



**BAB I**  
**PENDAHULUAN**

**A. Latar Belakang Masalah**

Perjanjian akad mempunyai arti penting dalam kehidupan masyarakat. Ia merupakan “dasar dari sekian banyak aktivitas keseharian kita.”<sup>1</sup> Akad memfasilitasi setiap orang dalam memenuhi kebutuhan dan kepentingannya yang tidak dapat dipenuhinya sendiri tanpa bantuan dan jasa orang lain. Karenanya dapat dibenarkan bila dikatakan bahwa akad merupakan sarana sosial yang ditemukan oleh peradaban umat manusia untuk mendukung kehidupannya sebagai makhluk sosial.

---

<sup>1</sup>Henry R. Cheeseman, *Contemporary Business Law*, cet. Ke - 3 (New jersey: Prentice Hall,2000),187.

Akad *murabahah*, adalah salah satu akad yang sering dimunculkan dalam perbankan syariah untuk kegiatan perusahaan dalam pembiayaan syariah. Akad ini sering ditawarkan oleh pihak bank kepada nasabah dan sering juga masyarakat menggunakannya, dengan alasan keunggulan dari akad *murabahah* itu sendiri yaitu diantaranya jual beli dalam perbankan syariah adalah bank dapat memotong mata rantai jual beli, bank dapat pula menguasai mata rantai dalam jual beli (produsen, distributor, agen, sampai toko sekalipun). Dalam mata rantai tersebut, minimal bank syariah bisa menjalin kerjasama dengan agen.

Sedangkan apabila dalam perbankan konvensional, mata rantai jual beli hanya bisa melalui toko saja. Hal inilah yang akhirnya menjadi kompetisi dan keunggulan antara perbankan syariah dengan perbankan konvensional.

Menurut fatwa DSN-MUI (Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia) 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>2</sup>

Sedangkan dalam PSAK (Pernyataan Standar Akutansi Keuangan) 59 tentang Akuntansi Perbankan Syariah paragraf 52 dijelaskan bahwa *murabahah* adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan dan *margin* yang disepakati oleh penjual dan pembeli.<sup>3</sup>

Dalam sebuah akad atau perjanjian, tidak lepas dari potensi munculnya suatu sengketa di hari yang akan datang. Hal ini dikarenakan adanya salah satu pihak yang melanggar isi akad atau perjanjian yang telah disepakati. Untuk itu

---

<sup>2</sup> Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI), *Himpunan Fatwa Dewan Syariah Nasional Untuk Lembaga Keuangan Syariah* (Jakarta: Dewan Syariah Nasional MUI bekerjasama dengan Bank Indonesia, 2001), edisi pertama, 105.

<sup>3</sup> Wiroso, *Jual Beli Murabahah*, (Jogja: UII Press, 2005), 13-14.

diperlukan langkah antisipatif untuk meminimalisir terjadinya sengketa dimaksud sejak para pihak membuat kontrak, antara lain terkait dengan penyelesaian sengketa.

Penyelesaian sengketa pada perbankan syariah sendiri telah diatur pada pasal 55 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 tahun 2008 tentang perbankan syariah, yang oleh pemerintah telah disahkan pada tanggal 16 juli 2008 melalui Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 94.

Bank syariah di Indonesia secara formal dimulai sejak tahun 1992 dengan diberlakukannya Undang-Undang No.7 Tahun 1992 tentang perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No.10 Tahun 1998 tentang perubahan Undang-Undang No.7 Tahun 1992 tentang perbankan dan seiring perkembangan perbankan syariah maka diterbitkan juga Undang -Undang No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah. Undang-Undang tersebut merupakan dasar diterapkannya dua sistem perbankan (*dual banking system*) dalam sistem perbankan Indonesia, yaitu sistem bank konvensional dan bank syariah.<sup>4</sup>

Bank Syariah adalah bank yang melakukan operasionalnya sesuai dengan prinsip-prinsip syariah Islam atau tata cara beroperasinya mengacu pada ketentuan al Qur'an dan Hadits.<sup>5</sup> Bank syariah memiliki karakter yang berbeda dengan bank konvensional, yaitu menghilangkan bunga sebagai instrumen utama dan menggantikannya dengan prinsip bagi hasil yang lebih sesuai dengan prinsip

---

<sup>4</sup> Fathurrahman Djamil, "Dasar-Dasar Perbankan Syariah," *Makalah*, dijukan pada seminar Menggagas Ekonomi Syariah Yang Mantap Dengan Pembentukan Undang -Undang Yang Baik, tanggal 25-27 Februari (Jakarta, 2004), 1.

<sup>5</sup> Karnaen Perwataatmadja dan Muhammad Syafi'i Antonio, *Apa dan Bagaimana Bank Islam* (Yogyakarta: Dana Bakti Yasa, 1992), cet. 3, 1.

perekonomian dalam Islam. Sehingga, banyak orang yang mengenal bank syariah sebagai bank bagi-hasil.

Ketika Bank syariah muncul pertama kali, seringkali disebutkan bahwasan bank syariah adalah bank bagi -hasil. Hal ini adalah untuk membedakan antara bank syariah dengan bank konvensional yang beroperasi dengan menggunakan sistem bunga. Anggapan tersebut benar, tetapi tidak seluruhnya karena pada dasarnya bagi - hasil itu hanya merupakan bagian dari sistem operasional bank syariah.

Bank syariah sama sekali tidak memungut bunga pada Kredit Pemilikan Rumah (KPR) syariah, akan tetapi memungut *margin* (selisih harga beli dengan harga jual) apabila KPR syariah tersebut memakai cara *murabahah* (jual beli) atau memungut harga sewa apabila bank syariah memakai cara musyarakah *ijarah* (sewa).

Dalam industri perbankan syariah, produk KPR Syariah dapat ditawarkan dengan menggunakan dua model pembiayaan, yakni dengan model pembiayaan *murabahah* dan model pembiayaan *musyarakah mutanaqishah*.

Pada model pembiayaan *musyarakah mutanaqishah* adalah bentuk kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk kepemilikan suatu barang atau asset. Dimana kerjasama ini akan mengurangi hak kepemilikan salah satu pihak sementara pihak yang lain bertambah hak kepemilikannya. Perpindahan kepemilikan ini melalui mekanisme pembayaran atas hak kepemilikan yang lain.

Bentuk kerjasama ini berakhir dengan pengalihan hak salah satu pihak kepada pihak lain.<sup>6</sup>

Sedangkan model pembiayaan *murabahah* adalah bentuk kerjasama antara pihak nasabah dengan pihak bank untuk mendapatkan suatu kepemilikan sebuah aset dalam hal ini adalah rumah. Pihak bank menjual barang kepada nasabah dengan menjelaskan bahwa harga pokok dan keuntungan yang akan didapatkan oleh pihak bank dari hasil transaksi tersebut tanpa mengurangi hak dari salah satu pihak.

KPR Syariah dengan menggunakan basis pembiayaan *murabahah* sudah berjalan di industri perbankan syariah. Bahkan model pembiayaan *murabahah* ini telah menjadi produk favorit di beberapa bank syariah. Sedangkan KPR Syariah dengan model pembiayaan *musyarakah mutanaqishah* belum banyak dikembangkan di industri perbankan syariah.

Dalam prakteknya, pembiayaan *murabahah* diawali dengan negosiasi antara pihak nasabah dengan pihak bank syariah. Dimana pihak nasabah memohon kepada pihak bank untuk membelikan rumah yang diinginkan. Setelah negosiasi selesai dan berujung pada kata mufakat antara nasabah dan bank syariah, maka pihak bank syariah melakukan pembelian rumah secara tunai kepada *developer*.

Keuntungan dari KPR Syariah dengan basis pembiayaan *murabahah* tidak dipengaruhi oleh *fluktuasi* (naik turun) harga, karena cicilan dibayarkan secara *flat*. *Fluktuasi* (naik turun) harga artinya bahwa besaran cicilan yang

---

<sup>6</sup> Nadrattuzaman, "Musyarakah Mutanaqishah", [http://www.ekonomisyariah.org/download/artikel/Makalah%20Musyarakah%20Mutanaqishah\\_Nadrattuzaman.pdf](http://www.ekonomisyariah.org/download/artikel/Makalah%20Musyarakah%20Mutanaqishah_Nadrattuzaman.pdf), diakses tanggal 4 Februari 2012.

dibayarkan pada pihak bank mengalami penurunan atau kenaikan harga, dilihat atau disesuaikan dengan suku bunga pasar. Sedangkan jikalau pada bank syariah harga *flat*, artinya bahwa cicilan harga akan tetap dari awal hingga akhir. Dalam hal ini, bank syariah dan pihak nasabah sama-sama merasakan adanya kepastian. Bank syariah sudah dapat menentukan keuntungan dalam bentuk margin KPR Syariah, sedangkan nasabah tidak direpotkan oleh cicilan yang bersifat *floating* (mengembang), risiko *floating* suku bunga yang biasa dialami oleh nasabah KPR konvensional tidak akan terjadi dalam pembiayaan *murabahah* pada KPR Syariah.

Hal ini menjadi polemik bagi kebanyakan masyarakat, karena telah kita ketahui bersama bahwa pertumbuhan ekonomi yang pesat dan dengan diikuti perkembangan sistem syariah yang tidak diikuti dengan pengetahuan masyarakat tentang perekonomian syariah. Masyarakat cenderung lebih memikirkan tentang keuntungan dan kepraktisan yang akan didapat dan tidak menghiraukan sistem yang akan dijalankan.

Dalam hal ini penulis lebih memfokuskan pada akad yang digunakan oleh bank BTN Syariah cabang Malang dalam pembiayaan rumah. Kota Malang di pilih oleh penulis karena telah kita ketahui bersama bahwa kota Malang merupakan kota pelajar, yang mana banyak sekali pendatang yang masuk ke Malang guna menuntut ilmu dan masyarakat pendatangpun berbondong-bondong mencari tempat singgah. Ada yang memilih kos, dan tidak jarang mereka membeli sebuah rumah. Dengan didorongnyanya banyaknya pendatang inilah yang menjadi alasan penulis untuk melakukan penelitian di kota Malang.

Sedangkan Bank BTN Syariah menjadi bank yang kerap kali ditunjuk oleh para *developer* sebagai perantara dengan pihak nasabah. Kepercayaan ini

tumbuh seiring dengan keberhasilan Bank BTN yang sering kali dapat menyelesaikan kasus perumahan dengan cepat dan tepat.

Sebelumnya KPR santer diberitakan bahkan sempat menjadi produk yang paling banyak diminati dari pada yang lainnya. Terbukti dengan banyaknya perumahan saat ini yang memberikan kemudahan kepada konsumennya untuk memiliki rumah pribadi ketimbang mengontrak. Berdasarkan keinginan untuk meneliti lebih jauh mengenai akad perjanjian kongsi pemilikan rumah syariah maka penulis tertarik untuk menyusun skripsi dengan judul “Praktek Akad Murabahah Dalam Kredit Pemilikan Rumah Syariah (KPRS) (Studi Kasus BTN Syariah Kota Malang)”

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah di atas, maka penulis menentukan beberapa rumusan masalah, yaitu:

1. Bagaimana pelaksanaan sistem akad *murabahah* dalam produk KPR di Bank BTN Syariah Kota Malang?
2. Bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap pelaksanaan akad *murabahah* pada produk KPR Syariah di Bank BTN Syariah Kota Malang?

## **C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah di atas, maka tujuan yang ingin penulis capai dalam penelitian ini, adalah:

1. Untuk mengetahui pelaksanaan sistem akad *murabahah* dalam produk KPR di Bank BTN Syariah Kota Malang

2. Untuk mengetahui tinjauan hukum Islam terhadap akad *murabahah* pada produk KPR di Bank BTN Syariah Kota Malang

#### **D. Manfaat Penelitian**

Hasil penelitian ini diharapkan bisa bermanfaat secara teoritis maupun secara praktis.

1. Secara Teoritis
  - a. Diharapkan dalam penelitian ini mampu memberikan bahan masukan untuk penelitian selanjutnya yang ada kaitannya dengan penelitian ini dan sekaligus dapat mencari serta menemukan solusinya.
  - b. Diharapkan dalam penelitian ini dapat menambah kajian keilmuan yang mengulas secara khusus tentang KPR Syariah.
2. Secara Praktis
  - a. Diharapkan mampu memberikan informasi kepada masyarakat yang berkeinginan untuk mengetahui bagaimana KPR Syariah.
  - b. Diharapkan mampu memberikan khazanah pengetahuan khususnya bagi penulis secara pribadi dan masyarakat luas pada umumnya mengenai nilai-nilai Islam, tradisi dan kebudayaan masyarakat yang bersangkutan.

#### **E. Definisi Operasional**

Untuk mempermudah pemahaman terhadap pembahasan dalam penelitian ini, perlu dijelaskan beberapa kata kunci yang sangat erat kaitannya dengan penelitian ini.



1. *Murabahah* adalah suatu kontrak usaha yang didasarkan atas kerelaan antara dua belah pihak atau lebih di mana keuntungan dari kontrak usaha tersebut didapat dari *mark up* harga sebagaimana yang terjadi dalam akad jual beli biasa.<sup>7</sup>
2. KPR adalah Memiliki rumah sendiri kini bukan lagi sesuatu yang sulit, karena ada fasilitas kredit pemilikan rumah yang diberikan oleh kalangan perbankan yang biasa disebut Kredit Pemilikan Rumah (KPR).<sup>8</sup>

#### **F. Penelitian Terdahulu**

Sebelum penelitian ini, sudah ada beberapa penelitian yang berhubungan dengan penelitian penulis, diantaranya:

1. Nurul Maulidah, 2009, Jurusan Manajemen, Fakultas Ekonomi, Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, dengan judul “Aplikasi 6C Dalam Analisis Pembiayaan Murabahah Di Bank Syariah Mandiri (BSM) Cabang Malang.” Penelitian yang digunakan adalah dengan menggunakan metode kualitatif dengan analisis dekriptif. Dan penelitian yang penulis Nurul Maulidah lakukan adalah berhubungan dengan menganalisis 6C dalam pelaksanaan akad *murabahah* serta mengatasi permasalahan yang terjadi dengan 6C tersebut.
2. Emi Nurhayati, 2010, Jurusan Manajemen, Fakultas Ekonomi, Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, dengan judul “Pelaksanaan Pengawasan *Murabahah* Sebagai Upaya Meminimalkan Pembiayaan

---

<sup>7</sup> Ivan Rahmawan, *Kamus*, 112

<sup>8</sup> “Pengertian KPR”, <http://www.marketingsakti.com/seputar-kpr/pengertian-kpr.html>

Bermasalah Pada BMT Syariah Pare-Kediri.” Penelitian ini menggunakan metode deskriptif analisis. Yang mana peneliti ingin menunjukkan bahwa dalam kegiatan kredit perlu adanya pengawasan yang berguna untuk timbal balik yang baik bagi nasabah maupun bagi pihak bank.

#### **G. Sistematika Pembahasan**

Dalam penelitian ini disusun sebuah sistematika penulisan, agar mudah memperoleh gambaran yang jelas dan menyeluruh, maka secara global dapat ditulis sebagaimana berikut:

**Bab pertama;** Pada bab ini materi yang tersaji dimaksudkan untuk memberikan suatu pengantar kepada pembaca. Selain itu, dari gambaran latar belakang masalah dapat diidentifikasi agar masalah juga dapat dirumuskan. Hasil dari rumusan masalah ini, oleh penulis dijadikan sebagai bahan tolak ukur untuk menyelesaikan penelitian ini dan bisa memperoleh hasil yang berkualitas. Materi yang disajikan meliputi: latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian.

**Bab kedua:** Selanjutnya untuk memperoleh hasil yang maksimal dan untuk mendapat hal yang baru, maka penulis memasukkan kajian teori sebagai salah satu perbandingan dari penelitian ini. Dari Kajian teori diharapkan sedikit memberikan gambaran .atau merumuskan suatu permasalahan yang ditemukan dalam obejek penelitian. Kajian teori ini membahas tentang masalah-masalah yang berkaitan dengan akad murabahah, KPR, Bank Syariah, dan praktek akad murabahah dalam produk KPR. Sehingga teori tersebut, dijadikan sebagai alat

analisis untuk menjelaskan dan memberikan interpretasi bagian data yang telah dikumpulkan.

**Bab ketiga:** Merupakan metode penelitian, penulis akan mengulas hal-hal yang penting termasuk di dalamnya meliputi lokasi penelitian, jenis penelitian, pendekatan penelitian, metode pengumpulan data, sumber data, teknik pengecekan keabsahan data, pengolahan dan analisa data. Hal ini agar bisa dijadikan pedoman dalam melakukan kegiatan penelitian dan mengantar penulis pada bab berikutnya.

**Bab keempat:** Merupakan paparan data dan analisa data, yang di dalamnya membahas tentang praktek akad murabahah yang dilakukan oleh Bank BTN Syariah pada produk KPR syariah, sehingga hasil yang diperoleh benar-benar akurat dan tidak diragukan lagi. Adapun hal-hal yang terkait dengan itu meliputi: keadaan yang terjadi dalam masyarakat, dalam kegiatan bank, dan dalam kegiatan *developer*.

**Bab kelima:** Penutup disini akan memuat kesimpulan dan saran-saran secara menyeluruh sesuai dengan isi uraian yang sudah peneliti tulis sebelumnya dalam penelitian ini. Serta dilanjutkan dengan saran-saran yang berguna untuk perbaikan yang berhubungan dengan penelitian ini dimasa yang akan datang.