



Penerapan Akad Murabahah Pada Pembiayaan Kpr Syariah Berdasarkan Fatwa Dsn Mui Pada Bank Syariah Indonesia Cabang Jelutung

Sofyan Nurcahyono

Universitas Islam Negeri Sulthan Thaha Saifuddin Jambi
Email: sofyannurcahyono1997@gmail.com

Habriyanto

Universitas Islam Negeri Sulthan Thaha Saifuddin Jambi
Email: habriyanto@uinjambi.ac.id

Mohammad Orinaldi

Universitas Islam Negeri Sulthan Thaha Saifuddin Jambi
Email: orinaldi@uinjambi.ac.id

Korespondensi penulis: sofyannurcahyono1997@gmail.com

Abstract: *The author raises the title "Application of Murabahah Contracts in Syariah Mortgage Financing Based on the DSN-MUI FATWA at the Indonesian Syariah BANK Jelutung Branch". This study aims to provide input to BSI Jelutung Branch to pay more attention to the application of its Murabahah Agreement so that it does not come out of the FATWA DSN-MUI 04/DSN-MUI/IV/2000 concerning Murabahah. The formulation of the problem discussed in this thesis is: How is the implementation of the murabaha contract at the BSI Jelutung Branch? Is the implementation of the murabaha contract at the BSI Jelutung Branch in accordance with the DSN-MUI Fatwa? and what are the obstacles in implementing the DSN-MUI fatwa in Islamic banking activities? The author uses a qualitative data collection method, namely a method by conducting field surveys directly with existing sources. The author also uses other data collection techniques, namely interviews, namely the technique of conducting direct questions and answers to the authorities and the companies studied, in order to be able to complete more accurate data and information. The results of the study show that in general the implementation of the Murabaha contract at the BSI Jelutung Branch is in accordance with the DSN-MUI Fatwa. However, there are still provisions that are not in accordance with the provisions of the DSN-MUI Fatwa, namely incompatibility with Syariah KPR financing products, namely the price comparison is greater than conventional banks in Syariah KPR financing, where BSI Jelutung Branch should be able to provide more affordable prices to the public. especially Muslims.*

Keyword : Akad Murabahah, Fatwa DSN-MUI.

Abstract: Penulis mengangkat judul “Penerapan Akad Murabahah Pada Pembiayaan KPR Syariah Berdasarkan FATWA DSN-MUI Pada BANK Syariah Indonesia Cabang Jelutung”. Penelitian ini bertujuan untuk memberikan masukan kepada BSI Cabang Jelutung untuk lebih memperhatikan penerapan Akad Murabahah nya agar tidak keluar dari FATWA DSN-MUI 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah. Rumusan masalah yang dibahas dalam skripsi ini adalah: Bagaimana penerapan akad murabahah di BSI Cabang Jelutung ?, Apakah penerapan akad murabahah di BSI Cabang Jelutung sudah sesuai dengan Fatwa DSN-MUI ? dan apakah hambatan dalam penerapan fatwa DSN-MUI dalam kegiatan perbankan syariah ?. Penulis menggunakan metode pengumpulan data kualitatif yaitu metode dengan cara melakukan survey kelengkapan langsung dengan sumber sumber yang ada. Penulis juga melakukan teknik pengumpulan data lain yaitu dengan wawancara (interview) yaitu teknik melakukan tanya jawab langsung kepada pihak yang berwenang dan perusahaan yang diteliti, untuk dapat melengkapi data maupun informasi yang lebih akurat. Hasil penelitian menunjukkan bahwa secara umum memang penerapan akad Murabahah di BSI Cabang Jelutung sudah sesuai dengan Fatwa DSN-

Received April 30, 2023; Revised Juli 30, 2023; Accepted Oktober 30, 2023

* Sofyan Nurcahyono, sofyannurcahyono1997@gmail.com

MUI. Akan tetapi masih terdapat ketentuan yang tidak sesuai dengan ketentuan Fatwa DSN-MUI yaitu ketidaksesuaian pada produk pembiayaan KPR Syariah, yaitu perbandingan harga lebih besar dibandingkan bank konvensional dalam pembiayaan KPR Syariah, yang di mana seharusnya BSI Cabang Jelutung bisa memberikan harga yang lebih terjangkau kepada masyarakat khususnya umat muslim.

Kata Kunci : Akad Murabahah, Fatwa DSN-MUI.

LATAR BELAKANG

Kebutuhan manusia saat ini beragam dan bertingkat-tingkat. Pada tingkat pertama - *primary needs* atau kebutuhan primer - orang membutuhkan sandang (pakaian), pangan (makanan dan minuman), dan papan (tempat tinggal). Jika kebutuhan primer ini sudah terpenuhi, maka muncullah didalam pikiran manusia untuk memenuhi *secondary needs* atau kebutuhan tingkat keduanya, yang antara lain berisi kebutuhan akan sepatu, sepeda, pendidikan, dan sebagainya. Begitu juga setelahnya sehingga terdapat kebutuhan tingkat ketiga (*tertiary needs*), kebutuhan tingkat keempat (*quartary needs*), dan seterusnya. Orang akan sampai pada suatu tingkat kebutuhan tertentu hanya sesudah kebutuhan sebelumnya atau kebutuhan yang paling pokok terpenuhi. Oleh sebab itu, kebutuhan merupakan masalah utama dalam kehidupan masyarakat dan menjadi penyebab timbulnya ilmu ekonomi.

Disinilah bank muncul menjembatani kepentingan pembeli dan penjual rumah dengan menawarkan fasilitas kredit kepemilikan rumah. Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) muncul karena kebanyakan orang, tidak mampu membeli rumah secara tunai. Umumnya perbankan konvensional menggunakan sistem bunga dalam KPR tersebut. Namun, sistem bunga yang identik dengan riba yang jelas diharamkan dalam islam, membuat masyarakat muslim ragu untuk bertransaksi.

Munculnya produk kredit pemilikan rumah syariah telah memberikan alternatif pembiayaan perumahan yang bebas dari riba (bunga). KPR syariah adalah pembiayaan pemilikan rumah secara syariah. Ada beberapa akad dalam KPR syariah, yakni jual beli tegaskan untung (*murabahah*), jual beli dengan termin dan konstruksi (*istishna'*), sewa berakhir lanjut milik (*ijarah muntahiya bit tamlik*), kongsi berkurang bersama sewa (*musyarakah mutanaqishah*).

Keuntungan yang akan diperoleh masyarakat dengan mengajukan pembiayaan pemilikan rumah (KPR) di bank syariah diantaranya yaitu kpr di bank syariah KPR yang terdapat di bank syariah tidak akan mengalami perubahan pada angsurannya atau sifatnya *fixed* (tetap atau tidak terpengaruh oleh naik turunnya suku bunga) karena pada bank syariah transaksinya menggunakan akad transaksi jual beli , bank syariah membeli lunas rumah tersebut kemudian nasabah membeli dan membayarnya secara angsur. sedangkan bank konvensional hanya memberikan pembiayaan KPR sebesar selisih harga jual dengan uang muka sehingga angsuran yang dibayar nasabah bisa naik sewaktu-waktu ketika terjadi atau naiknya suku bunga (acuan BI *rate*). Keuntungan yang akan diperoleh lainnya adalah ketika nasabah melakukan transaksi akad jual beli rumah dengan bank syariah maka bisa dipastikan dokumen yang dibutuhkan sudah lengkap karena sebelum terjadi jual beli rumah dokumen terkait harus sudah dikuasai pihak bank sehingga nasabah yang menggunakan KPR pada bank syariah dapat langsung menempati rumah tersebut tanpa mengawatirkan lagi penyelesaian dokumen KPR pada developernya.

Murabahah adalah penjualan dengan harga pembelian barang berikut untung yang diketahui. Dalam pengertian lain murabahah adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (margin) yang disepakati oleh penjual dan pembeli.

Murabahah merupakan salah satu akad yang sangat diminati oleh nasabah perbankan syariah. Dimana, dengan menggunakan akad murabahah, nasabah akan mengetahui jumlah pembiayaan yang harus di bayarkan terhadap bank syariah dalam kurun waktu yang telah disepakati antara bank syariah dan nasabah. Jumlah pembiayaan dalam akad murabahah terdiri

dari harga pembeli bank terhadap pemasok, biaya lain-lain, dan keuntungan yang di inginkan bank syariah.

Fatwa berasal dari bahasa Arab, al-fatwa yang berarti petuah, nasihat, jawaban atas pertanyaan yang berkaitan dengan hukum, jamaknya, al-fatwa. Pemberi fatwa dalam istilah fikih disebut mufti, sedangkan yang meminta fatwa dinamakan, mustafti. Peminta fatwa tersebut bisa saja perorangan, lembaga, maupun kelompok masyarakat. Dalam ushul al-fiqh, fatwa berarti, pendapat yang dimukakan seorang mufti, baik mujtahid ataupun faqih, sebagai jawaban atas suatu kasus yang diajukan mustafti, yang sifatnya tidak mengikat. Fatwa yang dikemukakan mufti tidak mesti diikuti oleh mustafti, karena fatwa tidak mempunyai daya ikat (ghairu mulzim), tetapi tergantung pada ketenangan dan keyakinan mustafti atas masalah yang diajukannya.

Majelis Ulama Indonesia (MUI) dibentuk pada Tahun 1975, baik golongan Ulama tradisional maupun golongan modern mempunyai wakil-wakilnya dalam MUI dan melalui badan itu memberikan fatwa-fatwa bersama. Sejak didirikan pada tahun 1975 hingga sekarang, MUI telah melahirkan fatwa banyak sekali, meliputi soal-soal upacara keagamaan, pernikahan, kebudayaan, ekonomi, politik, ilmu pengetahuan dan kedokteran, yang sebagian besar dikumpulkan dalam kumpulan fatwa Majelis Ulama Indonesia. Sedangkan DSN-MUI didirikan berawal dari lokakarya Ulama tentang Reksadana Syariah pada tanggal 29-30 Juli 1997, yang merekomendasikan perlunya sebuah lembaga untuk menangani masalah-masalah yang berhubungan dengan aktivitas Lembaga Keuangan Syariah.

Landasan Syariah mengenai Murabahah terdapat dalam Fatwa DSN MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah. Dewan Syariah Nasional yang memiliki fungsi sebagai meneliti dan memberi fatwa bagi produk yang dikembangkan oleh lembaga keuangan Syariah dan juga dapat memberi teguran kepada lembaga keuangan syariah jika lembaga yang bersangkutan menyimpang dari garis panduan yang telah ditetapkan. Hal ini dilakukan jika Dewan Syariah Nasional telah menerima laporan dari Dewan Pengawas Syariah pada lembaga yang bersangkutan tersebut. Jika lembaga keuangan tidak mengindahkan teguran yang diberikan, Dewan Syariah Nasional dapat mengusulkan pada otoritas yang berwenang, seperti Bank Indonesia dan Departemen Keuangan untuk memberikan sanksi agar perusahaan tersebut tidak mengembangkan lebih jauh tindakannya yang tidak sesuai dengan Syariah.

Salah satu perusahaan yang menjual perumahan yaitu Perumahan Amanah Sejahtera yang berlokasi di sungai duren menawarkan Rumah dengan cara di cicil maupun Cash. Untuk pembelian secara di cicil perumahan menawarkan melalui Bank Syariah (BSI) dan Bank Konvensional (BTN). Untuk nasabah yang beragama muslim pihak perumahan menyarankan untuk menggunakan Bank Syariah Indonesia, dengan alasan untuk menghindari bunga yang bagi umat islam itu adalah riba.

Qur'an Surah Al-Baqarah Ayat 278:

Artinya : *Wahai orang-orang yang beriman! Bertakwalah kepada Allah dan tinggalkan sisa riba (yang belum dipungut) jika kamu orang beriman.*

Qur'an Surah Al-Baqarah ayat 27

Artinya : *Jika kamu tidak melaksanakannya, maka umumkanlah perang dari Allah dan Rasul-Nya. Tetapi jika kamu bertobat, maka kamu berhak atas pokok hartamu. Kamu tidak berbuat zalim (merugikan) dan tidak dizalimi (dirugikan).*

Menurut bapak Agung Sularso sebagai calon pembeli KPR di perumahan amanah sejahtera, ia lebih memilih KPR menggunakan Bank Konvensional di bandingkan Bank Syariah dengan alasan Bank Konvensional cicilan nya lebih ringan dalam segi harga di bandingkan Bank Syariah.

Arif Maulana sebagai pegawai kantor pemasaran Perumahan Amanah Sejahtera, untuk harga rumah komersil cash nya adalah Rp.140 Juta, jika di cicil dengan DP yang paling kecil yaitu Rp.0 %, cicilan dengan menggunakan Bank Konvensional sejumlah Rp. 834.900 Perbulan selama 20 tahun dan cicilan dengan menggunakan bank syariah sejumlah Rp. 952.900 perbulan selama 20 tahun. Jika masing masing di totalkan maka jelas bank syariah lebih mahal dibandingkan bank konvensional, Total cicilan bank konvensional sejumlah Rp. 200.376.000

dan total cicilan bank Syariah sejumlah Rp. 228.696.000. Dengan alasan tersebut lah mayoritas calon pembeli perumahan anugrah sejahtera lebih memilih bank konvensional di bandingkan bank syariah untuk pengajuan KPR di perumahan amanah sejahtera.

Pada saat ini praktik perbankan syariah dalam menentukan kebijakan harga jual yang diinginkan tidaklah terlepas dari rujukan (benchmark) kepada suku bunga konvensional, tingkat pesaing (competitor), dll. Di sisi lain, masih terdapat kritik-kritikan terhadap beberapa praktik yang dilakukan perbankan syariah selama ini terutama pada jual beli murabahah yang dianggap masih sama dengan kredit perbankan konvensional. Hipotesa ini didasarkan pada kenyataan bahwa proses penentuan harga jual murabahah adalah tetap menggunakan metode pembebasan bunga *flat rate* dan prinsip *cost of fund* yang merupakan pikiran utama dalam perbankan konvensional.

KAJIAN TEORITIS

1. Pengertian Murabahah

Murabahah secara bahasa adalah berasal dari kata "ribh" yang artinya "keuntungan". Karena dalam transaksi jual beli bank menyebut jumlah keuntungannya (mark-up/margin). Kata murabahah merupakan bentuk mutual yang bermakna "saling". Jadi, murabahah artinya "saling mendapatkan keuntungan". Dalam ilmu fiqh, murabahah diartikan "menjual dengan modal asli bersama tambahan keuntungan yang jelas".

Pengertian Akad Murabahah Menurut hukum arti kata akad adalah perjanjian. Ditinjau dari Hukum Islam, perjanjian yang sering disebut dengan akad merupakan suatu perbuatan yang sengaja dibuat oleh dua orang atau lebih berdasarkan persetujuan masing-masing. Dengan kata lain akad adalah perikatan antara ijab dan kabul secara yang dibenarkan syara' yang menetapkan persetujuan kedua belah pihak. Dalam Islam dikenal dua istilah dalam akad, yaitu rukun akad dan syarat akad. Rukun dapat dipahami sebagai unsur esensial yang membentuk akad, yang harus selalu dipenuhi dalam suatu transaksi.

Semua pengertian diatas, dapat disimpulkan bahwa murabahah adalah suatu akad jual beli yang didalamnya mengandung tambahan nilai yang diberikan oleh pembeli kepada penjual (LKS) sebagai bentuk laba yang diperoleh penjual sesuai kesepakatan.

2. Fatwa DSN-MUI

Fatwa berasal dari bahasa arabal-fatwa yang artinya jawaban terhadap sesuatu yang musykil dalam bidang hukum. Menurut zamakhshary, al-fatwa adalah penjelasan hukum syara' tentang suatu masalah atas pertanyaan maupun kelompok. Qurais Shihab mengartikan fatwa sebagai penjelasan hukum tentang persoalan yang musykil. Sedangkan fatwa menurut MUI adalah jawaban atau penjelasan dari ulama mengenai masalah keagamaan atau berlaku untuk umum.

Dari beberapa definisi yang dikemukakan di atas dapat disimpulkan bahwa fatwa adalah jawaban dari suatu pertanyaan atau penjelasan hukum tentang persoalan yang musykil, yang diberikan seseorang atau lembaga yang diakui kredibilitasnya secara umum, di mana fatwa tersebut merupakan hasil ijtihad mufti. Dewan Syariah Nasional adalah lembaga yang dibentuk oleh MUI, yang mempunyai fungsi melaksanakan tugas-tugas MUI dalam menangani masalah masalah yang berhubungan dengan aktifitas lembaga keuangan syariah. Salah satu tugas pokok DSN adalah mengkaji, menggali dan merumuskan nilai dan prinsip-prinsip hukum Islam (syariah) dalam bentuk fatwa untuk dijadikan pedoman dalam kegiatan transaksi di Lembaga Keuangan Syariah (LKS). Melalui Dewan Pengawas Syariah, DSN melakukan pengawasan terhadap penerapan prinsip syariah dalam sistem dan manajemen LKS. DSN diharapkan dapat berfungsi untuk mendorong penerapan ajaran Islam dalam kehidupan ekonomi. DSN berperan secara pro-aktif dalam menanggapi perkembangan masyarakat Indonesia yang dinamis dalam bidang ekonomi dan keuangan.

Struktur organisasi DSN terdiri dari Pengurus Pleno (56 anggota) dan Badan Pelaksana Harian (17 orang anggota). Ketua DSN MUI dijabat Ex Officio Ketua Umum MUI dan sekretaris DSN MUI dijabat Ex Officio Sekretaris Umum MUI. Keanggotaan DSN diambil dari pengurus MUI, Komisi Fatwa MUI, ormas Islam, Perguruan Tinggi Islam, Pesantren dan para

praktisi perekonomian syariah yang memenuhi kriteria dan diusulkan oleh Badan Pelaksana Harian DSN yang mana keanggotaan baru DSN ditetapkan oleh Rapat Pleno DSN MUI.

Landasan Syariah mengenai Murabahah terdapat dalam Fatwa DSN MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah. Dewan Syariah Nasional yang memiliki fungsi sebagai meneliti dan memberi fatwa bagi produk yang dikembangkan oleh lembaga keuangan Syariah dan juga dapat memberi teguran kepada lembaga keuangan syariah jika lembaga yang bersangkutan menyimpang dari garis panduan yang telah ditetapkan. Hal ini dilakukan jika Dewan Syariah Nasional telah menerima laporan dari Dewan Pengawas Syariah pada lembaga yang bersangkutan tersebut. Jika lembaga keuangan tidak mengindahkan teguran yang diberikan, Dewan Syariah Nasional dapat mengusulkan pada otoritas yang berwenang, seperti Bank Indonesia dan Departemen Keuangan untuk memberikan sanksi agar perusahaan tersebut tidak mengembangkan lebih jauh tindakannya yang tidak sesuai dengan Syariah. Maka dari itu, DSN memandang perlu menetapkan Fatwa tentang Murabahah yang dijadikan pedoman oleh setiap bank Syariah. Ketentuan umum Murabahah terdapat dalam Fatwa DSN 04/DSN-MUI/IV/2000 yaitu:

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.
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 utang.
6. Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungannya. Dalam kaitan ini Bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan.
7. Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu yang telah di sepakati.
8. Untuk mencegah 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. Riba

a. Pengertian Riba

Kata riba berasal dari bahasa Arab, secara etimologis berarti tambahan (az ziyadah), berkembang (an-numuw), membesar (al-'uluw), dan meningkat (al-irtifa'). Sehubungan dengan arti riba dari segi bahasa tersebut, ada ungkapan orang Arab kuno menyatakan sebagai berikut; arba fulan 'ala fulan idza azada 'alaihi (seorang melakukan riba terhadap orang lain jika di dalamnya terdapat unsur tambahan atau disebut liyarbu ma a'thaythum min syai'in lita'khuzu aktsara minhu (mengambil dari sesuatu yang kamu berikan dengan cara berlebih dari apa yang diberikan).

b. Macam-Macam Riba

Pada dasarnya riba terbagi menjadi dua macam yaitu riba akibat hutang piutang yang telah dijelaskan tentang keharamannya dalam al-Qur'an, dan riba jual beli yang juga telah dijelaskan boleh dan tidaknya dalam bertransaksi dalam as-Sunnah.

1. Riba akibat hutang-piutang (Riba Ad-duyun), yaitu suatu manfaat atau tingkat kelebihan tertentu yang disyaratkan terhadap yang berhutang (muqtarid), dan Riba yaitu hutang yang dibayar dari pokoknya, karena si peminjam tidak mampu membayar hutangnya pada waktu yang ditetapkan.
2. Riba akibat jual-beli (Riba Al-Buyu') Riba Fadl, yaitu pertukaran antar barang sejenis dengan kadar atau takaran yang berbeda dan barang yang dipertukarkan termasuk dalam jenis barang ribawi, dalam hadits Ubadah bin Shamit dijelaskan bahwa seseorang menukar barang berupa emas harus dengan emas pula yang sepadan dan beratnya juga harus sama, perak dengan perak dan harus diserahkan secara langsung. Dan Riba

Nasi'ah yaitu penanguhan atas penyerahan atau penerimaan jenis barang ribawi yang diperlukan dengan jenis barang ribawi lainnya. Riba nasi'ah muncul dan terjadi karena adanya perbedaan, perubahan, atau tambahan antara yang diserahkan saat ini dan yang diserahkan kemudian.

c. Sejarah Pelarangan Riba Sebelum Islam

Riba tidak hanya dikenal dalam Islam saja, tetapi dalam agama lain (non-Islam) riba telah kenal dan juga pelarangan atas perbuatan pengambil riba, bahkan pelarangan riba telah ada sejak sebelum Islam datang menjadi agama.

Beberapa hal berikut sangat mungkin menjadi faktor pendukung arus perkembangan riba (bunga uang) :

- a. Jiwa materialisme pada awal tumbuhnya revolusi industri di Eropa.
- b. Pandangan sebagian kalangan ekonom bahwa bunga yang sedikit itu adalah biaya administrasi
- c. Pandangan para ekonom bahwa sedikit bunga tidak bertentangan dengan moral dan bukan merupakan eksploitasi atas sesama manusia

d. Pengaruh Yahudi yang menguasai lembaga keuangan saat itu.

Riba tidak hanya dihadapi oleh kaum muslim. Agama samawi yang datang sebelum Islam (Yahudi dan Nasrani) pun telah melarangnya. Para filosof Yunani juga menyatakan penolakan terhadap praktek yang merusak ini. Mereka bahkan menganggap bunga sebagai suatu yang hina dan keji.

1. Masa Yunani Kuno, Bangsa Yunani kuno mempunyai peradaban tinggi, peminjaman uang dengan memungut bunga dilarang keras. Ini tergambar pada beberapa pernyataan Aristoteles yang sangat membenci pembungaan uang:
 - Bunga uang tidaklah adil, Uang seperti ayam betina yang tidak bertelur
 - Meminjamkan uang dengan bunga adalah sesuatu yang rendah derajatnya.
2. Masa Romawi, Kerajaan romawi melarang setiap jenis pemungutan bunga atas uang dengan mengadakan peraturan-peraturan keras guna membatasi besarnya suku bunga melalui undang-undang. Kerajaan Romawi adalah kerajaan pertama yang menerapkan peraturan guna melindungi para peminjam.
3. Menurut Agama Yahudi, Yahudi juga mengharamkan seperti termaksud dalam kitab sucinya, menurut kitab suci agama Yahudi yang disebutkan dalam Perjanjian Lama kitab keluaran ayat 25 pasal 22: "Bila kamu menghutangi seseorang diantara warga bangsamu uang, maka janganlah kamu berlaku laksana seorang pemberi hutang, jangan kamu meminta keuntungan padanya untuk pemilik uang". Dan pada pasal 36 disebutkan: " Supaya ia dapat hidup di antaramu janganlah engkau mengambil bunga uang atau riba dari padanya, melainkan engkau harus takut akan Allahmu, supaya saudaramu dapat hidup diantaramu". Namun orang Yahudi berpendapat bahwa riba itu hanyalah terlarang kalau dilakukan dikalangan sesama Yahudi, dan tidak dilarang dilakukan terhadap kaum yang bukan Yahudi. Mereka mengharamkan riba sesama mereka tetapi menghalalkannya kalau pada pihak yang lain. Dan inilah yang menyebabkan bangsa Yahudi terkenal memakan riba dari pihak selain kaumnya. Berkaitan dengan kedhaliman kaum Yahudi inilah, Allah dalam al-Qur'an surat anNisa' ayat 160-161 tegas-tegas mengatakan bahwa perbuatan kaum Yahudi ini adalah riba yaitu memakan harta orang lain dengan jalan Bathil, dan Allah akan menyiksa mereka dengan siksaan yang pedih.
4. Menurut Agama Nasrani, Berbeda dengan orang Yahudi, umat Nasrani memandang riba haram dilakukan bagi semua orang tidak terkecuali siapa orang tersebut dan dari agama apapun, baik dari kalangan Nasrani sendiri ataupun non-Nasrani. Menurut mereka (tokoh-tokoh Nasrani) dalam perjanjian lama kitab Deutoronomy pasal 23 pasal 19 disebutkan: "Janganlah engkau membungakan uang terhadap saudaramu baik uang maupun bahan makanan atau apapun yang dapat dibungakan".¹⁵ Kemudian dalam perjanjian baru di dalam Injil Lukas ayat 34 disebutkan: "Jika kamu menghutangi kepada orang yang engkau harapkan imbalannya, maka di mana sebenarnya kehormatan kamu. Tetapi berbuatlah

kebaikan dan berikanlah pinjaman dengan tidak mengharapkan kembalinya, karena pahala kamu sangat banyak".

Pengambilan bunga uang dilarang gereja sampai pada abad ke-13 M. pada akhir abad ke-13 timbul beberapa faktor yang menghancurkan pengaruh gereja yang dianggap masih sangat konservatif dan bertambah meluasnya pengaruh mazhab baru, maka pinjaman dengan dipungut bunga mulai diterima masyarakat. Para pedagang berusaha menghilangkan pengaruh gereja untuk menjustifikasi beberapa keuntungan yang dilarang oleh gereja. Ada beberapa tokoh gereja yang beranggapan bahwa keuntungan yang diberikan sebagai imbalan administrasi dan kelangsungan organisasi dibenarkan karena bukan keuntungan dari hutang. Tetapi sikap pengharaman riba secara mutlak dalam agama Nasrani dengan gigih ditegaskan oleh Martin Luther, tokoh gerakan Protestan. Ia mengatakan keuntungan semacam itu baik sedikit atau banyak, jika harganya lebih mahal dari harga tunai tetap riba.

d. Tahapan Larangan Riba Dalam Al-quran, Prinsip dasar yang dianggap baik tentang mu'alah di dalam Islam adalah memperbolehkan untuk melakukan segala sesuatu selama tidak ada dalil yang melarangnya. Oleh karena itu, segala bentuk transaksi terlarang di dalam hukum Islam senantiasa dijustifikasi oleh dalil-dalil yang syariah, terlepas apakah setelah itu terjadi proses ijtihad atau tidak.

Riba adalah kegiatan yang jelas-jelas terlarang berdasarkan dalil-dalil yang jelas pula. Sebagaimana larangan terhadap minuman keras (khamr) bersifat bertahap (tadri'j), Al-quran juga melarang riba secara bertahap pula. Metode ini ditempuh agar tidak mengagetkan mereka yang telah biasa melakukan perbuatan riba dengan maksud membimbing manusia secara mudah dan lemah lembut untuk mengalihkan kebiasaan mereka yang telah mengakar, mendarah daging yang melekat dalam kehidupan perekonomian jahiliyah.

e. Fatwa Majelis Ulama Tentang Riba, Fatwa Keputusan Fatwa Majelis Ulama Indonesia (MUI) nomor 1 tahun 2004 tanggal 24 Januari 2004 tentang bunga (interest / fa'idah) menetapkan bahwa :

a. Pengertian bunga (interest / fa'idah) adalah tambahan yang dikenakan dalam transaksi pinjaman uang (al qardh) yang diperhitungkan dari pokok pinjaman tanpa mempertimbangkan pemanfaatan / hasil pokok tersebut, berdasarkan tempo waktu, diperhitungkan secara pasti dimuka, dan pada umumnya berdasarkan persentase.

b. Pengertian riba adalah tambahan (ziyadah) tanpa imbalan yang terjadi karena penangguhan dalam pembayaran yang diperjanjikan sebelumnya, dan inilah yang disebut riba nasi'ah.

c. Praktek pembungaan uang saat ini telah memenuhi kriteria riba yang terjadi pada zaman Rasulullah SAW. Ya ini riba nasiyah. Dengan demikian praktek pembungaan uang ini termasuk salah satu bentuk riba, dan riba hukumnya haram.

d. Praktek pembungaan tersebut hukumnya adalah haram, baik dilakukan oleh bank, asuransi, pasar modal, pegadaian, koperasi dan lembaga keuangan lainnya, maupun dilakukan oleh individu.

e. Bermu'amalah dengan lembaga keuangan konvensional, untuk wilayah yang sudah ada kantor/jaringan lembaga keuangan syariah dan mudah dijangkau, tidak dibolehkan melakukan transaksi yang didasarkan kepada perhitungan bunga. Untuk wilayah yang belum ada kantor/jaringan lembaga keuangan syariah, diperbolehkan melakukan kegiatan transaksi di lembaga keuangan konvensional berdasarkan prinsip darurat/hajat.

f. Fatwa-fatwa Lain Mengenai Riba

Hampir semua ormas Islam di Indonesia telah membahas riba, utamanya Nahdhatul Ulama dan Muhammadiyah. 42 Majelis Tarjih Muhammadiyah telah memutuskan beberapa hal mengenai ekonomi/keuangan di luar zakat, yang meliputi masalah perbankan (1968 dan 1972), masalah keuangan secara umum (1976) dan koperasi simpan pinjam (1989). Majelis Tarjih Sidoarjo (1968) memutuskan sebagai berikut :

- a. Riba hukumnya haram berdasarkan nass yang sarif dari al-Qur'an dan as-Sunnah
- b. Bank dengan sistem riba hukumnya haram dan bank tanpa riba hukumnya halal

- c. Bunga yang diberikan oleh bank-bank milik negara kepada para nasabahnya termasuk musytabihat.
- d. Menyarankan kepada PP Muhammadiyah untuk mengusahakan terwujudnya sistem perekonomian, khususnya lembaga perbankan yang sesuai dengan kaidah Islam.

Lajnah Bahsul Masa'il NU membahas persoalan riba dalam beberapa kali sidang. Kesimpulannya adalah terdapat tiga pendapat ulama mengenai riba :

- a. Haram, sebab termasuk hutang yang dipungut rente.
- b. Halal, sebab tidak ada syarat pada waktu akad, sedangkan adat yang berlaku tidak dapat begitu saja dijadikan syarat.
- c. Shubhat, karena adanya perselisihan ahli hukum tentang riba.

Meskipun demikian, Lajnah Bahsul Masa'il tetap mengharamkan bunga bank dengan alasan kehati-hatian. Selanjutnya Lajnah memandang perlu untuk mencari jalan keluar, yaitu suatu sistem perbankan yang sesuai dengan hukum Islam, yaitu bank tanpa bunga dengan langkah-langkah sebagai berikut :

- a. Perlunya memperbaiki sistem perbankan yang telah ada.
- b. Munas mengamanatkan kepada PB NU untuk membentuk suatu tim pengawas dalam bidang syari'ah sehingga dapat menjamin bahwa operasional keseluruhan bank NU tersebut sesuai dengan kaidah mu'amalah Islam.
- c. Para mutasyawirin setuju dan mendukung berdirinya bank Islam NU dengan sistem tanpa bunga. Sedangkan Organisasi Konferensi Islam (OKI) dalam sidang yang kedua di Karachi Pakistan menyepakati dua hal utama yaitu : pertama, praktik bank dengan sistem bunga adalah tidak sesuai dengan syari'ah Islam. Kedua, perlu segera didirikan bank-bank alternatif yang beroperasi dengan prinsip-prinsip syari'ah.

4. Bank Syariah

Bank berasal dari kata Itali banco yang artinya bangku. Bangku inilah yang dipergunakan oleh bankir untuk melayani kegiatan operasionalnya kepada para nasabah. Istilah bangku secara resmi dan populer menjadi bank. Pada awal perkembangan perbankan di Indonesia. Perbankan diartikan sebagai badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak. Bank merupakan salah satu lembaga keuangan yang memiliki peranan penting sebagai perantara keuangan di dalam perekonomian suatu negara. Selain sebagai tempat penyimpanan deposito, tabungan, giro dan sebagai tempat meminjam dana, saat ini bank menjadi sebuah lembaga yang tidak dapat dipisahkan dari kehidupan masyarakat hamper diseluruh dunia. Diantara fungsi lain bank dalam dunia modern adalah sebagai penyedia layanan pembayaran belanja elektronik, tagihan telepon, tagihan listrik, dan pembayaran lainnya yang belum pernah terbayangkan sebelumnya.

“Prinsip syariah adalah aturan perjanjian berdasarkan hukum islam antara bank dan pihak lain untuk penyimpanan dana dan atau pembiayaan kegiatan usaha, atau kegiatan lainnya yang dinyatakan sesuai dengan syariah, antara lain pembiayaan berdasarkan prinsip bagi hasil (mudharabah), pembiayaan berdasarkan penyertaan modal (musyarakah), prinsip jual beli barang dengan memperoleh keuntungan (mudharabah), atau pembiayaan barang modal berdasarkan prinsip sewa murni tanpa pilihan (ijarah). Atau dengan adanya pemindahan kepemilikan atas barang yang disewa dari pihak bank oleh pihak lain (ijarah wa iqtina)”.

5. Teori Rumah

Perumahan merupakan kebutuhan dasar manusia, baik untuk tempat tinggal, tempat usaha, perkantoran dan lain sebagainya. Namun demikian, belum semua anggota masyarakat dapat menikmati dan memiliki rumah yang layak, sehat, aman dan serasi. Oleh karena itu upaya pembangunan perumahan dan pemukiman terus ditingkatkan untuk menyediakan jumlah perumahan yang makin banyak dan dengan harga terjangkau. Filosofi rumah sama dengan tubuh manusia yang membutuhkan penutup berupa rumah atau shelter. Rumah memang bisa dianggap mesin, alat pergandaan produksi. Tetapi lebih dari itu, rumah adalah citra, cahaya pantulan jiwa dan cita-cita kita. Ia adalah lambang yang membahasakan segala yang manusiawi, indah dan agung dari dia yang membangunnya; kesederhanaan dan kewajarannya yang

memperteguh hati setiap manusia. Rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga (Undang-Undang No.4 Tahun 1992). Dalam pengertian yang luas, rumah tinggal bukan hanya sebuah bangunan (struktural), melainkan juga tempat kediaman yang memenuhi syarat-syarat kehidupan yang layak, dipandang dari berbagai segi kehidupan masyarakat (Frick dan Muliani, 2006). Berdasarkan pengertian tersebut rumah tinggal dapat diartikan sebagai tempat tinggal yang memiliki berbagai fungsi untuk tempat hidup manusia yang layak.

a. Fungsi dan Tipe Rumah Tinggal

Secara garis besar, rumah memiliki empat fungsi pokok sebagai tempat tinggal yang layak dan sehat bagi setiap manusia, yaitu:

1. Rumah harus memenuhi kebutuhan pokok jasmani dan rohani manusia.
2. Rumah harus melindungi manusia dari penularan penyakit dan gangguan luar.

b. Tipe Rumah Tinggal

Menurut Suparno (2006), dalam perumahan, jenis rumah diklasifikasikan sebagai berikut:

- a) Rumah Sederhana, Rumah sederhana merupakan rumah bertipe kecil, yang mempunyai keterbatasan dalam perencanaan ruangnya. Rumah tipe ini sangat cocok untuk keluarga kecil dan masyarakat yang berdaya beli rendah. Rumah sederhana merupakan bagian dari program subsidi rumah dari pemerintah untuk menyediakan hunian yang layak dan terjangkau bagi masyarakat berpenghasilan atau berdaya beli rendah. Pada umumnya, rumah sederhana mempunyai luas rumah 22 m² s/d 36 m², dengan luas tanah 60 m² s/d 75 m²
- b) Rumah Menengah, Rumah menengah merupakan rumah bertipe sedang. Pada tipe ini, cukup banyak kebutuhan ruang yang dapat direncanakan dan perencanaan ruangnya lebih leluasa dibandingkan pada rumah sederhana. Pada umumnya, rumah menengah ini mempunyai luas rumah 45 m² s/d 120 m², dengan luas tanah 80 m² s/d 200 m².
- c) Rumah Mewah, Rumah mewah merupakan rumah bertipe besar, biasanya dimiliki oleh masyarakat berpenghasilan dan berdaya beli tinggi. Perencanaan ruang pada rumah tipe ini lebih kompleks karena kebutuhan ruang yang dapat direncanakan dalam rumah ini banyak dan disesuaikan dengan kebutuhan pemiliknya. Rumah tipe besar ini umumnya tidak hanya sekedar digunakan untuk tempat tinggal tetapi juga sebagai simbol status, simbol kepribadian dan karakter pemilik rumah, ataupun simbol prestise (kebanggaan). Pada umumnya, rumah mewah ini biasanya mempunyai luas rumah lebih dari 120 m² dengan luasan tanah lebih dari 200 m².

c. Rumah Sehat

Rumah sehat adalah rumah yang memenuhi kriteria sehat yang secara minimum berupa komponen rumah dan sarana sanitasi serta perilaku di satu wilayah pada kurun waktu tertentu. Kriteria minimum yang memenuhi pada masing-masing parameter adalah sebagai berikut:

1. Kelompok komponen rumah secara minimum harus memiliki langit-langit, dinding, lantai, jendela kamar tidur, jendela ruang keluarga, ventilasi, sarana pembuangan asap dapur, dan pencahayaan.

2. Kelompok sarana sanitasi secara minimum harus memiliki sarana air bersih, jamban (sarana pembuangan kotoran), sarana pembuangan air limbah (SPAL), dan sarana pembuangan sampah.

3. Perilaku sanitasi rumah adalah usaha kesehatan masyarakat yang menitik beratkan pada pengawasan terhadap struktur fisik yang digunakan.

d. Tata Ruang Rumah Sehat

a). Kebutuhan Luas Ruang Rumah, SNI 03-1733-2004, tentang Tata Cara perencanaan lingkungan perumahan di perkotaan Menentukan kebutuhan luas ruang yang didasarkan atas kebutuhan udara segar orang dewasa/jam yaitu antara 16-24 m³ , dan untuk anak 8-12 m³ , melalui pergantian udara sebanyak-banyaknya 2 kali/jam, serta tinggi langit-langit ruang 2,5 m². Untuk kebutuhan luas rumah sesuai siklus pertumbuhan jumlah anggota keluarga hingga 4 jiwa.

b). Kebutuhan Luas Ruang Kegiatan Minimum, Kebutuhan luas ruang rumah minimum diperhitungkan terhadap jumlah jiwa maksimum yang akan menghuni ditambah luas kelengkapan bangunan berupa kamar mandi/WC dan dapur minimal 6.00 m² . Pada konsep RIT dalam Kepmen Kimpraswil Nomor 403/KPTS/M/200 tentang Rumah sederhana sehat, bahwa

luas rumah minimal diperhitungkan untuk memenuhi kebutuhan ruang untuk kegiatan keluarga berjumlah 3 jiwa (1 pasutri + 1 anak) maka luas ruang rumah minimal ($L_{r.min}$) adalah: $L_{r.min} = (3 \times 9 \text{ m}^2) + 6 \text{ m}^2 = 33 \text{ m}^2$ Bila mengacu pada ketentuan WHO yang berdasarkan standar minimal jumlah keluarga adalah 4 (empat) jiwa, maka luas rumah minimum diatas digunakan untuk 4 jiwa.

c). Penataan Ruang Kegiatan Hunian, Penataan ruang pada Bangunan rumah sehat memiliki beberapa kriteria, sebagai berikut:

1. Ruang Tidur Adanya pemisah yang baik antara ruangan kamar tidur orang tua dengan kamar tidur anak, terutama anak usia dewasa. Tersedianya jumlah kamar yang cukup dengan luas ruangan sekurangnya 8 m² dan dianjurkan tidak untuk lebih dari 2 orang agar dapat memenuhi kebutuhan penghuninya untuk melakukan kegiatan. Jangan terlalu banyak perabot dalam ruangan tidur, agar udara dapat mengalir dengan baik. Cukup sebuah lemari, tempat tidur, dan meja bila diperlukan atau mengefisiensikan dinding menjadi bagian elemen perabot rumah tangga, seperti lemari pakaian yang disatukan fungsinya denganmeja belajar dan lain-lain.

2. Ruang Makan Selain digunakan untuk kegiatan makan, biasanya juga berfungsi sebagai tempat dan ruang keluarga. Harus mempunyai penerangan alami dan penerangan buatan yang cukup dengan memberi bukaan jendela yang menghadap ke arah luar.

3. Dapur Dapur harus mempunyai ruangan tersendiri, karena asap dari hasil pembakaran dapat membawa dampak negatif terhadap kesehatan. Ruang dapur harus memiliki ventilasi yang baik agar udara/asap dari dapur dapat teralirkan keluar. Dapur berhubungan dengan api, maka harus: Mempunyai lubang bukaan/jendela yang cukup. Dinding sekitar kompor/tungku dilapisi seng atau bahan tahan api, terutama untuk dinding kayu atau bambu. Sediakan karung yang mudah dibasahi dan ember berisi air didekat kompor/tungku sebagai salah satu upaya penanggulangan pertama bila kompor/tungku terbakar. Dinding menggunakan bahan bangunan kedap air setinggi 1.50 m pada sisi tempat cuci dan kompor dan mudah dibersihkan

4. Mandi Cuci Kakus, Harus mempunyai lubang angin dan penerangan yang cukup, agar sinar matahari dapat masuk dan peredaran udara dapat terjadi dengan baik. Dinding kamar mandi/kakus harus kedap air agar percikan air tidak merusak komponen bangunan.

6. KPR Syariah (Pembiayaan)

Produk pembiayaan KPR adalah Produk Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) yang diterbitkan BSI untuk pembiayaan rumah dengan dukungan bantuan dana Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) kepada masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) dalam rangka pemilikan rumah sejahtera yang dibeli dari pengembang perumahan (develover). Dengan produk yang di tawarkan jangka waktu angsuran yang fleksibel (maksimal 20 tahun), cicilan tetap dan ringan, uang muka ringan hanya 1%-an dari harga rumah, margin pembiayaan yang diberikan kepada nasabah adalah setara dengan 5% (lima persen) pertahun dengan metode perhitungan annuitas. Produk pembiayaan kepemilikan rumah ini bertujuan untuk memenuhi kebutuhan primer nasabah (perumahan) dengan menawarkan kredit atau pinjaman yang mudah persyaratannya.

Secara makro tujuan pembiayaan adalah :

- a) Peningkatan ekonomi umat, dengan adanya pembiayaan masyarakat akan dapat melakukan akses ekonomi dan meingkatkan taraf ekonomi.
- b) Tersedianya dana bagi peningkatan usaha.
- c) Meningkatkan produktivitas artinya dengan adanya pembiayaan masyarakat usaha mampu meningkatkan daya produksinya.
- d) Membuka lapangan kerja baru, dengan penambahan sektor-sektor usaha maka sektor usaha tersebut akan menyerap tenaga kerja.
- e) Terjadinya distribusi pendapatan, artinya masyarakat usaha produktif mampu melakukan aktifitas kerja, berarti mereka akan memperoleh pendapatan dari hasil usahanya. Adapun secara mikro pembiayaan diberikan dengan tujuan :

a) Upaya mengoptimalkan laba, setiap usaha memiliki tujuan menghasilkan laba, dan setiap pengusaha menginginkan laba yang optimal.

b) Upaya meminimalkan resiko, agar usaha yang dilakukan menghasilkan laba maksimal maka pengusaha harus mampu meminimalkan resiko.

c) Pendayagunaan sumber ekonomi, sumber daya ekonomi dapat dikembangkan dengan melakukan mixing antara sumber daya alam, sumber daya manusia dan sumber daya modal.

d) Penyaluran kelebihan dana, pembiayaan akan dapat menjembatani pihak yang kelebihan dan dengan pihak yang kekurangan dana. Sehubungan dengan aktifitas bank Islam, maka pembiayaan merupakan sumber pendapatan bagi bank Islam.

7. KPR konvensional (kredit)

Kata kredit berasal dari bahasa Romawi *credere* yang artinya percaya, oleh karena itu dasar dari kata kredit adalah kepercayaan. Pihak yang memberikan kredit (kreditur) percaya bahwa penerima kredit (debitur) akan sanggup memenuhi segala sesuatu yang telah diperjanjikan, baik menyangkut jangka waktunya, maupun prestasi dan kontra prestasinya. Kondisi dasar seperti inilah yang diperlukan oleh bank, karena dana yang ada di bank sebagian besar adalah milik pihak ketiga. Untuk itu diperlukan kebijaksanaan oleh bank dalam penggunaan dana tersebut di dalamnya untuk pemberian kredit.

Menurut UU No 10 Tahun 1998 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 melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

1. Tujuan Pemberian, Kredit Tujuan kredit yang diberikan oleh suatu bank yang akan mengemban tugas sebagai agent of development adalah untuk :

- a) Turut mensukseskan program pemerintah dibidang ekonomi dan pembangunan.
- b) Meningkatkan aktivitas perusahaan agar dapat menjalankan fungsinya guna menjamin terpenuhinya kebutuhan masyarakat
- c) Memperoleh laba agar kelangsungan hidup perusahaan terjamin dan dapat memperluas usahanya.

Thomas Suyatno juga mengatakan kebijaksanaan dibidang ekonomi dan pembangunan beserta ketentuan-ketentuan yang berlaku di Negara Indonesia, secara umum dapat dikemukakan bahwa kebijaksanaan kredit perbankan adalah sebagai berikut :

- a) Pemberian kredit harus sesuai dan seirama dengan kebijaksanaan moneter dan ekonomi.
- b) Pemberian kredit harus selektif dan diarahakan kepada sektor-sektor yang diprioritaskan.
- c) Bank dilarang memberikan kredit kepada usaha-usaha yang diragukan bank ability-nya.
- d) Setiap kredit harus diikat dengan suatu perjanjian kredit (akad kredit), di sini tersirat pertimbangan yuridis dan revenue (penghasilan pemerintah dengan adanya bea materai kredit).
- e) Over draf (penarikan uang dari bank melebihi saldo giro atau melebihi plafon kredit yang disetujui) dilarang.
- f) Pemberian kredit untuk pembayaran kembali pemerintah dilarang (kredit untuk membayar pajak dan bea cukai)
- g) Kredit tanpa jaminan dilarang (pertimbangan keamanan).

Sehingga diharapkan suatu bank sebagai lembaga pemberi kredit dapat menerapkan kebijaksanaan tersebut, sebab kebijaksanaan ini merupakan suatu langkah antisipasi untuk menghindari terjadinya kredit bermasalah. 3. Fungsi Kredit Kredit yang diberikan oleh bank mempunyai pengaruh yang luas di dalam segi kehidupan, khususnya di bidang ekonomi. Sehubungan dengan hal tersebut, fungsi kredit perbankan dijalankan untuk berbagai kegunaan, antara lain :

- a) Untuk meningkatkan daya guna uang, peredaran dan lalu lintas uang
- c) Untuk meningkatkan daya guna uang, Meningkatkan peredaran barang
- e) Sebagai alat stabilitas ekonomi
- f) Meningkatkan kegairahan berusaha, Meningkatkan pemerataan pendapatan

h) Meningkatkan hubungan Internasional

2. Bentuk Perjanjian Kredit

Perjanjian kredit terdiri dari dua bentuk, yaitu :

a) Perjanjian/pengikatan kredit dibawah tangan atau akta dibawah tangan

b) Perjanjian/pengikatan kredit yang dibuat oleh dan dihadapan notaris atau akta otentik.

Pengertian perjanjian kredit dibawah tangan adalah perjanjian pemberian kredit oleh bank kepada nasabahnya yang hanya dibuat diantara mereka (kreditur dan debitur) dimana formulirnya telah disediakan oleh pihak bank (form standart / baku). Sedangkan yang dimaksud dengan perjanjian kredit notariil (akta otentik) adalah perjanjian pemberian kredit oleh bank kepada nasabahnya yang dibuat oleh atau dihadapan notaris.

Bentuk dan isi dari perjanjian kredit yang ada pada saat ini masih berbeda antara satu bank dengan bank lainnya. Namun demikian, pada dasarnya suatu perjanjian kredit harus memenuhi 6 (enam) syarat minimal, yaitu :

a) Jumlah hutang, Besarnya bunga, Waktu pelunasan, Cara-cara pembayaran

e) Klausula opeisbaarheid, Barang jaminan

Apabila keenam syarat tersebut dikembangkan lebih lanjut, maka isi dari perjanjian kredit adalah sebagai berikut :

a) Jumlah kredit (platform) yang diberikan oleh bank kepada debiturnya

b) Cara/media penarikan kredit, baik mengenai pencairan dana maupun tempat pembayaran kredit :

c) Jangka waktu dan cara pembayaran (diangsur atau sekaligus)

d) Mutasi keuangan debitur dan pembukuan oleh bank

e) Pembayaran bunga, administrasi, provisi dan denda.

f) Klausula opeisbaarheid, yaitu klausula yang memuat hal-hal mengenai hilangnya kewenangan bertindak atau debitur kehilangan haknya untuk mengurung harta kekayaannya, barang jaminan serta kelalaian debitur untuk memenuhi ketentuan-ketentuan dalam perjanjian kredit, sehingga debitur harus membayar secara seketika dan sekaligus lunas.

g) Jaminan yang diserahkan oleh debitur beserta kuasa-kuasa yang menyertainya.

h) Syarat-syarat lain yang harus dipenuhi oleh debitur dan termasuk hak pengawasan/pembinaan kredit bank i) Biaya akta dan biaya penagihan hutang yang ahrus dibayar oleh debitur.

3. Jenis-jenis Kredit

a) Kredit Investasi, Modal Kerja, Produktif, Konsumtif, Kredit Perdagangan, Jangka Pendek

g) Kredit Jangka Menengah, Jangka Panjang i) Kredit Dengan Jaminan

4. Prinsip-prinsip Pemberian Kredit

Kriteria penilaian yang harus dilakukan oleh bank untuk mendapatkan nasabah yang benar-benar menguntungkan dilakukan dengan analisis 5C dan 7P : character, capacity, capital, collateral, condition, dan personality, party, perpose, prospect, payment, profitability, protection.

METODE PENELITIAN

A. Metode dan Jenis Penelitian

Penelitian ini bertujuan untuk mendapatkan gambaran mendalam tentang penerapan akad murabahah pada pembiayaan KPR berdasarkan fatwa DSN MUI di BSI cabang Jelutung dengan menggunakan pendekatan penelitian kualitatif dengan teori studi kasus

B. Lokasi dan Waktu Penelitian

Penelitian ini akan dilakukan di Jl. Hayam Wuruk No.243, Kel. Jelutung, Kec. Kota Jambi, Jambi – 36136.

C. Jenis dan Sumber Data

Dengan data ini penulis bertanya langsung dan mendapatkan informasi lebih dalam tentang penerapan akad Murabahah pada pembiayaan KPR Syariah di BSI cabang Jelutung dengan wawancara mendalam oleh petugas, pegawai dan otoritas (pihak yang berwenang) untuk mendapatkan informasi yang diperlukan.

Data sekunder adalah data yang diperoleh dari penelitian terdahulu yang dilakukan oleh pihak lain. Data sekunder dalam penelitian ini.

D. Teknik Pengolahan Dan Analisis Data

Dalam penelitian ini menggunakan teknik pengolahan analisis data yaitu observasi, wawancara, dokumentasi.

PEMBAHASAN HASIL PENELITIAN

Berdasarkan data lapangan, Bank Syariah Indonesia Cabang Jelutung dalam prakteknya menerapkan pola pembiayaan yaitu *Murabahah* secara pesanan. Bank Syariah Indonesia Hanya melakukan pembelian barang apabila telah dipastikan ada nasabah yang akan membeli barang tersebut secara akad *murabahah*, Bank syariah Indonesia menjual barang dengan menegaskan harga perolehan barang kepada nasabah secara jujur dan nasabah membayar dengan harga lebih sebagai keuntungan (*margin*) bagi bank selaku penjual sesuai dengan kesepakatan antara pihak Bank Syariah Indonesia dan nasabah. Dalam pengadaan barang-barang yang dibutuhkan oleh nasabah merupakan barang-barang yang tidak diharamkan oleh Syariah Islam.

Berdasarkan hasil wawancara dengan salah satu Pegawai Cabang Pembantu menjelaskan bahwa kebanyakan nasabah yang melakukan pembiayaan dengan akad *Murabahah* di BSI Cabang Jelutung untuk keperluan modal usaha dan pembelian rumah. Tindakan yang dilakukan pihak BSI Cabang Jelutung dalam menerima permohonan pembiayaan yang ingin diajukan oleh nasabah untuk keperluan apa, kemudian jangka waktu yang diinginkan oleh nasabah. Dari permohonan yang diajukan oleh nasabah tersebut, pihak bank dapat mengetahui jenis kebutuhan seperti apa yang dinginkannya. Setelah itu pihak bank akan mengarahkan dan juga memberikan tawaran kepada nasabah mengenai akad yang digunakan yaitu akad *murabahah*. Jika nasabah setuju kemudian pihak BSI Cabang Jelutung akan menjelaskan kepada nasabah secara singkat mengenai apa itu akad *murabahah*. Setelah itu penjelasan mengenai besaran margin yang sudah ditentukan oleh pihak BSI. Kemudian pihak BSI akan menjelaskan mengenai berapa angsuran perbulan sesuai dengan jangka waktu pembiayaan yang diinginkan oleh nasabah tersebut. Dalam pengajuan pembiayaan *murabahah* di BSI Cabang Jelutung sangat mudah, setiap calon nasabah yang datang untuk melakukan pemesanan barang yang dibutuhkan kepada pihak BSI, kemudian dilakukan negoisasi terhadap harga barang dengan menggunakan harga perkiraan pada waktu itu, negoisasi mengenai syarat penyerahan barang, pembayaran angsuran dan lain sebagainya.

Setelah itu bagian marketing melakukan survey kepada calon nasabah yang telah mengajukan pembiayaan tersebut. Mereka juga akan melakukan penilaian dan analisis kelayakan dari calon nasabah dengan menggunakan 5C yaitu Character, Capital, Capacity, Collateral, dan Condition. Setelah itu mereka meminta calon nasabah untuk melengkapi semua dokumen, setelah semua berkas sudah lengkap lalu diserahkan kepada supervisor dan kepala cabang agar dianalisa terlebih dahulu oleh mereka, termasuk analisa kelayakan jaminan. Selanjutnya apabila dari pihak supervisor dan kepala cabang sudah menyatakan layak, maka selanjutnya berkas-berkas tersebut juga akan diserahkan ke kantor pusat. Jika kantor pusat memberikan persetujuan, maka permohonan pembiayaan tersebut akan direalisasikan. Dan kemudian pihak marketing akan mengatur waktu untuk melakukan akad.

Murabahah lebih dikenal sebagai *murabahah* saja. *Murabahah* berasal dari kata *ribhu* (keuntungan), adalah transaksi jual beli di mana bank menyebut jumlah keuntungannya. Bank bertindak sebagai penjual, sementara nasabah sebagai pembeli. Harga jual adalah harga beli bank dari pemasok ditambah keuntungan (*margin*). Kedua belah pihak harus menyepakati harga jual dan jangka waktu pembayaran. Harga jual dicantumkan dalam akad jual beli dan jika telah disepakati tidak dapat berubah selama berlakunya akad. Dalam perbankan *murabahah* selalu dilakukan dengan cara pembayaran cicilan (*bi tsaman ajil*, atau *muajjal*). Dalam transaksi ini barang diserahkan segera setelah akad, sementara pembayaran dilakukan secara tangguh/cicilan.

Kehadiran bank ini memberikan lebih banyak opsi produk keuangan kepada masyarakat. Seperti halnya pada pembiayaan di bank konvensional, pinjaman dana tunai syariah bisa diakses oleh siapapun yang membutuhkan suntikan dana. Baik itu untuk kepentingan bisnis maupun untuk memenuhi kebutuhan yang bersifat konsumtif. Salah satu alasan pembiayaan syariah

lebih mahal karena rata-rata bank ini masih kecil. Belum ada syariah yang buku IV. Perlu diketahui bahwa ada hubungan antara ukuran sebuah bank dengan kemampuan penyaluran pembiayaan. Bank bisa menekan biaya modal jika institusi itu berupa bank transaksional.

Bank Syariah mendapatkan dana murah dari tabungan dan giro. Sedangkan Bank konvensional skala besar bisa menjadi bank transaksional karena memiliki kemampuan yang tinggi dan infrastruktur yang banyak, seperti jumlah ATM yang banyak dan *mobile banking* yang bagus. Jadi, orang mau menabung di sana, tidak hanya untuk deposito. Kondisi ini membuat angka tabungan bank itu dan giro menjadi tinggi. Dengan begitu, modal bank bisa murah. Meskipun lebih mahal daripada konvensional. Namun bank syariah memiliki akad yang bisa memberikan nasabah *'flat rate'* yakni akad *Murabahah* yang cicilan-nya tetap hingga perjanjian selesai.

KESIMPULAN

Berdasarkan penelitian yang penulis lakukan, maka akhirnya penulis dapat mengambil kesimpulan sebagai berikut:

1). Berdasarkan hasil penelitian, BSI Cabang Jelutung yang bekerja sama dengan perumahan Amanah Sejahtera dalam pembiayaan KPR Syariah. BSI Cabang Jelutung Memberikan harga rumah komersil dengan pembelian cash nya adalah Rp.140 Juta, jika di cicil dengan DP yang paling kecil yaitu Rp.0 %, cicilan dengan menggunakan Bank Konvensional sejumlah Rp. 834.900 Perbulan selama 20 tahun dan cicilan dengan menggunakan bank syariah sejumlah Rp. 952.900 perbulan selama 20 tahun. Jika masing masing di totalkan maka jelas bank syariah lebih mahal dibandingkan bank konvensional, Total cicilan bank konvensional sejumlah Rp. 200.376.000 dan total cicilan bank Syariah sejumlah Rp. 228.696.000. Praktik *murabahah* yang dilakukan tersebut belumlah sempurna dengan aturan syariah. Hal ini di karenakan dalam proses penentuan harga jual barang, Bank Syariah masih menyandarkannya kepada suku bunga yang berlaku di pasar dan beban bagi hasil dengan dan nasabah penyimpan. Bank Syariah memang tidak secara langsung dalam menjadikan tingkat suku bunga sebagai landasan perhitungan, akan tetapi proses yang dilaluinya telah menunjukkan penggunaan informasi tingkat suku bunga secara tidak langsung. Hal ini dilakukan agar para penyimpan dana di Bank Syariah, terutama yang masih berharap keuntungan bagi hasil yang besar, tidak berpindah pada Bank Syariah yang lain. Sehingga, bank syariah ingin meningkatkan kompetisi bagi hasilnya dengan cara membagi-bagi beban hasil tersebut kepada nasabah pembiayaan, khususnya *murabahah* ini. Maka dengan analisa ini. Berhati-hatilah akan jatuh pada wilayah syubhat.

2). Fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *murabahah* di BSI Cabang Jelutung sebagian besar sudah menerapkan sesuai dengan Fatwa DSN-MUI yaitu pada produk atau pembiayaan KPR Syariah, Pembiayaan Oto, Pembiayaan KUR, Mikro Faedah dan lain-lain. Namun ada produk yang penerapannya belum sesuai dengan Fatwa DSN-MUI yaitu Pembiayaan Griya. Dalam hal ini mengenai akad pembiayaan Kepemilikan Rumah secara di angsur, yang diterapkan pada produk tersebut belum sesuai dengan Fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *murabahah*. Karna pemberian harga KPR yang lebih mahal dari bank konvensional yang di yakini menggunakan Riba. Bank syariah yang menjunjung tinggi nilai ataupun konsep syariah dengan bebas riba diharapkan dapat memberikan harga yang lebih rendah dalam memberikan KPR Syariah di bandingkan bank konvensional. Dan bank syariah di harapkan menjelaskan ataupun menyampaikan segala hal yang berkaitan dengan pembelian.

DAFTAR REFERENSI

- Adiwarman Karim, *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan*, (Jakarta; Raja Grafindo, 2004), h.103
- Amri, Mirza Astia. *Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Keputusan Nasabah Bank OCBC NISP Medan Dalam Pemilihan KPR Konvensional dan Syariah*. Diss. Universitas Islam Negeri Sumatera Utara, 2019.
- Firmansyah, Egi Arvian, and Deru R. Indika. "Kredit pemilikan rumah syariah tanpa bank: studi di Jawa Barat." *Jurnal Manajemen Teori dan Terapan* 10.3 (2017): 223-230.
- Iskandar, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, (Jakarta: Gaung Prasada Press, 2009), hal.136

- Istiqomah, May Laylatul. "Penerapan Fatwa DSN MUI NO: 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Pembiayaan Murabahah di Lingkungan Perbankan Syariah Perspektif Maqasyid Syariah *jurnal.um-palembang*. Andriansyah Bari1 , Randy Hidayat *TEORI HIRARKI KEBUTUHAN MASLOW*
- Moertiono, R. Juli. "Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah dalam Perspektif Teori Perlindungan Hukum." *AFoSJ-LAS (All Fields of Science Journal Liaison Academia and Society)* 1.3 (2021): 252-262.
- Muh. Ghafur, Dinamika fatwa-fatwa MUI di bidang ekonomi keuangan dan impiksainya terhadp kehidupan umat Islam, dalam *Asy-Syir'ah*, vol. 41. No 1 (Yogyakarta: Fak. Syari'ah UIN Kalijaga, 2007), h. 33
- M. Djamal, *Paradikma Penelitian Kualitatif*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2015), hal.147
- Suparno, Fauzen Octavian, and Suwitho Suwitho. "Pengaruh Harga, Lokasi dan Kualitas Produk Terhadap Keputusan Pembelian Perumahan Wisata Semanggi." *Jurnal Ilmu dan Riset Manajemen (JIRM)* 8.5 (2019).
- Sugiyono, *Metode Penelitian Kualitatif, dan R&D*, (Bandung: Alfabeta, 2005), hal.621
- Sujarweni, V.Wiratna, *Metodologi Penelitian* (Yogyakarta: Gava Medika, 2014), hal.30