - a. Bagi Bank

- 1) Untuk mengetahui perbedaan dan persamaan dari masing-masing sistem yang patut dipertimbangkan oleh Bank BJB Konvensional dan BJB Syariah terhadap kontrak dalam pelunasan sebelum jatuh tempo.
- 2) Sebagai bahan masukan atas sistem pelunasan sebelum jatuh tempo di Bank BJB dan BJBS untuk mengembangkan produknya masing-masing.

b. Bagi Masyarakat

Agar masyarakat tahu tentang perbedaan dan persamaan yang di terapkan dalam kedua bank, selanjutnya mereka dapat memilih produk mana yang akan mereka pertimbangkan.

E. Kerangka Pemikiran

1. Pengertian Bank

Kata Bank berasal dari bahasa Italia Banca berarti tempat penukaran uang. Menurut Undang-undang No.7 tahun 1992 pasal I tentang perbankan bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari Masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkan dana dalam bentuk kredit atau bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak. Sedangkan definisi perbankan menurut Undang-Undang (UU) Nomor 21 Tahun 2011 tentang Otoritas Jasa Keuangan (OJK), adalah segala sesuatu yang menyangkut tentang bank, mencakup kelembagaan, kegiatan usaha, serta cara dan proses dalam melaksanakan kegiatan usahanya secara konvensional dan syariah sebagaimana dimaksud dalam

Undang-undang mengenai Perbankan dan Undang-undang mengenai Perbankan Syari'ah.¹²

2. Bank Konvensional

Bank Konvensional menurut Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 adalah Bank yang melaksanakan kegiatan usahanya secara konvensional yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.

Prinsip yang digunakan dalam Bank Konvensional menggunakan dua metode:

- a. Menetapkan bunga sebagai harga. baik untuk produk simpanan seperti tabungan, deposito berjangka, maupun produk pinjaman (kredit) yang di berikan berdasarkan tingkat bunga tertentu.
- b. Untuk jasa bank lainnya, pihak bank menggunakan atau menerapkan berbagai biaya dalam nominal atau persentase tertentu. Sistem penetapan biaya ini disebut fee based.

3. Bank Syari'ah

Sedangkan Bank Syari'ah menurut Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 adalah Bank yang melaksanakan prinsip syari'ah yang didalam kegiatannya memberikan jasa lalu lintas pembayaran.

¹²Republik Indonesia, "Undang-undang RI. Nomor 21 Tahun 2011 Tentang Otoritas Jasa Keuangan," 2011 (Jakarta: R.I, t.th.), hlm. 5-6

Prinsip syari'ah menurut Pasal I ayat 13 Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perbankan adalah aturan perjanjian berdasarkan hukum Islam antar bank dengan pihak lain untuk menyimpan dana atau pembiayaan kegiatan usaha, atau kegiatan lainnya yang dinyatakan sesuai dengan syari'ah antara lain pembiayaan berdasarkan prinsip bagi hasil (*Mudharabah*), pembiayaan berdasarkan jual beli barang dengan keuntungan (*Murabahah*), atau pembiayaan barang modal berdasarkan prinsip sewa murni tanpa pilihan (*Ijarah*), atau dengan pemindahan kepemilikan atas barang yang disewa dari pihak bank oleh pihak lain (*Ijarah wa Iqtina*).

Hal inilah yang membedakan antara Bank Konvensional dengan Bank Syari'ah dalam penyaluran dana, Bank Konvensional menggunakan sistem kredit dan Bank Syari'ah menggunakan sistem penbiayaan.

4. Pengertian Kredit

Menurut Undang-undang No.10 Tahun 1998 pasal I ayat 1 Kredit adalah penyediaan uang atas tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antar dengan pihak peminjam untuk melunasi uangnya setelah jangka waktu yang ditentukan dengan pemberian bunga. Pada prinsipnya, kredit itu cuma satu macam saja yaitu uang bank yang dipinjamkan kepada nasabah dan akan dikembalikan pada suatu waktu tertentu di masa mendatang secara angsuran dan menganut riba.

Kredit mempunyai dua unsur pihak yaitu kredit (bank) dengan debitur (nasabah) dan merupakan hubungan kerjasama yang saling menguntungkan. Dalam perkreditan harus tepat kepercayaan, persetujuan, penyerahan barang jasa atau uang terdapat unsur waktu, resiko dan unsur bunga.

5. Pengertian Pembiayaan

Sedangkan pembiayaan menurut Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan Syariah, adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uangnya atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil. Dari pengertian tersebut dapat dijelaskan bahwa pembiayaan dapat berupa uang atau tagihan yang nilainya dapat diukur dengan uang sesuai dengan perjanjian masing-masing pihak. Pembiayaan yang diberikan oleh perbankan syariah dalam perolehan keuntungannya berdasarkan prinsip bagi hasil.

6. KPR di Bank Konvensional

Berdasarkan berbagai keperluan usaha serta berbagai faktor ekonomi yang mempengaruhi bidang usaha para nasabah, maka jenis kredit/pembiayaan itu menjadi beragam, yaitu berdasarkan: sifat penggunaan, keperluan, jangka waktu, cara pemakaian dan jaminan atas kredit-kredit yang diberikan bank. Jenis kredit/pembiayaan menurut sifat

penggunaan, adalah kredit/pembiayaan produktif dan kredit/pembiayaan konsumtif. Kredit/pembiayaan produktif yaitu kredit yang ditujukan untuk keperluan produksi yang digunakan untuk peningkatan usaha. Kredit/pembiayaan konsumtif yaitu kredit yang digunakan oleh peminjam untuk keperluan konsumsi, seperti Rumah, Kendaraan, dll.¹³

Kredit/pembiayaan yang populer di Bank Konvensional dan Bank Syariah yang sekaligus akan di bahas dalam penelitian ini adalah konsumtif dalam pemberian kredit/pembiayaan kepemilikan rumah.

KPR adalah pemberian kredit/pembiayaan untuk memperoleh kebutuhan nasabah untuk membeli rumah atau merenovasi rumah. Dalam Bank Konvensional komponen KPR adalah sebagai berikut:

a. Kreditur

Kreditur adalah lembaga keuangan (bank) yang mengeluarkan dana kepada debitur untuk membeli kendaraan bermotor.

b. Debitur

Debitur adalah seseorang atau sebuah badan hukum yang akan membeli kendaraan bermotor

c. Objek

Objek kredit disini merupakan Properti yang hendak dibeli oleh pihak debitur.

¹³Muchdarsyah Sinungan. "Manajemen Dana Bank Edisi Kedua", 2000, (Jakarta: PT Bumi Aksara), hlm 212

d. Jangka waktu

Kredit konsumtif adalah kredit jangka panjang, karena kredit yang memiliki waktu pelunasan yang panjang, yakni bisa mencapai 15 tahun sesuai dengan kebijakan yang telah diterapkan oleh masing-masing bank.

7. PPR di Bank Syariah

PPR merupakan stiatu produk pembiayaan Bank Syari'ah yang membiayai, nasabah dapat mengangsur pembayaran dengan jumlah anasuran yang tidak akan berubah selama masa peijanjian.

Dalam PPR ini menggunakan akad *Murabahah*

a. Pengertian *Murabahah*

Secara etimologis, *murabahah* dari mashdar *حالر* yang berarti "keuntungan, laba, faedah"¹⁴. Wahbah az-Zuhaili memberikan definisi *murabahah*, yaitu : *زيادة□بح البيع بمثل الثمن الأول مع*

"Jual beli dengan harga awal ditambah keuntungan"¹⁵

Murabahah adalah transaksi penjualan barang dengan menyatakan harga peroleh dan keuntungan (margin) yang disepakati oleh penjual dan pembeli. Hal ini membedakan *Murabahah* denaan penjualan yang biasa kita kenal adalah penjual memberi tahu kepada pembeli berapa harga pokok barang tersebut dan berapa keuntunban yang diinginkannya.

Pembeli dan penjual dapat melakukan tawar menawar atas besaran margin

¹⁴ Warson Munawwir, Al-Munawwir, "*Kamus Arab-Indonesia*", cetakan XXV, 2002 (Surabaya: Pustaka Progressif), hlm. 463.

¹⁵ Wahbah Az-Zuhaili, "*Al-Fiqh Al-Islam Wa Adillatuh*", jilid IV, 1984 (Dar al-Fikr – Damaskus) hlm.344.

keuntungan sehingga akhirnya diperoleh kesepakatan belah pihak. Pembayaran atas akad jual beli boleh secara tunai atau dengan cicilan.¹⁶

b. Dasar Hukum *Murabahah*

a. Al-Qur'an (Q.S. Al-Baqarah 2: 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 ﴿٢٧٥﴾

Arinya : "Orang-orang yang makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lanau^oun (tekanan) penyakit gila, keadaan Mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat), sesungguhnya jual beli ini 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 utusannya (terserah) kepada Allah. Orang yang kembali (mengambil riba) maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka yang kekal didalamnya"¹⁷

¹⁶ Nurhayati, Sri dan Wasilah. "Akuntansi Syari'ah di Indonesia", 2011, (Jakarta; Salemba Empat). hlm. 168.

¹⁷ Departemen Agama RI, "Alqur'an dan Terjemahnya", 1974, (Jakarta : PT Intermedia),h. 69.

b. Hadits

أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَآلِهِ وَسَلَّمَ قَالَ: ثَلَاثٌ فِيهِنَّ الْبَرَكَهَةُ: الْبَيْعُ إِلَى أَجَلٍ، وَالْمَقَاَضَةُ، وَخَلَطُ الْبُرِّ بِالشَّعِيرِ لِلْبَيْتِ لَا لِلْبَيْعِ (رواه ابن ماجه عن صهيب)

Artinya : "Rasulallah SAW, ditanya salah seorang sahabat mengenai pekejaan (profesi) apa yang paling baik. Rasulullah menjawab: usaha tangan manusia sendiri dan setiap jual beli yang diberikan."¹⁸

Hadits ini merupakan dalil lain dibolehkannya murabahah yang dilakukan secara tempo. Kedudukan hadits ini lemah, karena banyak ulama yang menggunakan hadits ini sebagai dalil untuk akad mudharabah ataupun jual beli tempo. Hal ini mengindikasikan diperbolehkannya praktik jual beli yang dikakuan secara tempo, begitu juga dengan pembiayaan muarabahah yang dilakukan secara tempo, dalam arti nasabah diberi tenggang waktu untuk melakukan pelunasan atas harga komoditas sesuai kesepakatan.¹⁹

c. Kaidah fiqh tentang Murabahah

الأَصْلُ فِي الْمُعَامَلَاتِ إِلَّا بَأَخَذِ الدَّلِيلِ عَلَى تَخْرِيمِهَا

Artinya: "Pada dasarnya, semua bentuk muamalah boleh kecuali ada dalil

¹⁸ Al- Hafizh Ibnu Hajar al- Asqalani, "Terjemahan lengkap Bulughul Maram", 2012 (Jakarta: Akbarmedia), hlm. 76

¹⁹ Dimyauddin Djuwaini, "Pengantar Fiqh Muamalah", 2010, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar), Hlm. 107

yang mengharamkan."²⁰

d. Fatwa DSN-MUI tentang *Murabahah*

Fatwa Dewan Syari'ah Nasional yang terkait dengan transaksi *Murabahah* adalah :

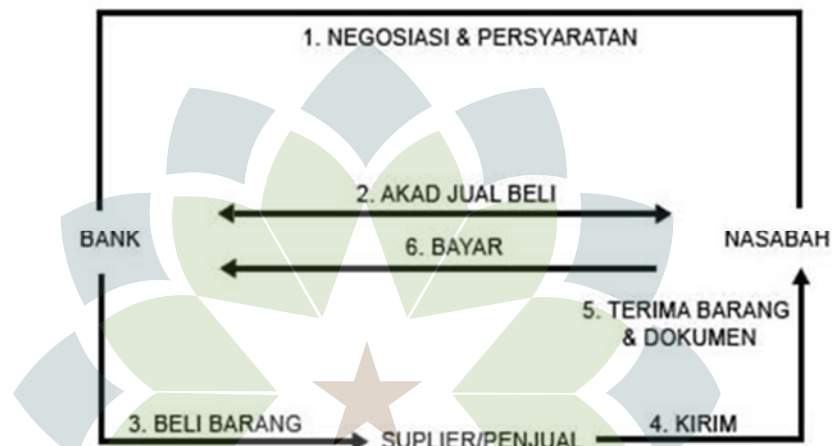
- 1) Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 Tanggal 1 April 2000 tentang *Murabahah*
- 2) Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Nomor 13/DSN-MUI/IX/2000 Tanggal 16 Desember 2000 tentang uang muka *Murabahah*
- 3) Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Nomor 23/DSN-MUI/IV/2002 Tanggal 28 Maret 2002 tentang potongan pelunasan dalam *Murabahah*
- 4) Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Nomor 46/DSN-MUI/II/2005 Tanggal 17 Februari 2005 tentang potongan tagihan *Murabahah*
- 5) Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Nomor 49/DSN-MUI/11/2005 Tanggal 25 Februari 2005 tentang Konversi akad *Murabahah*



²⁰Dzajuli, Kaidah-Kaidah Fiqh, "Kaidah-Kaidah Fiqh Islam dalam: Menyelesaikan Masalah-Masalah yang Praktis", 2006. Jakarta: Kencana. hlm 128.

Skema untuk pembiayaan *murabahah* di gambarkan pada gambar 1 sebagai berikut:²¹

Gambar 1.1 : Skema Transaksi *Murabahah*



Berdasarkan gambar diatas dapat dijelaskan pelaksanaan yang dilakukan dalam transaksi *murabahah* yang dilakukan disektor Perbankan Syari'ah adalah sebagai berikut:²²

1. Bank bertindak sebagai penjual sementara nasabah sebagai pembeli. Harga jual adalah harga beli bank dari produsen (pabrik/toko) ditambah keuntungan (*mark up*). Kedua belah pihak harus menyepakati harga jual dan jangka waktu pembayaran.
2. Harga jual dicantumkan dalam akad jual beli dan jika telah disepakati tidak dapat berubah selama berlakunya akad. Dalam perbankan, *Murabahah* lazimnya dilakukan dengan cara pembayaran cicilan

²¹Syafii Antonio, "*Bank Syari'ah dari Teori ke Praktik*", 2001, (Jakarta; Gema Insan), hlm, 107.

²²Niki Nakiah, "Pelaksanaan Pembiayaan iB Kepemilikan Mobil di Bank CIMB Niaga Syari'ah Kantor Cabang Syari'ah Bandung". 2011 (Bandung; Universitas Islam Negeri Bandung). hlm, 12.

(bitsaman ajil).

3. Dalam transaksi ini, bila sudah ada barang, maka segera akan diserahkan kepada nasabah, sedangkan pembayaran secara tangguh.

F. Langkah-langkah Penelitian

Sesuai dengan permasalahan yang akan di teliti, metode yang akan di gunakan adalah:

1. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian ini dilaksanakan di Bank BJB Kantor Cabang Garut Jl. Jendral Ahmad Yani No. 38, Pakuwon, Garut Kota. Kabupaten Garut, Jawa Barat 44117 dan Bank Jabar Banten Syariah Kantor Cabang Pembantu Garut Jl. Ciledug No.45, Kota Kulon, Garut Kota, Kabupaten Garut, Jawa Barat 44112

2. Metode Analisis Data

Dalam analisis data, peneliti menggunakan metode komparatif dan deskriptif. Metode komparatif dapat diartikan untuk menemukan persamaan-persamaan dan perbedaan-perbedaan tentang keadaan-keadaan, tentang prosedur kerja, ide-ide, dan kritik terhadap subjek atau objek peneliti (seseorang, lembaga, masyarakat dll). Dapat juga membandingkan kesamaan pandangan dan perubahan-perubahan pandangan orang terhadap permasalahan tersebut. Adapun menggunakan metode analisi deskriptif, yaitu data yang dikumpulkan mula-mula disusun, diklasifikasikan, dan dianalisis sehingga akan memberikan gambaran yang jelas mengenai system pelunasan KPR

dibank BJB konvensional dengan PPR di bank BJB Syariah sebelum jatuh tempo.

3. Teknik Pengumpulan Data

a. Wawancara

Merupakan metode pengumpulan data dengan bertanya langsung. Dalam hal ini pihak yang akan diwawancarai adalah kedua pihak di Bank BJB KC Garut serta di BJBS KCP Garut.

b. Studi Kepustakaan

Sarana untuk mengumpulkan data yang bersifat kualitatif yaitu dengan mencari data atau buku yang ada kaitannya dengan penelitian ini.

4. Jenis Data

Jenis data yang digunakan adalah campuran dari data kualitatif dan kuantitatif. Dimana penelitian kualitatif menekankan pada makna dan pemahaman dari dalam (*verstehen*), penalaran, definisi suatu situasi tertentu (dalam konteks tertentu), lebih banyak meneliti hal-hal yang berhubungan dengan kehidupan sehari-hari. Pendekatan kualitatif, lebih lanjut, mementingkan pada proses dibandingkan dengan hasil akhir; oleh karena itu urutan kegiatan dapat berubah-ubah tergantung pada kondisi dan banyaknya gejala-gejala yang ditemukan. Tujuan penelitian biasanya berkaitan dengan hal-hal yang bersifat praktis.

Sedangkan penelitian kuantitatif mementingkan adanya variabel-variabel sebagai obyek penelitian dan variabel-variabel tersebut harus didefinisikan

dalam bentuk operasionalisasi variabel masing-masing dan pemahaman dari luar (*outward*). Reliabilitas dan validitas merupakan syarat mutlak yang harus dipenuhi dalam menggunakan pendekatan ini karena kedua elemen tersebut akan menentukan kualitas hasil penelitian dan kemampuan replikasi serta generalisasi penggunaan model penelitian sejenis. Selanjutnya, penelitian kuantitatif memerlukan adanya hipotesis dan pengujiannya yang kemudian akan menentukan tahapan-tahapan berikutnya, seperti penentuan teknik analisis dan formula statistik yang akan digunakan. Juga, pendekatan ini lebih memberikan makna dalam hubungannya dengan penafsiran angka statistik bukan makna secara kebahasaan dan kulturalnya.²³

3. Sumber Data

a. Sumber Data Primer

Sumber data primer diperoleh dari hasil wawancara yang diperoleh dari kedua pihak bank yaitu Bank BJB KC Garut yaitu ibu Dini selaku Costumer Servis serta di BJB Syaria'ah KCP Garut yaitu ibu Elka selaku Constumer Servis.

b. sumber Data Sekunder

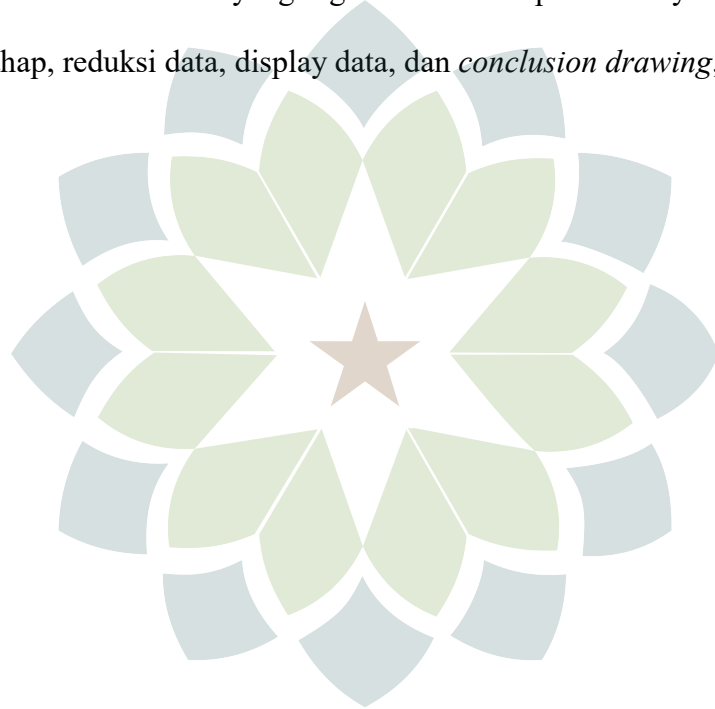
Sumber data sekunder yang diperoleh adalah dari buku-buku seperti buku karangan Wiroso, tentang jual beli marabahah, dan sebagainya. Kemudian dari karya ilmiah, seperti Tugas Akhir dan Skripsi terdahulu

²³ Jonathan Sarwono, “*Metode Penelitian Kuantitatif dan Kualitatif*”, 2006, (Yogyakarta:Graha ilmu), Hlm. 272

serta internet seperti website tentang Kredit, serta brosur produk dari BJB dan BJBS Garut, annual report terbaru, database, dan sebagainya.

4. Analisis data

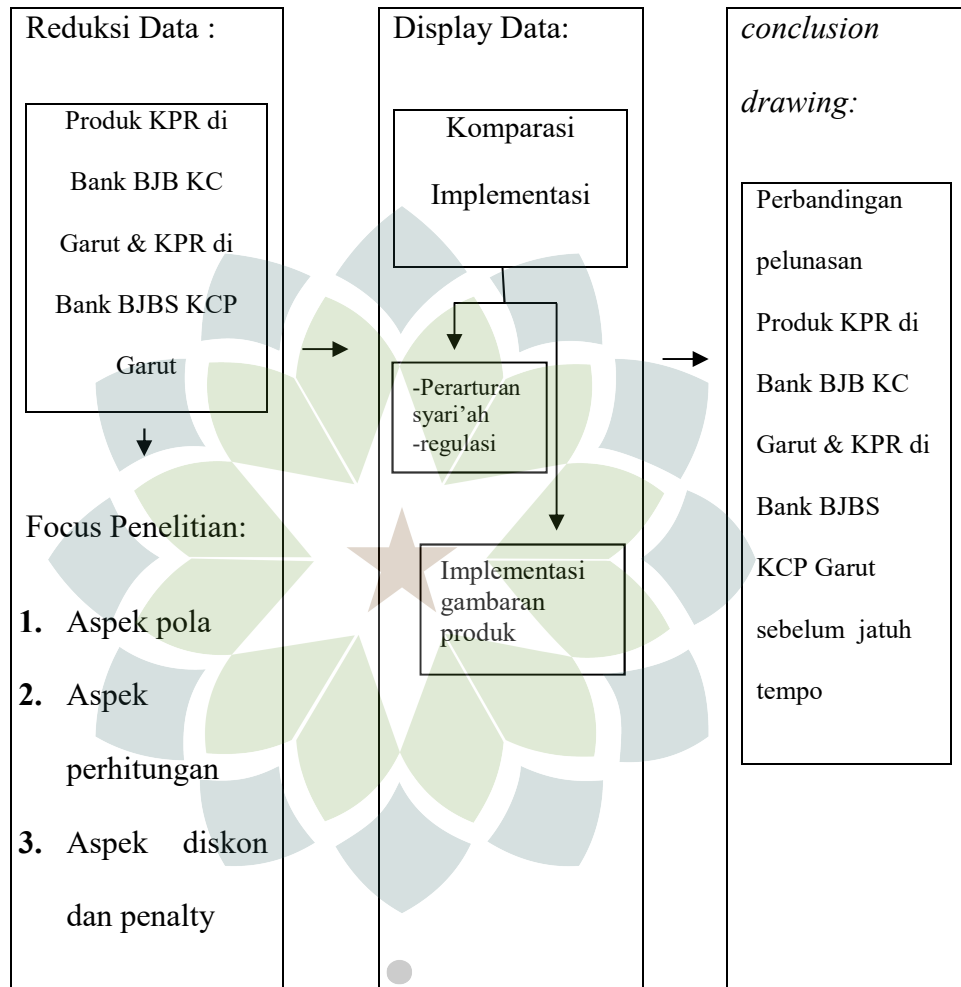
Proses analisis data yang digunakan dalam penelitian yakni menggunakan tiga tahap, reduksi data, display data, dan *conclusion drawing*, sebagai berikut:



uin

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
SUNAN GUNUNG DJATI
BANDUNG

Gambar 1.2 : Proses Analisis Data



Keterangan :

1. Reduksi data

Penulis mencari data terkait klausul produk KPR di Bank BJB Konvensional dan PPR di Bank BJB Syari'ah, dan berfokus pada sistem pelunasan sebelum jatuh tempo.

2. Display data

Penulis mencoba menyajikan data berdasarkan dua kelompok data berdasarkan peraturannya serta implementasi gambaran produknya agar teroganisasi dengan baik sehingga mudah dipahami.

3. *conclusion drawing*

Terakhir penulis akan menarik kesimpulan terkait perbedaan antar kedua bank dalam system pelunasan KPR di bank BJB KC Garut dan PPR di Banj BJB Syari'ah KCP Garut sebelum jatuh tempo.

G. Sistematika Penulisan

Pembahasan dalam tugas akhir ini akan disusun dalam lima bab terdiri dari beberapa sub-bab, yang mana antara bab satu dan yang lainnya merupakan uraian yang berkesinambungan. Adapun sistematika penulisan dalam penelitian ini sebagai berikut:

BAB I: Bab ini membahas tentang latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan, kegunaan penelitian, kerangka teori, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II: Bab ini membahas tentang kredit dan pembiayaan, Kredit Kepemilikan Rumah dan Pembiayaan Pemili Rumah serta pengertian jatuh tempo.

BAB III: Bab ini membahas tentang gambaran umum tentang Bank BJB KC Garut dan Bank BJB Syariah KCP Garut, mekanisme kontrak dalam pelunasan KPR sebelum jatuh tempo di BJB Kantor Cabang Garut,

mekanisme kontrak dalam pelunasan PPR sebelum jatuh tempo di BJBS Kantor Cabang Pembantu Garut, dan implikasi kontrak dalam pelunasan KPR di BJB Kantor Cabang Garut dan PPR di BJBS Kantor Cabang Pembantu Garut sebelum jatuh tempo terhadap nasabah

BAB IV: Bab ini terdiri dari kesimpulan dan saran-saran. Dalam bab ini berfungsi untuk memberikan kesimpulan dari apa yang telah disepakati dijelaskan dan memberikan masukan terhadap permasalahan yang dibahas.

