

## BAB II TINJAUAN PUSTAKA

### 2.1. Penelitian Relevan

Sepanjang penelusuran penulis mengenai judul penelitian yang penulis angkat, penelitian yang hampir serupa untuk di jadikan pembanding dalam melakukan penelitian ini adalah sebagai berikut:

*Pertama*, Ubaidul Mustofa (2012) dalam penelitiannya “*Studi Analisi Pelaksanaan Akad Murabahah Pada Produk Pembiayaan Modal Kerja Di Unit Mega Mitra Syariah (M2S) Bank Mega Syariah Kaliwungu*”. Berkesimpulan bahwa pelaksanaan pembiayaan murabahah pada produk pembiayaan modal kerja di Unit Mega Mitra Syariah (M2S) Bank Mega Syariah hal ini terjadi karena (1) Dari segi syarat dan rukunnya ada beberapa aspek yang belum sesuai dengan ketentuan syariah dikarenakan dalam pelaksanaan akad ada tambahan berupa akad wakalah yang pelaksanaan dilakukan bersamaan,(2) Dari segi barang yang diperjual belikan tidak jelas, karena yang membeli barang adalah pihak nasabah itu sendiri dan pihak bank hanya sebagai pemberi pinjaman uang saja, (3) Dari segi penentuan keuntungan juga masih tergantung dengan waktu peminjaman dan tingkat plafon peminjaman, bukan tergantung pada pembelian barang yang riil sehingga menjadikan seperti riba. Ketidak sesuaian beberapa syarat tersebut lebih dipengaruhi karena pihak Bank Mega Syariah tidak mengikuti prosedur pelaksanaan akad murabahah sebagaimana yang telah diatur oleh Dewan Syariah Nasional dalam fatwanya Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 dimana seluruh aspek operasionalnya sebenarnya sudah diatur di dalam fatwa tersebut. Perbedaannya, penulis sekarang yaitu, penulis melakukan penelitian dengan subjek analisis pelaksanaan akad murabahah pada pembiayaan kredit perumahan rakyat. Sedangkan peneliti terdahulu, melakukan penelitian dengan subjek Analisis Pelaksanaan Akad Murabahah Pada Produk Pembiayaan Modal

Kerja. Adapun persamaan penelitiannya terletak pada metode penelitian yaitu sama-sama menggunakan metode pendekatan penelitian secara kualitatif.

*Kedua*, Mahfudin (2011) melakukan penelitian tentang “*Kesesuaian Aplikasi Jual Beli Murabahah Dalam Pembiayaan KPR Syari’ah. Studi Pada Unit Usaha Syari’ah PT. Bank Permata Tbk*”. Berkesimpulan bahwa biaya kredit dalam pembiayaan bank syari’ah berdasarkan murabahah atau mark-up harga adalah pada dasarnya tidak jauh berbeda dengan pembiayaan berdasarkan bunga tetap (*fixed*). Yaitu pada sisi faktor yang mempengaruhi keduanya, pembagian resiko, hubungan antara bank dan nasabah, dan juga pada penyelesaian hutang bagi nasabah akan dikenakan sanksi apabila telat membayarnya. Adapun perbedaan penulis sekarang yaitu penulis melakukan penelitian tentang analisis pelaksanaan akad murabahah pada pembiayaan kredit perumahan rakyat. Sedangkan peneliti terdahulu, melakukan penelitian tentang Kesesuaian Aplikasi Jual Beli Murabahah Dalam Pembiayaan KPR. Sedangkan persamaannya yaitu sama-sama berkaitan dengan murabahah dalam pembiayaan KPR.

*Ketiga*, Dian Lestari (2012) dalam penelitiannya “*Analisis Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) pada BTN Syari’ah kantor cabang syari’ah Jakarta Harmoni*”. Dalam penelitian ini menyimpulkan bahwa pembiayaan KPR Syariah merupakan praktik murabahah dengan pesanan. Bila semua rukun dan syarat pada akad-akad dalam pembiayaan ini terpenuhi sempurna maka dapat dikatakan bahwa transaksi tersebut sah. maka praktik KPR Syari’ah dinilai sah dan sesuai dengan syara’. Perbedaannya, penulis sekarang yaitu peneliti sekarang melakukan penelitian di BMT Amanah. Sedangkan peneliti terdahulu melakukan penelitian di BTN Syari’ah. Sedangkan letak persamaannya yaitu sama-sama berkaitan dengan pembiayaan KPR.

*Keempat*, Nur Inayah (2010) dalam penelitiannya “*Strategi Penanganan Pembiayaan Bermasalah Pada Pembiayaan Murabahah di BMT Bina Ihsanun Fikri Yogyakarta*”. (Nur Inayah, 2010, h.12). Penelitian ini menjelaskan mengenai strategi penanganan pembiayaan bermasalah yang dilakukan oleh BMT BINA IHSANUL FIKRI Yogyakarta khususnya pada pembiayaan murabahah. Penelitian ini merupakan penelitian lapangan, yang mana data diperoleh dari observasi dan wawancara langsung terhadap pegawai BMT BIF serta dokumentasi lembaga tersebut. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif kualitatif yaitu menggambarkan dan menguraikan data-data yang terkumpul.

Dari hasil penelitian disimpulkan bahwa dalam penanganan terhadap nasabah yang mengalami pembiayaan bermasalah, BMT BIF lebih menggunakan cara-cara yang bersifat kekeluargaan, seperti: *silaturahmi*, pembinaan, *rescheduling*, member peringatan, kemudian menyita jaminan. Penelitian ini juga mengatakan bahwa perlu adanya penelitian lanjutan untuk jauh mengenai perkembangan pembiayaan bermasalah, cara mencegah dan mengatasinya yang ada di lembaga keuangan syari’ah. Perbedaannya, penulis sekarang yaitu penulis melakukan penelitian tentang analisis pelaksanaan akad murabahah pada pembiayaan kredit perumahan rakyat. Sedangkan peneliti terdahulu, melakukan penelitian tentang Strategi Penanganan Pembiayaan Bermasalah Pada Pembiayaan Murabahah. Adapun persamaan penelitiannya yaitu sama-sama berkaitan dengan pembiayaan murabahah di BMT.

*Kelima*, Maskhun, Mahasiswa Institut Agama Islam Negeri Walisongo Semarang (2012) dalam penelitiannya “*Pembiayaan Murabahah Bermasalah di BMT Bima Demak (Studi Tentang Faktor Penyebab dan Solusi)*”. (Maskhun, 2012, h.11). Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui faktor penyebab terjadinya pembiayaan murabahah bermasalah di BMT Bima

Demak sekaligus mengetahui solusi pembiayaan murabahah bermasalah yang dilakukan oleh BMT Bima Demak. Penelitian ini dengan menggunakan metode *observasi* dan *interview* sebagai data primer dan dokumentasi sebagai data sekunder. Sedangkan analisa data menggunakan teknik analisis kualitatif dengan metode deskriptif.

Berdasarkan dari hasil penelitian dapat diperoleh bahwa faktor penyebab pembiayaan murabahah bermasalah yaitu faktor dari nasabah dan pihak BMT Bima Demak sendiri. Faktor dari nasabah disebabkan karena keadaan ekonomi nasabah yang lemah, usahanya tidak lancar, kelemahan karakter dan musibah. Faktor dari BMT Bima Demak sendiri kelemahan analisis dan kecerobohan Account Officer dalam melakukan penagihan. Adapun solusinya lebih menggunakan cara-cara yang bersifat kekeluargaan dan tidak bertentangan dengan syari'ah Islam yaitu dengan melakukan sirah turrahim kenasabah, rescheduling, reconditioning dan likuidasi jaminan namun BMT Bima Demak belum pernah melakukan likuidasi jaminan. Perbedaannya, penulis sekarang yaitu penulis melakukan penelitian tentang analisis pelaksanaan akad murabahah pada pembiayaan kredit perumahan rakyat. Sedangkan peneliti terdahulu, melakukan penelitian tentang Pembiayaan Murabahah Bermasalah. Adapun persamaan penelitiannya yaitu sama-sama berkaitan dengan pembiayaan murabahah.

*Keenam*, Jurnal *Li Falah* oleh Ummi Kalsum & Eka Rizky Saputra (2016) penelitian berjudul “*penyertaan akad wakalah pada pembiayaan murabahah (Studi Kasus di BNI Syariah cabang Kendari.)*”. Berdasarkan hasil penelitian ditemukan ketidak sesuaian antara penerapan wakalah inklusi pada pembiayaan murabahah di BNI Syariah cabang Kendari dengan skema yang disediakan oleh bank. Pertama, kontrak di murabahah yang harus dilakukan setelah pelanggan sebagai wakil bank membeli barang ke pemasok ternyata diadakan bersamaan dengan

wakalah. Kedua, pembelian barang ke perwakilan pelanggan tidak atas nama tetapi atas nama bank pelanggan itu sendiri. Ketiga, mendanai pembelian barang yang harus dibayar langsung oleh bank kepada pemasok ternyata lebih dulu dicairkan dengan mentransfer ke rekening pelanggan. Dalam perspektif ekonomi Islam, murabahah wal wakalah termasuk dalam jenis kontrak merger diperbolehkan, tetapi setiap pilar dan persyaratan kedua dalam kontrak ini harus dipenuhi jika itu akan digabungkan. Namun, dalam praktiknya, pembiayaan murabahah wal wakalah yang terjadi di BNI Syariah cabang Kendari telah mematakan salah satu pilar dan syarat jual beli yaitu kurangnya barang yang diperdagangkan dan barang yang hak kepemilikannya tidak berakad penuh. Penawaran untuk membeli jenis ini dilarang karena termasuk dalam kategori menjual barang-barang yang tidak dimiliki, menjual barang-barang yang bukan milik Anda dan menetapkan untung pada barang-barang yang belum terkendali. Ketentuan dalam wakalah juga tidak terpenuhi karena barang yang akan dibeli belum menjadi milik bank. Bank tidak memiliki hubungan kerja sama dan perjanjian dalam perjanjian pembelian dengan pemasok barang sehingga proses pembelian tidak dapat didelegasikan kepada pelanggan. Perbedaannya, penulis sekarang yaitu penulis melakukan penelitian tentang analisis pelaksanaan akad murabahah pada pembiayaan kredit perumahan rakyat. Sedangkan peneliti terdahulu, melakukan penelitian tentang penyertaan akad wakalah pada pembiayaan murabahah, serta waktu dan tempatnya. Adapun persamaan penelitiannya yaitu sama-sama berkaitan dengan pembiayaan murabahah (Umami Kalsum & Rizky Saputra, 2016, h.12).

*Ketujuh*, Desi Wulandari (2015) dalam penelitiannya “Pelaksanaan Akad Pembiayaan Murabahah Al- Wakalah Pada Pembiayaan Warung Mikro PT. Bank Syariah Mandiri Cabang Medan.” Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis alasan keharusan digunakannya pembiayaan

murabahah Al-Wakalah dalam proses pembiayaan warung mikro PT. Bank Mandiri cabang Medan, pelaksanaan akad pembiayaan murabahah al-wakalah pada pembiayaan mikro di PT. Bank Mandiri Syariah cabang Medan serta menganalisis bagaimana hambatan yang dihadapi dalam pelaksanaan akad pembiayaan murabahah al-wakalah pada pembiayaan warung mikro di PT. Bank Mandiri cabang Medan. Perbedaannya, penulis sekarang yaitu penulis melakukan penelitian tentang analisis pelaksanaan akad murabahah pada pembiayaan kredit perumahan rakyat. Sedangkan peneliti terdahulu, melakukan penelitian tentang Pelaksanaan Akad Pembiayaan Murabahah Al- Wakalah Pada Pembiayaan Warung Mikro serta waktu dan tempatnya. Adapun persamaan penelitiannya yaitu sama-sama berkaitan dengan akad pembiayaan murabahah.

*Kedelapan*, Ari Astuti (2017) dalam penelitiannya “implementasi akad murabahah bil wakalah pada produk pembiayaan KSPPS Binama Semarang.” Akad murabahah bil wakalah adalah akad yang paling dominan digunakan untuk produk pembiayaan di KSPPS Binama Semarang. Hasil dari penelitian yaitu pada prosedur perealisasiian akad murabahah bil wakalah di KSPPS Binama belum sesuai dengan ketentuan Fatwa DSN No. 04/DSN-MUI/IV/2000 pada ketentuan murabahah dalam bank syariah poin ke Sembilan dan poin ke empat, serta ketentuan murabahah pada nasabah pada pion kedua. Ketentuan umum murabahah dalam bank syariah poin ke Sembilan menyatakan bahwasanya jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli murabahah harus dilakukan setelah barang secara prinsip menjadi milik bank. Poin ke empat menyatakan bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba, ia harus membeli terlebih dahulu asset yang dipesannya secara sah dengan pedagang. Perbedaannya, penulis sekarang yaitu penulis melakukan

penelitian tentang analisis pelaksanaan akad murabahah pada pembiayaan kredit perumahan rakyat. Sedangkan peneliti terdahulu, melakukan penelitian tentang implementasi akad murabahah bil wakalah pada produk pembiayaan KSPPS. Adapun persamaan penelitiannya yaitu sama-sama berkaitan dengan akad murabahah pada produk pembiayaan.

*Kesembilan*, Asirotn Nisa (2017) yang berjudul “*analisis penerapan akad murabahah terhadap produk pembiayaan pensiunan pada Bank Syariah Mandiri Kc Wirobrajan.*” Hasil penelitiannya menunjukkan (1) mekanisme pemberian pembiayaan pensiunan di Bank Syariah Mandiri cabang Wirobrajan lebih sederhana dibandingkan dengan produk lainnya. (2) proses akad murabahah pada produk pembiayaan pensiunan telah sesuai dengan Fatwa DSN MUI No.04/DSN/-MUI/IV/2000. Tentang ketentuan umum pembiayaan murabahah (Asirotn Nisa, 2017, h.9). Perbedaannya, penulis sekarang yaitu penulis melakukan penelitian tentang analisis pelaksanaan akad murabahah pada pembiayaan kredit perumahan rakyat. Sedangkan peneliti terdahulu, melakukan penelitian tentang analisis penerapan akad murabahah terhadap produk pembiayaan pensiunan. Adapun persamaan penelitiannya yaitu sama-sama berkaitan dengan akad murabahah terhadap produk pembiayaan.

*Kesepuluh*, Dwi Maryamah (2017) yang berjudul “*penerapan akad murabahah pada pembiayaan pension di Bank Syariah Mandiri Kc Ngaliyan Semarang.*” Hasil penelitian diketahui bahwa mekanisme produk pembiayaan pensiun di Bank Syariah Mandiri Kc Ngaliyan cukup mudah dan tidak membutuhkan waktu lama dalam proses pengajuan pembiayaan sampai pencairan. Syarat dan ketentuan pembiayaan pensiun mudah dan tidak menyulitkan nasabah. Dalam penerapan akad *Murabahah* pada produk pembiayaan pension di Bank Syariah Mandiri Kc Ngaliyan sudah sesuai dengan syariat Islam, menurut Fatwa DSN MUI No.04 tentang pembiayaan *Murabahah* dan UU

No.21 Tahun 2008 tentang perbankan syariah (Dwi Maryamah, 2017, h.10).

*Kesebelas*, Jurnal Li Falah Oleh Ummi Kalsum dan Rahmi (2017) penelitian berjudul “*Restrukturisasi pembiayaan murabahah bermasalah (Studi Pada BNI Syariah Cabang Kendari)*”. Berdasarkan hasil penelitian pelaksanaan restrukturisasi pembiayaan murabahah bermasalah di PT. BNI Syariah Cabang Kendari sebagai berikut: (a) Rescheduling (Penjadwalan kembali), (b) Reconditioning (Persyaratan Kembali), (c) Restructuring (Penataan Kembali). Nasabah yang ingin melakukan restrukturisasi pembiayaan murabahah maka harus menempuh langkah-langkah yang diawali dari pengajuan usulan restrukturisasi sampai proses untuk mendapatkan persetujuan restrukturisasi. Perbedaannya, penulis sekarang yaitu penulis melakukan penelitian tentang analisis pelaksanaan akad murabahah pada pembiayaan kredit perumahan rakyat. Sedangkan peneliti terdahulu, melakukan penelitian tentang Restrukturisasi pembiayaan murabahah bermasalah, serta waktu dan tempatnya. Adapun persamaan penelitiannya yaitu sama-sama berkaitan dengan pembiayaan murabahah (Ummi Kalsum & Rahmi, 2017, h.56).

*Keduabelas*, Jurnal Li Falah oleh Muhamad Turmudi (2017) penelitian berjudul “*pembiayaan mikro BRI Syariah: upaya pemberdayaan dan peningkatan UMKM oleh BRI Syariah Cabang Kendari*”. Berdasarkan hasil penelitian Pembiayaan Usaha Mikro BRI Syariah dibedakan menjadi tiga produk, yaitu (a) Produk Mikro 25Ib; Produk Mikro 25iB merupakan produk pembiayaan pinjaman tanpa agunan dengan besaran plafon Rp. 5 juta s/d Rp. 25 juta dengan jangka waktu peminjaman 6 s/d 36 bulan. (b) Produk Mikro 75iB; Produk Mikro 75iB merupakan produk pembiayaan pinjaman dengan agunan bisa berupa tanah dan bangunan, tanah kosong, kendaraan, kios atau deposito. Pada Produk Mikro 75iB, besaran plafon Rp.10 juta s/d Rp. 75 juta dengan jangka waktu

peminjaman 12 s/d 36 bulan. (c) Produk mikro 500iB; Produk Mikro 500iB merupakan produk pembiayaan pinjaman dengan agunan bisa berupa tanah dan bangunan, tanah kosong, kendaraan, kios atau deposito dengan besaran plafon Rp. >75 juta s/d Rp. 500 juta jangka waktu peminjaman 6 s/d 60 bulan. Perbedaannya, penulis sekarang yaitu penulis melakukan penelitian tentang analisis pelaksanaan akad murabahah pada pembiayaan kredit perumahan rakyat. Sedangkan peneliti terdahulu, melakukan penelitian tentang pembiayaan mikro BRI Syariah: upaya pemberdayaan dan peningkatan UMKM, serta waktu dan tempatnya. Adapun persamaan penelitiannya yaitu sama-sama berkaitan dengan pembiayaan (Muhamad Turmudi, 2017, h.20).

Adapun perbedaan antara penelitian yang akan dilakukan oleh penulis dengan penelitian terdahulu tersebut terletak pada substansi yang akan diteliti oleh penulis. Dimana pada penelitian ini, penulis akan mencari tahu mengenai analisis pelaksanaan akad murabahah pada pembiayaan kredit perumahan rakyat (KPR) BMT Amanah Cabang Kendari.

## 2.2. Kajian Teori

### 1. Akad dalam Pembiayaan

#### a. Pengertian Akad

Akad menurut bahasa berarti perikatan, perjanjian. Sedangkan secara terminologi, pengertian akad adalah suatu perikatan yang ditetapkan dengan ijab qabul berdasarkan ketentuan syara' yang menimbulkan akibat hukum terhadap obyeknya.

#### ➤ Tujuan *akad*

Tujuan *akad* yaitu:

- a) *Tamlik*, contohnya jual beli.
- b) Perkongsian atau kerja sama, contohnya *syirkah* dan *musyarakah*.

- c) *Taitsiq*, yaitu memperkokoh kepercayaan, antara lain *rahn* (gadai) dan *kafalah*.
- d) Menyerahkan atau mewakili kekuasaan contohnya *wakalah* atau wasiat.
- e) Mengadakan pemeliharaan, contohnya *wadiah* (titipan).

➤ Syarat-syarat Akad

Dalam pelaksanaannya, suatu akad harus memenuhi syarat-syarat yang bertujuan untuk menentukan sah atau tidaknya sebuah transaksi. Apabila tidak memenuhi syarat, suatu akad menjadi batal.

- a) *Akad* atau Transaksi  
Merupakan isi dan tujuan dari perjanjian. Dalam hal ini harus ada persesuaian kehendak antar kedua belah pihak berupa *ijab* atau penyerahan dan *qabul* yaitu menerima atau kesediaan.
- b) Syarat *ijab qabul* menurut syara' :
  - 1) Beriring-iringan antar *ijab* dan *qabul*
  - 2) Sesuai antar *ijab* dan *qabul*
  - 3) Tidak berta'liq
  - 4) Tidak dibatasi oleh waktu.
- c) Objek transaksi  
Harus memenuhi syarat-syarat :
  - 1) Barang atau apa saja yang dihalakan.
  - 2) Barang adalah milik penjual, jika barang milik orang lain, harus dengan persetujuan atau seizin pemiliknya.
  - 3) Barang yang ada manfaatnya.
  - 4) Barang harus diserahkan.
- d) Subjek transaksian
  - 1) Dilakukan oleh orang yang sudah dewasa (baligh).

- 2) Sehat akal dan mental.
- 3) Dilakukan atas kehendak sendiri.
- 4) Boleh menggunakan hartanya

### **b. Pengertian Pembiayaan**

Pembiayaan Merupakan salah satu tugas pokok bank, yaitu pemberian fasilitas pembiayaan penyediaan dana untuk memenuhi kebutuhan pihak-pihak yang merupakan *defisit unit*. Menurut Antonio, dari segi sifat penggunaannya pembiayaan dapat dibagi menjadi dua hal sebagai berikut:

- a. Pembiayaan produktif, yaitu pembiayaan yang ditujukan untuk memenuhi kebutuhan produksi dalam arti luas yaitu peningkatan usaha, baik produksi, perdagangan maupun investasi.
- b. Pembiayaan konsumtif, yaitu pembiayaan yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan konsumsi, yang akan habis digunakan untuk memenuhi kebutuhan.

Menurut keperluannya, pembiayaan produktif dapat dibagi menjadi empat hal yaitu:

- a) Pembiayaan modal kerja, yaitu pembiayaan untuk memenuhi kebutuhan : (a) peningkatan produksi, baik secara kuantitatif yaitu jumlah hasil produksi. Maupun secara kualitatif, yaitu peningkatan kualitas atau mutu hasil produksi; dan (b) untuk keperluan perdagangan atau peningkatan *utiliti of place* dari suatu barang.
- b) Pembiayaan investasi, yaitu untuk memenuhi kebutuhan barang-barang modal (*capital goods*) serta fasilitas-fasilitas yang erat kaitannya dengan itu (Muhammad Syafi'i Antonio, 2011, h.160-161).
- c) Pembiayaan multiguna, yaitu salah satu bentuk pembiayaan yang ditujukan untuk pembelian kendaraan bermotor baik mobil atau motor yang

tidak bertentangan dengan syariah Islam dan disetujui oleh bank (Ifham Ahmad. (2017), h.212).

- d) Pembiayaan terhadap kepemilikan rumah (KPR) BMT Amanah, pembiayaan ini termasuk dalam pembiayaan konsumtif yang bersifat sekunder yaitu kebutuhan tambahan yang secara kuantitatif maupun kualitatif lebih tinggi atau lebih mewah dari kebutuhan primer seperti makanan dan minuman, pakaian atau perhiasan, bangunan rumah, kendaraan, dan sebagainya, maupun berupa jasa, seperti pendidikan, pelayanan kesehatan, pariwisata, hiburan, dan sebagainya.

Dalam perbankan syariah, jika seseorang ingin meminjam

dana untuk membeli barang tertentu, misalnya rumah, suka atau tidak suka ia harus melakukan jual-beli dengan bank syariah. Disini bank syariah berlaku sebagai penjual dan nasabah bertindak selaku pembeli, jika bank memberikan pinjaman (dalam pengertian bank konvensional) kepada nasabah untuk membeli barang-barang itu, bank tidak boleh mengambil keuntungan dari pinjaman itu, hal ini didasarkan hadist Nabi saw yang mengatakan bahwa setiap pinjaman yang menghasilkan manfaat adalah riba, dan para ulama sepakat bahwa riba itu haram, sehingga dalam perbankan syariah pinjaman tidak disebut kredit tetapi pembiayaan (*financing*). Sehingga harus dilakukan jual beli, dimana bank syariah dapat mengambil keuntungan dari harga barang yang dijual, dan keuntungan dari jual beli yang diperbolehkan dalam Islam.

Pembiayaan dalam perbankan syariah mencakup beberapa macam sebagai berikut (Muhammad Syafi'i Antonio, 2011, h.171-174):

1. *Al-murabahah*, yaitu adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati bersama.
2. *Bai' as-salam (in front paymen sale)*, yaitu pembelian barang yang diserahkan dikemudian hari, sedangkan pembayarannya dimuka.
3. *Bai' al-istishna*, yaitu kontrak penjualan antar pembeli dan pembuat barang, dalam kontrak ini pembuat barang menerima pesanan dari pembeli. Pembuat barang kemudian berusaha melalui orang lain untuk membuat atau membeli barang menurut spesifikasi yang telah disepakati dan menjualnya pada pembelian akhir.
4. *Al-mudharabah*, yaitu akad kerja sama usaha antara dua pihak dimana pihak pertama (*shahibul mal*) menyediakan dana seluruh (100%) modal, sedangkan pihak lainnya (*mudharib*) menjadi pengelola. Keuntungan atas usaha bersama tersebut dibagi menurut kesepakatan yang dituangkan dalam kontrak, sedangkan kerugian bukan akibat kelalaian *mudharib* akan ditanggung pemilik modal (*shahibul mal*).
5. *Musyarakah*, yaitu akad kerja sama antara dua pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu dimana masing-masing pihak memberikan kontribusi dana (*amal/prestise*) dengan kesepakatan bahwa keuntungan dan resiko akan ditanggung bersama sesuai dengan kesepakatan.
6. *Musyarakah mutanaqishah*, yaitu akad kerja sama antara dua pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu dimana masing-masing pihak memberikan kontribusi dana dan secara bertahap salah satu pihak (*bank*) menurunkan jumlah partisipasinya.
7. *Ijarah*, bank syariah yang mengoperasikan ijarah dapat melakukan leasing, baik *operasional lease* maupun

*financial lease*. Akan tetapi pada umumnya, bank-bank syariah lebih banyak melaksanakan *financial lease with purchase option* atau *al-ijarah al-muntahia bi-tamlik* yaitu akad sewa-menyewa yang diakhiri dengan perpindahan kepemilikan dari pihak bank kepada nasabah dengan cara hibah maupun janji untuk melakukan jual beli di akhir masa sewa.

### c. Unsur-unsur Pembiayaan

Adapun unsur-unsur pembiayaan yang terkandung dalam pemberian suatu fasilitas pembiayaan adalah sebagai berikut (Kasmir,2013, h.74-76).

#### 1. Kepercayaan

Yaitu suatu keyakinan pemberian kredit/pembiayaan (bank) bahwa pembiayaan yang diberikan bank berupa uang, barang atau jasa akan benar-benar diterima kembali dimasa tertentu di masa datang.

#### 2. Antara si pemberi dengan penerima pembiayaan harus ada kesepakatan. Kesepakatan ini dituangkan dalam suatu perjanjian dimana masing-masing pihak menandatangani hak dan kewajiban masing-masing.

#### 3. Jangka waktu

Setiap kredit yang diberikan pasti memiliki jangka waktu tertentu, jangka waktu ini mencakup masa pengambilan kredit yang telah disepakati.

#### 4. Resiko

Faktor diakibatkan nasabah tidak mau membayar kreditnya kerugian yang diakibatkan nasabah sengaja tidak mau membayar kreditnya padahal mampu badan resiko kerugian yang diakibatkan karena nasabah tidak sengaja. Semakin panjang waktu suatu kredit semakin besar risikonya tertagih, demikian pula sebaliknya.

#### 5. Balas jasa

Balas jasa atas kredit pada bank konvensional dalam bentuk bunga, biaya provisi dan komisi serta biaya administrasi kredit ini merupakan keuntungan bank. Sedangkan bagi bank syariah atas pembiayaan yang diberikan balasnya ditentukan dengan bagi hasil.

#### d. Tujuan Pembiayaan

Pembiayaan merupakan sumber pendapatan bagi bank syariah. Tujuan pembiayaan yang dilaksanakan perbankan syariah terkait dengan *stake holder*, antara *stake holder* tersebut adalah pemilik, pegawai, masyarakat, pemerintah, dan lembaga keuangan lainnya. Secara lebih rinci tujuan harus dijabarkan secara jelas sejak awal, hal ini bertujuan agar pendekatan logis terhadap data yang akan dikaji dapat dicapai, untuk itu tujuan secara umum dari pembiayaan, yaitu:

1. Besarnya kebutuhan fasilitas pembiayaan yang diajukan.
2. Kegunaan fasilitas pembiayaan yang diajukan, untuk kebutuhan barang investasi atau kebutuhan modal kerja.
3. Jangka waktu dari fasilitas pembiayaan yang diajukan
4. Penjelasan atas alasan perubahan-perubahan yang ada.

Sebelum fasilitas pembiayaan diberikan maka lembaga keuangan harus merasa yakin bahwa pembiayaan yang harus diberikan benar-benar akan kembali. Keyakinan tersebut dapat diperoleh dari hasil penilaian pembiayaan dengan prinsip analisis untuk mendapatkan keyakinan tentang nasabah dan usaha yang akan dibiayai.

#### e. Prinsip-prinsip Pembiayaan

Ada beberapa prinsip yang digunakan dalam melakukan analisis pembiayaan yang dapat dilakukan oleh lembaga keuangan. Menurut Kasmir, prinsip pemberian pembiayaan itu meliputi prinsip analisis 5C yaitu : *Character, Capacity,*

*Capital, Collateral, Condition* dan analisis 7P yang meliputi *Personality, Party, Purpose, Prospect, Payment, Profitability* dan *Protection* serta dengan menggunakan studi kelayakan usaha (Kasmir, 2013, h.91-94).

Prinsip-prinsip tersebut dapat dijelaskan sebagai berikut

:

a. Analisis 5C

1) *Character*

Merupakan sifat atau watak seseorang atau calon debitur. Tujuannya untuk memberikan keyakinan kepada lembaga keuangan, bahwa sifat dan watak dari orang yang akan diberi pembiayaan benar-benar dapat dipercaya. Hal ini dapat dilihat dari latar belakang pekerjaan maupun pribadi dari calon nasabah tersebut.

2) *Capacity*

Merupakan analisis untuk mengetahui calon nasabah untuk membayar pembiayaan yang dihubungkan dengan kemampuannya mengelola usaha kemampuan mencari laba.

3) *Capital*

Adalah analisis yang bertujuan untuk mengetahui sumber-sumber pembiayaan yang dimiliki nasabah terhadap usaha yang dibiayai oleh lembaga keuangan.

4) *Collateral*

Merupakan jaminan yang diberikan calon nasabah baik yang bersifat fisik maupun non fisik. Jaminan hendaknya melebihi jaminan kredit yang diberikan. Sehingga jika terjadi permasalahan dengan pembiayaan, maka jaminan yang dititipkan akan

dapat digunakan seefektif mungkin untuk mengendalikan resiko pembiayaan bermasalah.

5) *Condition*

Dalam memberikan pembiayaan hendaknya mempertimbangkan kondisi ekonomi sosial dan politik yang ada sekarang dan prediksi untuk dimasa yang akan datang sesuai dengan sektor masing-masing.

b. Analisa 7P

1) *Personality*

Yaitu menilai nasabah dari segi kepribadiannya atau tingkahlaku sehari-hari, maupun di masa lalu, yang meliputi: sikap, emosi, tingkahlaku, serta tindakan nasabah dalam menghadapi masalah dan penyelesaiannya.

2) *Party*

Mengklasifikasikan nasabah dalam klasifikasi tertentu atau golongan tertentu berdasarkan modal, loyalitas, serta karakternya. Dengan demikian, lembaga keuangan dapat memberikan fasilitas pembiayaan terhadap nasabah baik dari segi jumlah, bagi hasil dan persyaratan lainnya berdasarkan golongan tertentu.

3) *Purpose*

Untuk mengetahui tujuan nasabah dalam mengambil pembiayaan termasuk jenis pembiayaan yang diinginkan nasabah, apakah untuk tujuan produktif atau konsumtif.

4) *Prospect*

Yaitu untuk menilai usaha nasabah di masa yang akan datang apakah menguntungkan atau tidak. Hal ini sangat penting mengingat jika suatu fasilitas

pembiayaan diberikan tanpa mempunyai prospek, bukan hanya bank yang rugi tetapi juga nasabah.

5) *Payment*

Merupakan ukuran bagaimana cara nasabah mengembalikan pembiayaan yang telah diambil atau sumber dari mana saja dana untuk pengembalian pembiayaan yang diperolehnya.

6) *Profitability*

Untuk menganalisa bagaimana nasabah dalam mencari laba. *Profitability* diukur dari periode ke periode apakah akan tetap sama atau akan semakin meningkat.

7) *Protection*

Tujuannya adalah bagaimana menjaga pembiayaan yang disalurkan oleh lembaga keuangan melalui perlindungan baik berupa jaminan barang atau orang.

## 2. Murabahah

### a. Pengertian *Murabahah*

*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 ditambahkan pada biaya (*cost*) tersebut (Wiroso,2015, h.13).

Dalam daftar istilah buku himpunan fatwa DSN (Dewan Syariah Nasional) dijelaskan bahwa yang dimaksud dengan *murabahah* (DSN,2003, h.311) adalah menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinnya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba. Sedangkan dalam PSAK 59 tentang Akuntansi Perbankan Syariah paragraf 52

dijelaskan bahwa *murabahah* adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (*margin*) yang disepakati oleh penjual dan pembeli.

## b. Landasan Hukum Islam

### 1) Al-Qur'an.

Firman Allah Q.S. Al-Baqarah : 275

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا

Terjemahannya: “Allah telah menghalalkan jual beli dan dan mengharamkan *riba*...”

Firman Allah Q.S. An-Nisa' : 29

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

Terjemahannya: “Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu makan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan perdagangan yang dilakukan dengan *suka sama suka* diantara kamu...”

Firman Allah Q.S. Al-Ma'idah : 1

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ...

Terjemahannya: “Hai orang yang beriman! Penuhilah akad-akad itu...”

## 2) Hadist

Dari Suhaib ar Rumi r.a bahwa Rasulullah SAW bersabda: *“tiga hal yang didalanya terdapat keberkahan, jual beli secara tangguh, muqaradhadh (mudharabah) dan mencampur gandum dengan tepung untuk keperluan rumah bukan untuk dijual”*(H.R. Ibnu Madjah).

### c. Syarat Murabahah

Dalam murabahah dibutuhkan beberapa syarat, antar lain:

1. Mengetahu harga pertama (Harga Pembelian)
2. besarnya keuntungan
3. Modal hendaknya berupa komoditas yang memiliki kesamaan dan sejenis, seperti benda-benda yang ditukar, ditimbang dan dihitung.
4. Sistem murabahah dalam harta riba hendaknya tidak menisbatkan riba tersebut terhadap harga pertama.
5. Transaksi pertama haruslah sah secara syara’.

### d. Ketentuan Jual Beli Murabahah

Dalam melaksanakan transaksi *murabahah*, ketentuan atau aturan

yang perlu diperhatikan yaitu ketentuan dalam Fatwa Dewa Syariah Nasional dan Ketentuan Bank Indonesia yang tercantum dalam Peraturan Bank Indonesia maupun Pedoman Akuntansi Perbankan Syariah Indonesia (PAPSI).

Ketentuan mengenai Murabahah sesuai dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah yaitu sebagai berikut: (DSN, 2000, h.294)

1. Bank dan nasabah harus melakukan akad murabahah yang bebas riba

2. Barang yang diperjual belikan tidak diharamkan oleh syariah Islam.
3. Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya
4. Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba.
5. Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara berhutang.
6. Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga senilai harga beli ditambah keuntungan. Dalam hal ini bank harus memberi tahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan.
7. Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati.
8. Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah.
9. Jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli *murabahah* harus dilakukan setelah barang secara prinsip menjadi milik bank.

### **3. Kredit Perumahan Rakyat (KPR)**

#### **a. Pengertian Kredit**

Secara Etimologi, kata kredit berasal dari bahasa Yunani yaitu “*credere*” yang dalam bahasa Indonesia adalah kredit, mempunyai arti kepercayaan. Pihak yang memberikan kredit percaya kepada pihak yang menerima kredit bahwa kredit yang

diberikan pasti akan terbayar. Dengan demikian dasar dari kredit adalah kepercayaan (Rudi Saleh Susetyo & Hudiyanto, 2017, h. 13).

Menurut Undang-Undang No.10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-Undang No.7 Tahun 1992 tentang Perbankan (UU Perbankan), pengertian kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga. Kredit yang dimaksud merupakan penyaluran dana yang dilakukan oleh bank konvensional kepada nasabah (debitur).

Dalam perbankan syariah, kredit pada umumnya lebih dikenal dengan sebutan pembiayaan, hal ini dikarenakan bank syariah memiliki skema yang berbeda dengan bank konvensional dalam menyalurkan dananya kepada pihak yang membutuhkan dana. Bank syariah menyalurkan dana kepada nasabah dalam bentuk pembiayaan, dimana hal tersebut bukan merupakan utang piutang melainkan pembiayaan yang diberikan bank kepada nasabah. Pembiayaan berbeda dengan kredit terutama dari imbalan yang diterima oleh bank.

Menurut UU Perbankan, pembiayaan/kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dan pihak lain yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil. Bank konvensional mendapat imbalan berupa bunga bank, sementara bank syariah mendapat imbalan berupa bagi hasil dari debitur.

#### **b. Pengertian KPR**

KPR merupakan produk kredit yang diberikan oleh bank kepada nasabah

untuk pembelian rumah. KPR Syariah adalah pembiayaan pemilikan rumah secara syariah, akad yang digunakan dalam KPR Syariah yakni jual beli tegaskan untung (*murabahah*), jual beli dengan termin dan kontruksi (*istishna'*), sewa berakhir lanjut milik (*ijarah muntahiya bit tamlik*), kongsi berkurang bersama sewa (*musyarakah muntanaqishah*) (Ahmad Ifham, 2017, h. 33).

### c. Jenis KPR

#### 1. KPR Subsidi

KPR Subsidi adalah KPR yang disediakan oleh bank sebagai bagian dari program pemerintah atau Jamsostek, dalam rangka memfasilitasi pemilikan atau pembelian rumah sederhana sehat (RS Sehat/RSH) oleh masyarakat berpenghasilan rendah sesuai kelompok sasaran. Adapun yang akan dikenakan subsidi adalah suku bunga kredit atau uang muka. Berdasarkan Undang-Undang N0. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, masyarakat berpenghasilan rendah mendapatkan dukungan kepemilikan rumah melalui kebijakan kemudahan dan/atau bantuan pembangunan dan perolehan rumah. Terkait kemudahan dan/atau bantuan pembangunan dan perolehan rumah tersebut selanjutnya diatur dalam sebuah peraturan Menteri yaitu Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 21/Prt/M/2016 tentang Kemudahan dan/atau Bantuan Perolehan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah. Pada Peraturan Menteri tersebut diatur beberapa hal, diantaranya adalah:

- a) Kemudahan dan/atau bantuan perolehan rumah.
- b) Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan
- c) Subsidi bunga kredit perumahan
- d) Subsidi Bantuan Uang Muka
- e) Pemanfaatan Rumah Sejahtera Tapak Dan Satuan Rumah Sejahtera Susun

f) Pengembalian kemudahan dan/atau bantuan perolehan rumah

## 2. KPR Non Subsidi

KPR non Subsidi adalah produk KPR yang disalurkan oleh perbankan yang diperuntukan bagi seluruh masyarakat dimana penentuan besarnya kredit maupun suku bunga dilakukan sesuai dengan kebijakan bank yang bersangkutan, dengan tetap memperhatikan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. KPR non subsidi diberikan kepada konsumen berdasarkan harga jual rumah yang ditentukan oleh developer.

## 4. Baitul Maal Wat Tanwil (BMT)

Peran Baitul Maal wat Tanwil/BMT cukup besar dalam membantu kalangan usaha kecil dan menengah. Peranan BMT tersebut sangat penting dalam membangun kembali iklim usaha yang sehat di Indonesia. BMT juga melakukan strategi yang tepat bagi pemberdayaan usaha kecil dan menengah. Strategi itu diharapkan menjadi salah satu alat untuk membangun kembali kekuatan ekonomi rakyat yang berakar pada masyarakat dan mampu memperkokoh sistem perekonomian nasional sehingga problem kemiskinan dan tuntunan ekonomi dimasyarakat secara berangsur-angsur dapat teratasi. Kelebihan BMT dibanding perbankan adalah keluwesannya dan kecepatannya dalam melayani masyarakat. Persyaratan dan prosedur dibuat sederhana mungkin dengan tetap memperhatikan resiko dan keamanan.

Baitul Maal wat Tanwil/BMT merupakan balai usaha mandiri yang isinya brintikan lembaga Bait al mal wa al tanwil, yakni merupakan lembaga usaha masyarakat mengembangkan aspek aspek produksi dan investasi untuk meningkatkan kualitas kegiatan ekonomi dalam skala kecil dan menengah. Keberadaan BMT merupakan representasi dari kehidupan masyarakat dimana

BMT mampu mengakomodir kepentingan ekonomi masyarakat dengan menghimpun dan menyalurkan dana kehidupan masyarakat serta menawarkan produk produk perbankan dengan menggunakan prinsip prinsip syari'ah yang bertujuan mencari keuntungan tanpa meninggalkan jiwa sosial di dalamnya dan menghapus rentenir yang begitu menjamur dilapisan masyarakat kecil.

### 2.3. Kerangka Pemikiran.

Dari penelitian yang dilakukan oleh penulis maka dapat diuraikan kerangka pemikiran sebagai berikut:

