

## **BAB II**

### **LANDASAN TEORI**

#### **A. Penelitian Terdahulu**

Pembahasan mengenai penelitian terdahulu pada bagian ini dimaksudkan untuk menunjukkan perbedaan antara penelitian yang penulis lakukan dengan penelitian-penelitian sebelumnya, khususnya penelitian-penelitian yang berkaitan dengan masalah akad pembiayaan KPR baik syariah maupun konvensional. Beberapa hasil penelitian terdahulu yang dapat penulis kumpulkan di antaranya adalah sebagai berikut:

1. Penelitian tesis yang ditulis oleh Almira Faustina dengan judul “*Penerapan Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Sebelum dan Sesudah Adanya Kebijakan Financial to Value (Studi di PT Bank BTN Unit Usaha Syariah)*,” Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta, tahun 2016. Dalam penelitian ini penulis mengkaji tentang masalah penerapan pembiayaan kredit pemilikan rumah yang dijalankan sebelum dan sesudah adanya kebijakan financial to value serta perbedaannya dengan penerapan kebijakan tersebut pada produk pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah di PT Bank BTN Unit Usaha Syariah.<sup>1</sup> Penelitian ini berbeda dengan penelitian yang akan penulis lakukan, karena penelitian ini hanya membahas dan menyimpulkan

---

<sup>1</sup> Almira Faustina. *Penerapan Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Sebelum dan Sesudah Adanya Kebijakan Financial to Value (Studi di PT Bank BTN Unit Usaha Syariah)*. (Yogyakarta: Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta, 2016).

beberapa poin yang membedakan sistem pembiayaan KPR Syariah sebelum dan sesudah berlakunya kebijakan financial to value. Sedangkan penelitian yang penulis lakukan ini terkait dengan ada tidaknya prinsip-prinsip syariah dalam proses pembiayaan KPR syariah.

2. Penelitian tesis yang ditulis oleh Rofi Nesti Rahayu yang berjudul “*Perbandingan Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Konvensional dan Kredit Pemilikan Rumah Syariah: Studi Kasus di BTN dan BTN Syariah Malang,*” Fakultas Ekonomi Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, Tahun 2018. Dalam penelitian ini penulis mengkaji tentang perbedaan penerapan akad yang dilakukan pada produk pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah oleh perbankan konvensional dan akad serupa yang dilakukan oleh perbankan syariah. Hasil penelitian ini menjelaskan bahwa terdapat perbedaan yang fundamental antara akad pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah konvensional dan Kredit Pemilikan Rumah syaria, yaitu bahwa dalam pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah konvensional berlaku sistem bunga, sedangkan dalam akad pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah syariah akad dilakukan dengan menggunakan akad murabahah, sehingga berlaku tambahan keuntungan bagi pihak bank selaku penjual.<sup>2</sup> Penelitian tersebut bersifat perbandingan sehingga tidak sampai menganalisis kesesuaian akad murabahah yang dilakukan oleh BTN Syariah tersebut dengan

---

<sup>2</sup> Rofi Nesti Rahayu. *Perbandingan Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Konvensional dan Kredit Pemilikan Rumah Syariah: Studi Kasus di BTN dan BTN Syariah Malang*. (Malang: Fakultas Ekonomi Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, 2018).

prinsip-prinsip syariah. Sehingga dapat dikatakan bahwa penelitian ini berbeda dengan penelitian yang penulis lakukan dalam tesis ini.

3. Penelitian yang ditulis Zulka Hafidhissidqi yang berjudul “*Mekanisme Pembiayaan KPR Syariah Dengan Akad Murabahah di BTN Syariah Kantor Cabang Syari’ah Tegal,*” Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Purwokerto, tahun 2016. Penelitian tersebut membahas prosedur atau mekanisme pembiayaan KPR syariah dimana dalam pelaksanaannya kedua belah pihak yaitu penjual dan pembeli menggunakan akad murabahah di BTN KC Syariah Kabupaten Tegal. Poin yang dapat disimpulkan dari penelitian ini adalah bahwa dalam melakukan akad perjanjian dengan model murabahah tersebut, baik pihak bank sebagai penjual dan pihak nasabah sebagai pembeli, telah melakukannya sesuai dengan aturan yang terdapat dalam Hukum Ekonomi Syariah.<sup>3</sup> Namun demikian penelitian tersebut tidak menjelaskan kesesuaian akad murabahah yang dipraktekkan dengan prinsip-prinsip syariah, selain itu penelitian tersebut juga dilakukan di lokasi penelitian yang berbeda dengan penelitian yang penulis lakukan, yakni di BTN Syariah Kantor Cabang Syari’ah Kabupaten Tegal. Dengan demikian dapat dipastikan bahwa penelitian tersebut memiliki perbedaan dengan penelitian yang sedang penulis lakukan.

4. penelitian yang disusun oleh Tanti Inggit Anggraini Lubis yang berjudul “*Implementasi Akad Murabahah Pada Pembiayaan KPR Bersubsidi FLPP*”

---

<sup>3</sup> Zulka Hafidhissidqi. *Mekanisme Pembiayaan KPR Syariah Dengan Akad Murabahah di BTN Syariah Kantor Cabang Syari’ah Tegal*. (Purwokerto: Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Purwokerto, 2016).

*(Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan) Pada Bank Sumut Syariah Kantor Cabang Syariah Medan 2 Ringroad,*” Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Sumatera Utara Medan, tahun 2018. Poin yang dikaji dalam penelitian ini adalah tentang implementasi akad murabahah beserta rukun dan syarat-syaratnya pada produk pembiayaan KPR bersubsidi pada Bank Sumut Syariah Kantor Cabang Syariah Medan 2 Ringroad. Kesimpulan dari penelitian ini antara lain adalah bahwa pelaksanaan akad murabahah tersebut secara umum telah sesuai dengan fatwa DSN-MUI Nomor 04 Tahun 2000 Tentang Akad Murabahah.<sup>4</sup> Sekali lagi, penelitian ini dalam analisisnya tidak mendalami mengenai eksistensi prinsip-prinsip syariah dalam akad murabahah yang dilakukan. Sehingga dapat disimpulkan pula bahwa penelitian ini tidak sama dengan fokus kajian penelitian yang penulis lakukan saat ini.

5. Penelitian yang dilakukan oleh Eki Wulandari yang berjudul “*Analisis Terhadap Pembiayaan KPR BRI Syariah IB Dengan Akad Murabahah di BRI Syariah Kantor Cabang Pembantu Pati Dalam Perspektif Hukum Islam,*” Fakultas Ekonomi dan Bisnis, UIN Walisongo Semarang, tahun 2016. Penelitian tersebut memfokuskan kajiannya untuk mencari kesesuaian antara pelaksanaan akad murabahah yang digunakan dalam pembiayaan KPR syariah di BRI Syariah Kantor Cabang Pembantu Pati menurut aturan-aturan yang ada dalam Hukum

---

<sup>4</sup> Tanti Inggit Anggraini Lubis. *Implementasi Akad Murabahah Pada Pembiayaan KPR Bersubsidi FLPP (Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan) Pada Bank Sumut Syariah Kantor Cabang Syariah Medan 2 Ringroad.* (Medan: Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Sumatera Utara Medan, 2018).

Islam. Hasil penelitian ini menyimpulkan bahwa pelaksanaan akad murabahah yang dimaksud telah sesuai dengan hukum Islam secara umum, dan secara khusus telah sesuai dengan fatwa DSN-MUI Nomor 04 Tahun 2000 Tentang Akad Murabahah.<sup>5</sup> Namun seperti penelitian-penelitian lainnya, penelitian tersebut juga memiliki perbedaan dengan penelitian yang sedang penulis lakukan pada aspek fokus penelitian dan lokasinya.

6. Penelitian yang ditulis oleh Anis Khaerunnisa dengan judul “*Efektivitas Penyaluran Pembiayaan KPR Syariah Bersubsidi BTN Syariah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah*,” Jurusan Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta, tahun 2016. Penelitian ini membahas mengenai prosedur dan mekanisme penyaluran pembiayaan KPR syariah bersubsidi, serta secara khusus mengkaji besarnya persentase efektivitas penyaluran pembiayaan KPR syariah bersubsidi yang diterapkan di BTN Syariah Cabang Tangerang dalam menyediakan perumahan sebagai sarana tempat tinggal yang layak bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Hasil penelitian ini menyimpulkan bahwa mekanisme penyaluran pembiayaan KPR syariah bersubsidi di BTN tersebut tidak sesuai dengan Peraturan Kementerian Perumahan Rakyat Nomor 48/PRT/M/2015 Pasal 20 ayat 7 tentang pencairan dana subsidi. Penelitian ini pun memiliki perbedaan yang sangat signifikan dengan penelitian yang penulis lakukan, karena penelitian tersebut

---

<sup>5</sup> Eki Wulandari. *Analisis Terhadap Pembiayaan KPR BRI Syariah IB Dengan Akad Murabahah di BRI Syariah Kantor Cabang Pembantu Pati Dalam Perspektif Hukum Islam*. Semarang: Fakultas Ekonomi dan Bisnis, UIN Walisongo Semarang, 2016).

tidak menjadikan prinsip-prinsip syariah sebagai landasan analisis terhadap penerapan pembiayaan KPR syariah di lokasi penelitian yang dipilihnya.

Berdasarkan uraian dari beberapa hasil penelitian terdahulu yang telah penulis sebutkan di atas, jelaslah bahwa penelitian yang penulis lakukan memiliki berbagai perbedaan dengan penelitian-penelitian sebelumnya. Untuk lebih mudahnya berikut penulis sebutkan beberapa poin yang membedakan antara penelitian terdahulu dengan penelitian yang sedang penulis lakukan, antara lain: (1) Objek atau fokus kajian penelitian. Dalam penelitian sebelumnya objek yang dikaji adalah mencari kesesuaian antara implementasi akad dalam pembiayaan KPR syariah dengan Hukum Ekonomi Syariah, sedangkan dalam penelitian yang penulis lakukan, objek kajiannya adalah mencari eksistensi prinsip-prinsip syariah dalam akad pembiayaan yang dilakukan; (2) Subjek Penelitian. Kebanyakan penelitian-penelitian sebelumnya membahas tentang pelaksanaan KPR syariah yang melibatkan perbankan syariah, sedangkan dalam penelitian yang penulis lakukan, subjek penelitiannya bukan perbankan syariah, tetapi Baitul Tamwil Muhammadiyah, dimana dalam pelaksanaannya tidak melibatkan pihak perbankan; (3) Lokasi penelitian. Penelitian yang penulis lakukan saat ini memiliki perbedaan lokasi penelitian dengan penelitian-penelitian sebelumnya.

## **B. Kerangka Teori**

### **1. Prinsip-Prinsip Syariah**

Kata "*prinsip*" secara istilah memiliki makna sebagai suatu pernyataan fundamental atau kebenaran - baik umum maupun individual - yang dijadikan oleh

seseorang atau kelompok sebagai sebuah pedoman untuk berpikir atau bertindak. Sebuah prinsip merupakan roh dari suatu perkembangan atau perubahan, dan sekaligus merupakan akumulasi dari pengalaman maupun pemaknaan oleh sebuah objek atau subjek tertentu. Sedangkan kata *syari'ah* berasal dari kata kerja *syara'a* yang artinya “mengarahkan atau membuka”. Makna yang lain dari kata tersebut adalah “menandai” atau “menggambar”.<sup>6</sup> Selain itu ia juga dapat diartikan sebagai “jalan yang jelas menuju sumber air”. Pengertian yang terakhir ini hingga kini masih lazim digunakan oleh orang-orang Arab.<sup>7</sup> Dalam pemakaiannya dalam konteks agama ia memiliki makna “*jalan kehidupan yang baik*”, yakni nilai-nilai agama yang diungkapkan secara fungsional dan dalam arti yang lebih konkrit, dimaksudkan untuk mengarahkan kehidupan manusia. Dalam maknanya yang lebih universal, *syari'ah* tidak sekedar konsep yang praktis yang biasanya berhubungan dengan pribadi semata, melainkan menyangkut seluruh tingkah laku, baik yang berkenaan dengan keyakinan maupun praktik.

Apabila dua kata tersebut digabungkan menjadi sebuah kalimat, yakni “*Prinsip-Prinsip Syariah*” maka yang dimaksud adalah kebenaran yang sangat mendasar yang dipergunakan sebagai tumpuan atau landasan berpikir dan berpendapat, terutama dalam kaitannya dengan penegakan dan pelaksanaan hukum yang bersumber dari syariah Islam. Prinsip-prinsip syariah berasal dari sumber hukum Islam, yaitu al-Qur'an dan Hadis yang dikembangkan oleh akal pikiran orang yang

---

<sup>6</sup> Fazlur Rahman, *Al-Islam*, (Bandung: Pustaka, 1984), 140.

<sup>7</sup> Muhammad Rasyid Ridha, *Al-Mannar*, (Beirut: Dar al-Ma'rifah, tth), 413.

memenuhi syarat untuk berijtihad. Prinsip-prinsip syariah secara garis besar mencakup prinsip-prinsip umum syariah dan prinsip-prinsip khusus yang ruang lingkungannya hanya terbatas pada satu bidang hukum tertentu.<sup>8</sup>

Sebagaimana yang telah dijelaskan sebelumnya bahwa syariah Islam memiliki prinsip-prinsip yang telah dirumuskan oleh para ulama terdahulu, dan disempurnakan oleh para ulama kontemporer. Prinsip-prinsip syariah secara umum yang dikenal dengan sebutan prinsip-prinsip universal meliputi prinsip kemaslahatan (*al-maslahah*), prinsip keadilan (*al-adâlah*) memiliki kesamaan makna dengan *al-tawasuth* dan *al-samâhah* (secara etimologi berarti posisi netral antara kesempitan dan kemudahan, moderat, atau seimbang diantara dua hal),<sup>9</sup> prinsip kemudahan dan keringanan (*al-taysîr*).

Fathurrahman Djamil menyebutkan bahwa prinsip-prinsip syariah<sup>10</sup> meliputi beberapa hal berikut:

- (1) Meniadakan kesulitan (*‘adamul haraj*), artinya syariah Islam senantiasa memberikan kemudahan dan menjauhi kesulitan sehingga semua hukumnya dapat dilaksanakan oleh manusia. Karena itu dalam hukum Islam dikenal adanya istilah *rukhsah* (keringanan hukum), misalnya keringanan untuk tidak berpuasa bagi musafir, orang lanjut usia, dan wanita hamil. Selain itu dalam hukum Islam juga

---

<sup>8</sup> Muhamamd Daud Ali. *Hukum Islam: Pengantar Ilmu Hukum dan Hukum Islam di Indonesia*. (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2007), 126-127.

<sup>9</sup> Chamim Tohari. *Pembaharuan Konsep Maqâsid Al-Syari’ah Dalam Pemikiran Muhamamad Thâhir Ibn ‘Âsyûr*. *Jurnal Maslahah*, Volume 13, Nomor 1, April 2017.

<sup>10</sup> Fathurraman Djamil. *Hukum Ekonomi islam: Sejarah, Teori dan Konsep*. (Jakarta: Sinar Grafika, 2015), 43-55.



dikenal adanya istilah *dharurah* (kebolehan melanggar hukum dalam kondisi terpaksa), misalnya kebolehan memakan makanan yang diharamkan dalam keadaan terpaksa.

- (2) Menyedikitkan beban (*taqlid al-takalif*). Salah satu contoh prinsip ini adalah bahwa Nabi saw melarang para sahabat memperbanyak pertanyaan tentang hukum yang belum ada yang justru akan memberatkan mereka sendiri. Nabi saw justru menganjurkan agar mereka memetik dari kaidah-kaidah umum bahwa yang sedikit justru memberikan kelapangan yang luas bagi manusia untuk berijtihad. Dengan demikian syariah Islam tidaklah kaku, keras, dan memberatkan bagi para pemeluknya.
- (3) Ditetapkan secara bertahap (*tadrijiyyan*). Artinya syariah Islam diturunkan kepada manusia tidak secara total dalam waktu yang sama, melainkan secara bertahap dan sedikit-demi sedikit sehingga dapat diterima oleh manusia. Misalnya syariah tentang haramnya riba, dan larangan mengkonsumsi khamr yang diturunkan secara bertahap.
- (4) Memperhatikan kemaslahatan manusia. Dalam kaitannya dengan hal ini Hasbi as-Shiddiqi mengatakan bahwa hukum syariah ditetapkan karena masyarakat membutuhkan hukum tersebut sehingga penerapannya haruslah memperhatikan kadar kebutuhan masyarakat.<sup>11</sup> Selain itu menurut Fathurrahman Djamil, terbentuknya hukum Islam didorong oleh kebutuhan-kebutuhan praktis dalam

---

<sup>11</sup> Hasbi as-Shiddiqi. *Dinamika dan Elastisitas Hukum Islam*. (Jakarta: Tintamas, 1975), 19.

kehidupan masyarakat. Menurutnya sesuatu dipandang masalah manakala memenuhi dua unsur, yaitu unsur kepatuhan syariah dan unsur kebermanfaatan.<sup>12</sup>

(5) Mewujudkan keadilan. Keadilan dalam syariah Islam artinya adalah menempatkan sesuatu hanya pada tempat yang semestinya, dan memberikan sesuatu hanya pada yang berhak serta memperlakukan sesuatu sesuai dengan posisinya. Karena itu yang termasuk dalam penegakan keadilan adalah pencegahan dan larangan kepada perbuatan yang bertentangan dengan keadilan.

Adapun prinsip-prinsip syariah secara khusus dalam penelitian ini hanya akan membahas prinsip-prinsip syariah yang berlaku secara khusus dalam bidang hukum ekonomi syariah saja. Yang dimaksud dengan prinsip-prinsip dalam hukum ekonomi syariah adalah prinsip-prinsip yang disepakati oleh jumbuh ulama yang secara khusus menjadi landasan penerapan aktifitas muamalah atau transaksi ekonomi yang dilakukan, dimana prinsip-prinsip yang dimaksud harus mampu dihadirkan dalam setiap kegiatan transaksi ekonomi.

Menurut Abdus Shomad, prinsip-prinsip dalam Hukum Ekonomi Syariah meliputi prinsip keadilan dan pemerataan, prinsip *ihsan* (berbuat kebaikan atau pemberian kemanfaatan kepada orang lain), prinsip pertanggungjawaban (*mas'uliyah/accountability*) baik antara individu maupun antara individu dengan masyarakat, prinsip kecukupan (*al-khifayah/sufficiency*) yaitu mencukupi kebutuhan primer seluruh masyarakat, prinsip keseimbangan (*al-wasathiyah*) antara hak individu

---

<sup>12</sup> Fathurraman Djamil. *Hukum Ekonomi islam*, 54.

dengan kepentingan masyarakat umum, serta prinsip kejujuran dan kebenaran.<sup>13</sup> Sedangkan menurut Chalil Nafiz, prinsip-prinsip tersebut meliputi prinsip tauhid, prinsip keadilan, prinsip ta'awun, prinsip khilafah, serta prinsip masalahah.<sup>14</sup>

Adapun dalam penelitian ini yang akan digunakan sebagai landasan analisis adalah prinsip-prinsip syariah universal yang akan dikolaborasikan dengan prinsip-prinsip Hukum Ekonomi Syariah sebagaimana dijelaskan tersebut. Adapun apabila dijabarkan secara lebih terperinci, prinsip-prinsip syariah yang hendak digunakan sebagai landasan analisis terhadap permasalahan yang dikaji dalam penelitian ini, yakni pelaksanaan akad KPR syariah di KSPPS BTM Mulia Kecamatan Babat Kabupaten Lamongan telah dilaksanakan berdasarkan prinsip-prinsip syariah, maka prinsip-prinsip yang akan digunakan adalah prinsip-prinsip Hukum Ekonomi Syariah sebagaimana disebutkan oleh Chalil Nafiz, yang meliputi prinsip tauhid, prinsip keadilan, prinsip ta'awun, prinsip khilafah, serta prinsip masalahah. Adapun penjelasannya adalah sebagai berikut:

#### **a. Prinsip Tauhid**

Dalam Hukum ekonomi syariah, jenis-jenis sumber daya dipandang sebagai suatu pemberian atau titipan dari Allah yang diamanahkan kepada umat manusia. Karena itu manusia harus memanfaatkan dan mengelola amanah tersebut seefisien dan seoptimal mungkin dalam produksi demi memenuhi kesejahteraan bersama selama hidup di dunia, yakni untuk kepentingan diri sendiri dan kepentingan orang lain, tetapi

---

<sup>13</sup> Abdus Shomad. *Hukum Islam: Penormaan Prinsip Syariah Dalam Hukum Indonesia*. (Jakarta: Kencana, 2010), 78-79.

<sup>14</sup> Cholil Nafis. *Teori Hukum Ekonomi Syariah*. (Jakarta: UI Press, 2011), 140.

yang terpenting adalah adanya keyakinan bahwa segala kegiatan tersebut akan dipertanggungjawabkan di akhirat.

Sebagai suatu sistem hukum ekonomi yang berorientasi pada dimensi *ilahiyyah*, hukum ekonomi syariah memiliki unsur transendental yang sangat tinggi, sakral, dan suci yang memadukan antara aspek ibadah dan aspek materi keduniaan (*profanitas*). Adapun titik tolaknya dalam hal ini adalah Allah dan tujuannya untuk mencari karunia Allah melalui cara-cara yang tidak bertentangan dengan apa yang telah ditetapkan oleh Allah melalui syariah-Nya. Hukum ekonomi syariah bukan sekedar peraturan-peraturan yang sebagiannya adalah hasil dari ijtihad para ulama, tetapi lebih dari itu merupakan peraturan-peraturan yang diikat oleh seperangkat nilai iman dan akhlak, moral etik bagi setiap pelaku ekonomi, baik dalam sebagai konsumen, produsen, distributor, maupun dalam melakukan bentuk-bentuk usaha dalam rangka mengembangkan serta memelihara hartanya.

Prinsip tauhid ini apabila digunakan sebagai landasan analisis kesesuaian pelaksanaan akad KPR syariah di KSPPS BTM Mulia Babat Lamongan, maka prinsip ini hendak melihat sejauh mana pelaksanaan akad pembiayaan tersebut mengacu pada aturan-aturan syariah Islam sehingga apa yang dihasilkan dari akad tersebut adalah produk yang dapat dipertanggungjawabkan kehalalannya.

### **b. Prinsip Keadilan**

Di dalam al-Qur'an, setidaknya terdapat tiga kata yang berkaitan dengan keadilan, yaitu *al-adl*, *al-qisth*, dan *al-mizan*. *Al-adl* berarti sama, memberi kesan

adanya dua pihak atau lebih, karena jika hanya ada satu pihak maka tidak akan terjadi persamaan. *Al-qisth* memiliki makna bagian yang wajar dan patut. Makna tersebut tidak mesti menunjukkan adanya persamaan. *Al-qisth* lebih umum dari *al-adl*. Karena itu ketika al-Qur'an menuntut seseorang untuk berlaku adil terhadap dirinya dan orang lain, sesuai QS al-Nisa' ayat 135 yang berbunyi sebagai berikut :

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا كُونُوا قَوَّامِينَ بِالْقِسْطِ شُهَدَاءَ لِلَّهِ وَلَوْ عَلَىٰ أَنفُسِكُمْ أَوِ الْوَالِدِينَ وَالْأَقْرَبِينَ ط  
 إِنْ يَكُنْ غَنِيًّا أَوْ فَقِيرًا فَاللَّهُ أَوْلَىٰ بِهِمَا فَلَا تَتَّبِعُوا الْهَوَىٰ أَنْ تَعْدِلُوا ؕ وَإِنْ تَلَّوْا أَوْ تُعْرَضُوا فَإِنَّ اللَّهَ كَانَ  
 بِمَا تَعْمَلُونَ خَبِيرًا

Artinya : *Wahai orang-orang yang beriman jadilah kamu penegak keadilan, menjadi saksi karena Allah, walaupun terhadap dirimu sendiri atau terhadap ibu bapak dan kaum kerabatmu. Jika dia (yang terdakwa) kaya ataupun miskin, maka Allah lebih tahu kemaslahatan (kebaikan). Maka janganlah kamu mengikuti hawa nafsu karena ingin menyimpang dari kebenaran. Dan jika kamu memutarbalikkan (kata-kata) atau enggan menjadi saksi. Maka ketahuilah Allah maha teliti terhadap segala apa yang kamu kerjakan.*<sup>15</sup>

Al-Qur'an menggunakan kata *al-qisth* ini. Sementara itu al-mizan berasal dari kata wazn yang maknanya timbangan. Al-mizan dapat berarti keadilan sebagaimana al-Qur'an yang menjelaskan bahwa alam raya ini ditegakkan atas dasar al-mizan (keadilan), sesuai QS al-Rahman ayat 7 yang berbunyi sebagai berikut :

وَالسَّمَاءَ رَفَعَهَا وَوَضَعَ الْمِيزَانَ

Artinya : *Dan langit telah ditinggikan-Nya dan Dia ciptakan keseimbangan.*<sup>16</sup>

<sup>15</sup> Ibid. 100.

<sup>16</sup> Ibid. 531.

Jauh sebelum al-Qur'an turun dengan penjelasannya tentang konsep keadilan, para filosof seperti Plato telah terlebih dahulu mendefinisikan makna keadilan sebagai hubungan harmonis dengan berbagai organisme sosial.<sup>17</sup> Menurut Aristoteles, keadilan adalah ketika semua unsur atau makhluk mendapatkan bagian yang sama dari semua benda yang ada di alam semesta. Menurutnya manusia semuanya memiliki hak yang sama atas segala sesuatu. Tampaknya Aristoteles menganggap bahwa keadilan harus diwujudkan dalam bentuk kesamaan hak atau pembagian sama rata. Menurut William K Frankene yang menyatakan bahwa keadilan tidak selalu harus diwujudkan dalam kesamarataan, tetapi membedakan dalam keadaan tertentu juga merupakan bentuk keadilan.<sup>18</sup> Pendapat Frankene tentang keadilan tersebut sejalan dengan pandangan Rawis yang menyatakan bahwa keadilan tidak selalu berarti semua harus mendapat bagian dalam jumlah dan kadar yang sama tanpa memperhatikan perbedaan-perbedaan penting yang secara obyektif ada pada setiap individu. Menurutnya terkadang ketidaksamaan dalam distribusi nilai-nilai sosial selalu dapat dibenarkan asalkan kebijakan yang dilakukan tersebut dengan tujuan untuk menjamin dan membawa manfaat bagi semua orang.<sup>19</sup> Pendapat inilah yang kemudian banyak dianut oleh orang hingga saat ini.

Dari berbagai definisi tentang konsep keadilan tersebut, penulis memahami bahwa hakekat keadilan adalah suatu sikap atau tindakan yang dilakukan dalam

---

<sup>17</sup> Muhammad Muslehuddin, *Philosophy of Islamic Law and the Orientalist*, (New Delhi: Taj Company, 1986), 42.

<sup>18</sup> J. Feinberg, *Philosophy of Law*, (California: Wadsworth Publisher Company Inc, 1975), 214.

<sup>19</sup> J. Rawis, *A Theory of Justice*, (Massachusetts: Harvard Universit Press, 1971), 62.

bentuk perlakuan yang sama berdasarkan hukum sehingga mewujudkan terciptanya keseimbangan dan keteraturan dalam kehidupan.

Adapun makna keadilan dalam Hukum Ekonomi Syariah dapat dimaknai sebagai suatu tindakan untuk mewujudkan kesesuaian antara hak dan kewajiban dalam setiap usaha untuk memiliki sesuatu melalui transaksi ekonomi. Keadilan dalam konteks hukum ekonomi syariah berarti bahwa dalam hubungan muamalah tidak dibolehkan adanya unsur penipuan, pemerasan, penindasan, serta pengambilan hak dengan cara yang bertentangan dengan syariah. Keadilan dalam konteks ini juga berarti bahwa hasil yang diperoleh dari suatu transaksi ekonomi haruslah seimbang dengan usaha yang dilakukan. Oleh karena itu dapat dikatakan bahwa suatu muamalah yang dilakukan dengan memelihara nilai keadilan adalah muamalah yang dilakukan dengan menghindari unsur-unsur kezhaliman.

Prinsip keadilan ini akan penulis gunakan sebagai salah satu landasan analisis berkaitan dengan pelaksanaan akad KPR syariah di KSPPS BTM Mulia Kecamatan Babat Kabupaten Lamongan, apakah telah sesuai dengan prinsip keadilan tersebut, ataukah dalam akad tersebut terdapat pihak-pihak yang tereksplorasi hak-haknya, akan dijawab melalui penelitian ini.

### **c. Prinsip Maslahah**

Ajaran syari'ah Islam secara umum memiliki tujuan pokok yang hendak diwujudkan melalui perintah-perintah dan larangan-larangannya, yakni جلب المصالح و دفع المفاسد (mencapai kemaslahatan dan mencegah kerusakan). Izz al-Dîn Abd al-Salâm

berpendapat bahwa secara bahasa kata “*masalahah*” bermakna “manfaat”.<sup>20</sup> Menurut Abu Hamid al-Ghazâlî, masalahah adalah usaha yang berorientasi pada pemeliharaan maksud-maksud syari’ah, karena itu, semua perbuatan yang ditujukan untuk memelihara maksud-maksud syariah dinamakan sebagai masalahah, dan semua perbuatan yang menyebabkan rusaknya dan bahkan hilangnya eksistensinya disebut sebagai *mafsadah*. Sehingga mencegah terjadinya mafsadah berarti melakukan masalahah, karena perbuatan tersebut dapat menghasilkan masalahah.<sup>21</sup> Demikian pula pandangan Najmuddin al-Thûfî, bahwa masalahah dimaknai sebagai jalan yang mengarah kepada terwujudnya tujuan-tujuan syari’ah dalam konteks ibadah dan muamalah. Al-Thûfî sebagaimana dijelaskan membagi masalahah ke dalam dua kelompok, yakni masalahah dalam bidang ibadah dan adat. Ibadah sebagai masalahah karena menurutnya ibadah dianggap sebagai perantara bagi manusia kepada maksud-maksud syari’ah. Sedangkan adat (*urf*) sebagai masalahah karena dianggap dapat menciptakan kemanfaatan bagi kehidupan masyarakat.<sup>22</sup>

Ibn ‘Âsyûr mendefinisikan masalahah sebagai suatu konsekwensi pada perbuatan yang mengakibatkan terwujudnya suatu kebaikan atau kemanfaatan, baik secara kolektif maupun individu.<sup>23</sup> Menurutny tujuan utama syari’ah Islam adalah untuk mewujudkan pemeliharaan kehidupan dari kerusakan dan kehancuran, melalui

---

<sup>20</sup> Izz al-Dîn Abd al-Salâm, *Qawâ'id al-Ahkâm*, 6-14.

<sup>21</sup> Muhammad Abu Hamid al-Ghazali, *Al-Musytasyfa*, jilid 2, (Beirut: Dâr al-Kitâb al-Ilmiyyah, t.th.), 286-287.

<sup>22</sup> Musthafa Zaid, *Shar'hu al-Arba'in al-Nawawiyah: Mulhaq bi al-Risâlah al-Maslahah fî Tashrî' al-Islâmî Najmuddîn al-Thûfî*, (t.tp: Dâr ak-Fî kr al-Arâbî, t.th), 211.

<sup>23</sup> Muhammad Thâhîr Ibn ‘Âshûr, *Maqâshid al-Shari'ah al-Islâmiyyah*, 65.



doktrin-doktrinnya syari'ah Islam diturunkan untuk mewujudkan masalah dan menjauhkan mafsadah. Sehingga timbul keyakinan bahwa keseluruhan dari hukum syar'i selalu berorientasi pada tercapainya masalah dan untuk menghilangkan mafsadah baik yang tampak atau yang tersembunyi.<sup>24</sup>

Dalam konteks hukum ekonomi syariah, yang dimaksud dengan prinsip masalah dalam aktivitas bermuamalah adalah bahwa dalam suatu kegiatan ekonomi harus terdapat unsur kepatuhan syariah (halal) dan membawa kemanfaatan bagi semua pihak yang bermuamalah, serta tidak menimbulkan mudharat atau merugikan salah satu atau semua pihak yang melakukan transaksi ekonomi tersebut. Adapun indikator kemaslahatan dalam hukum ekonomi syariah adalah mendatangkan manfaat berupa kesejahteraan, kebahagiaan, keuntungan, kemudahan, meringankan, menghindarkan mudharat (kerusakan/kerugian, dan pemerasan), serta hal-hal yang menyulitkan.

Prinsip inipun penulis gunakan sebagai landasan analisis apakah akad pembiayaan KPR di BTM Mulia Babat Lamongan yang dilakukan antara pihak BTM dengan nasabah-nasabahnya telah sejalan dengan prinsip masalah ini, yakni mampu mendatangkan manfaat berupa kesejahteraan, kebahagiaan, keuntungan, kemudahan, meringankan, menghindarkan mudharat sebagaimana yang telah dijelaskan di atas.

---

<sup>24</sup>Ibn 'Âsyûr menyatakan bahwa pada hakekatnya jalan untuk mencapai kemaslahatan jauh lebih luas dan beragam sehingga dalam mewujudkannya seseorang tidak harus selalu bergantung dengan ketentuan *nash*. Karena menurutnya akal pikiran manusia yang sehat akan selalu dapat melihat dan mengidentifikasi suatu kemaslahatan. Namun ia mengakui bahwa syari'ah merupakan cara termudah untuk mengetahui dan menentukan masalah. Adapun kemaslahatan yang tidak termaktub dalam syari'ah beserta doktrin-doktrinnya yang partikular secara otomatis diserahkan kepada akal untuk menentukannya. *Ibid*,75-87. Bandingkan dengan tulisan Zul Ikromi. *Pendekatan Istislahi Dalam Ijtihad Abu Bakar al-Shiddiq*. Jurnal Mazahib, Volume XVI, Nomor 1, Juni 2017, 52.

#### **d. Prinsip Ta'awun**

Prinsip ta'awun atau prinsip tolong-menolong adalah unsur yang harus dihadirkan dalam setiap transaksi berbasis syariah, termasuk transaksi pada pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah.. Dalam hukum ekonomi syariah, penegakkan keadilan sosio-ekonomi dilandasi oleh semangat rasa persaudaraan (ukhuwah), saling mencintai antara saudara seiman (mahabbah), saling menanggung beban (takaful), serta saling tolong menolong (ta'awun), baik antara mereka yang kaya maupun mereka yang miskin, juga antara penguasa dan rakyatnya. Konsep keadilan dalam sosio-ekonomi yang diajarkan oleh Islam menghendaki adanya pemerataan pendapatan secara proporsional. Dalam konteks ini, dapat pula dikatakan bahwa ekonomi Islam adalah sebuah sistem ekonomi yang didasarkan pada semangat kebersamaan dan saling tolong-menolong.

Pada dasarnya kekuatan utama yang menjadi penggerak dalam konsep ekonomi syariah adalah kerjasama. Seorang muslim, apakah ia dalam posisi sebagai pembeli, penjual, buruh upahan, pembuat keuntungan dan sebagainya, haruslah berpegang pada tuntunan Allah SWT dimana dalam al-Qur'an Allah melarang orang memakan harta dengan jalan yang batil. Karena itu, kerjasama dalam upaya peningkatan kesejahteraan bersama adalah salah satu jalan untuk mendapatkan harta dengan jalan yang dibenarkan oleh Islam.

Dalam konteks penelitian ini, prinsip ta'awun di atas menjadi salah satu landasan analisis penulis, yakni apakah pelaksanaan akad pembiayaan KPR di BTM Mulia Babat Lamongan sejalan dengan semangat ta'awun, yakni semangat saling

tolong-menolong antara nasabah dan pihak BTM, dan bukan sekedar mengutamakan bisnis yang hanya perorientasi pada perolehan keuntungan sebanyak-banyaknya tanpa mempertimbangkan unsur saling menolong sebagaimana yang dikehendaki oleh Hukum Ekonomi Syariah.

#### **e. Prinsip Khilafah**

Pemerintah memainkan peranan yang sangat penting dalam keberlangsungan kegiatan ekonomi, diantaranya memastikan bahwa kegiatan perekonomian haruslah berjalan secara benar dan sehat dalam arti tanpa adanya unsur-unsur kezaliman. Pemerintah dalam hal ini memiliki hak turut campur dalam kegiatan ekonomi yang dilaksanakan oleh individu maupun lembaga, baik mengawasi berjalannya kegiatan transaksi ekonomi maupun mengatur atau melaksanakan beberapa macam kegiatan ekonomi yang tidak mampu dilaksanakan secara individu.

Di antara peran utama pemerintah dalam masalah ekonomi adalah untuk menjamin keberlangsungan kegiatan perekonomian agar berjalan sesuai dengan syari'ah, dan untuk memastikan tidak terjadi pelanggaran terhadap hak-hak manusia. Semua ini dimaksudkan untuk mencapai tujuan-tujuan syari'ah untuk memajukan kesejahteraan masyarakatnya. Hal ini dapat dicapai dengan mewujudkan perlindungan pada agama, jiwa, akal, kehormatan, dan harta kekayaan manusia. Dengan demikian kegiatan perekonomian dapat berjalan seimbang karena antara manusia yang satu dengan lainnya saling membutuhkan. Karena itu dibutuhkan peran seorang pemimpin untuk mengatur berjalannya kegiatan interaksi khususnya di bidang ekonomi agar

kehidupan berjalan baik dan setiap perselisihan dapat diselesaikan berdasarkan peraturan hukum yang ditetapkan oleh pemimpin atau pemerintah.

Dalam hukum ekonomi syariah, prinsip khilafah atau keikutsertaan pemerintah dalam kegiatan perekonomian diwujudkan dalam bentuk peraturan perundang-undangan yang mengatur kegiatan perbankan syariah beserta ketentuan-ketentuan lain yang memperkuatnya seperti Peraturan Mahkamah Agung tentang Hukum Ekonomi Syariah yang disebut dengan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES), juga fatwa-fatwa DSN-MUI yang mengatur pelaksanaan akad perbankan syariah, yang kesemuanya merupakan hukum-hukum dari pemerintah yang harus dipatuhi oleh seluruh warga negara yang melakukan kegiatan ekonomi. Karena itu dalam penelitian ini penulis hendak melihat apakah pelaksanaan akad pembiayaan KPR di BTM Mulia Babat Lamongan telah memenuhi prinsip khilafah ini yang diimplementasikan dengan kepatuhan mereka yang berakad terhadap peraturan-peraturan perundang-undangan yang telah ditetapkan oleh pemerintah.

## **2. Akad Murabahah**

### **1. Pengertian *Murabahah***

Secara bahasa Murabahah mempunyai makna “Memberi keuntungan atau laba”<sup>25</sup>. Secara Istilah mempunyai arti “Jual beli barang dengan tambahan

---

<sup>25</sup> Boedi Abdullah dan Beni Ahmad, *Metode Penelitian Ekonomi Islam Muamalah*, (Bandung: Pustaka Setia, 2014), 129. Lihat juga Ikit dan Artiyanto, *Jual Beli Dalam Prespektif Ekonomi Islam*, (Yogyakarta: Gava Media, 2018), 139.

harga atas dasar harga pembelian pertama dengan jujur atau jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati oleh kedua belah pihak. Dalam penjelasan ketentuan Pasal 19 Ayat 1 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah dinyatakan bahwa akad Murabahah adalah akad pembiayaan suatu barang dengan menjelaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai keuntungan yang disepakati<sup>26</sup>.

Murabahah merupakan jasa pembiayaan dengan mengambil bentuk transaksi jual beli dengan cicilan. Dalam perjanjian murabahah, bank membiayai pembelian barang yang dibutuhkan oleh nasabah dengan membeli barang dari pemasok barang dan kemudian menjualnya kepada nasabah tersebut dengan menambahkan kelebihan atau keuntungan. Dengan kata lain, penjualan barang oleh bank kepada nasabah dilakukan atas dasar *cost plus profit*<sup>27</sup>. Berdasarkan Kodifikasi Produk Perbankan Syariah yang diterbitkan oleh Direktorat Perbankan Syariah Bank Indonesia Tahun 2008, Akad Murabahah adalah transaksi jual beli suatu barang sebesar harga perolehan barang ditambah dengan margin yang disepakati oleh para pihak, dimana penjual menginformasikan terlebih dahulu harga perolehan kepada pembeli<sup>28</sup>.

---

<sup>26</sup> Amran, Penyelesaian, 193.

<sup>27</sup> Anggun Inggriani, *Pembiayaan al-Murabahah pada Bank Mandiri Syariah*, (Thesis—Universitas Indonesia, Depok, 2011), 45.

<sup>28</sup> ”Ibid”

Dalam Fatwa DSN-MUI Nomor 04/DSN-MUI/VI/2000 dinyatakan bahwa murabahah adalah menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba<sup>29</sup>.

Dari beberapa definisi sebagaimana tersebut di atas dapat disimpulkan bahwa *murabahah* adalah akad jual beli suatu barang, dimana penjual memberitahukan terlebih dahulu kepada pembeli harga pokok ditambah keuntungan sesuai yang telah disepakati bersama.

## 2. Landasan Hukum Murabahah

Dalil diperbolehkan jual beli akad murabahah dapat dipahami dari keumuman dalil diperbolehkannya jual beli. *Murabahah* adalah bagian dari jual beli dan jual beli secara umum diperbolehkan. Maka dasar hukum diperbolehkan jual beli *murabahah* adalah :

a. Al-Qur'an Surat al-Baqoroh ayat 275 :

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

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

---

<sup>29</sup> Ikit dan Artiyanto, *Jual Beli Dalam Prespektif Ekonomi Islam*, (Yogyakarta: Gava Media, 2018), 139.

(tekanan) penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat), sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. Orang yang kembali (mengambil riba), maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya”. (al-Baqarah: 275)<sup>30</sup>.

b. Al-Qur'an Surat an-Nisa ayat 29 :

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُم بَيْنَكُم بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً  
عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ۚ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

Artinya :“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu; sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu”. (an-Nisa: 29).

c. Al-Qur'an Surat al-Maidah ayat 1 :

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ ۚ أُحِلَّتْ لَكُم بَهِيمَةُ الْأَنْعَامِ إِلَّا مَا يُدْنَىٰ  
عَلَيْكُمْ غَيْرَ مُحَلِّي الصَّيْدِ وَأَنْتُمْ حُرْمٌ ۚ إِنَّ اللَّهَ يَحْكُمُ مَا يُرِيدُ

Artinya :“Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu. Dihalalkan bagimu binatang ternak, kecuali yang akan dibacakan kepadamu. (Yang demikian itu) dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang mengerjakan haji. Sesungguhnya Allah menetapkan hukum-hukum menurut yang dikehendaki-Nya”. (al-Maidah: 1)<sup>31</sup>.

d. Hadis yang diriwayatkan oleh Ibnu Majah dan Shuhaib :

---

<sup>30</sup> Departemen Agama Republik Indonesia, *Al – Qur'an dan terjemahannya*, (Jakarta : Pustaka Agung Harapan, 2006), 37.

<sup>31</sup> “Ibid”

آن النبي صلى الله عليه وسلم قال: ثلاث فيهن البركة : البيع الى أجل  
والمقارضة , وخلط البر بالشعير للبيت لا للبيع . رواه ابن ماجه عن صهيب

Artinya : “*Nabi Bersabda, ‘Ada tiga hal yang mengandung berkah: Jual beli tidak secara tunai, muqaradhah (mudharabah), dan mencampur gandum dengan jerawat untuk keperluan rumah tangga, bukan untuk dijual*”<sup>32</sup>.

### 3. Rukun dan Syarat Murabahah

#### a. Rukun murabahah

Rukun dalam akad murabahah adalah rukun muamalah pada umumnya (*muamalah iqtishadiyah*), diantara rukun transaksi murabahah yaitu pelaku, objek, ijab qabul<sup>33</sup>. Sah atau tidaknya transaksi akad murabahah bisa dilihat dari rukunnya, yaitu :

1. **Pembeli**, lembaga atau badan atau orang yang memiliki niat untuk membeli barang, pembeli harus memahami hukum jual beli dan merdeka serta tidak melakukan transaksi dengan anak kecil atau orang keterbelakangan mental.
2. **Penjual**, pihak yang memiliki barang atau objek yang akan dijual, barang yang dijual adalah milik penjual.

---

<sup>32</sup> “Ibid”

<sup>33</sup> Amran, *Penyelesaian*, 194-195.



3. **Objek**, barang yang diperjual belikan harus halal, tidak cacat dan bermanfaat serta sudah siap ditempat yang bisa diserahkan pada saat akad berlangsung.
4. **Keuntungan**, dalam akad murabahah keuntungan jual beli didapat dari harga pembelian awal ditambah laba yang disepakati antara penjual dan pembeli, keuntungan atau harga harus transparan dan tidak boleh berlipat ganda dari harga awal.
5. **Ijab Qabul**, pernyataan serah terima antara penjual dan pembeli, ijab qabul ini bisa ditandai dengan adanya kesepakatan baik melalui kata-kata, atau surat, atau tanda terima. Sebelum qabul terjadi pembeli sebaiknya mengecek barang dengan teliti dari segi manfaat, kehalalan dan kerusakan<sup>34</sup>.

Dalam akad murabahah ijab dan qabul harus terbebaskan dari hal-hal sebagai berikut :

- a. Kesalahan atau kekeliruan objek.
- b. Paksaan kepada salah satu pihak.
- c. Penipuan.<sup>35</sup>
- b. Syarat Murabahah

---

<sup>34</sup> Ikit dan Artiyanto, *Jual Beli*, 142-143.

<sup>35</sup> "Ibid"

Syarat-syarat akad murabahah telah diatur dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES), yaitu sebagai berikut :

1. Penjual harus jujur (terbuka) kepada pembeli mengenai modal dan keuntungan.
2. Kontrak bebas dari riba.
3. Penjual harus menginformasikan kepada pembeli tentang semua hal yang berkaitan dengan pembelian.
4. Penjual harus menjelaskan semua hal terkait barang.
5. Kontrak pertama harus sah sesuai dengan rukun yang ditetapkan.

Jika syarat yang ditentukan dalam angka 1, 3, dan 4 tidak dipenuhi, maka pembelian memiliki hak opsi diantaranya;

6. Pembeli tetap melanjutkan seperti apa adanya;
7. Pembeli kembali kepada penjual dan menyatakan ketidakesepakatan atas barang yang dijual.
8. Membatalkan kontrak<sup>36</sup>

Akad murabahah dinyatakan sah jika memenuhi syarat-syarat sebagai berikut :

- a. Pembeli mengetahui harga pokok (harga beli).

---

<sup>36</sup> Amran, *Penyelesaian*, 195-196. Lihat juga Muhammad Syafi Antonio, *Bank syariah: Dari Teori dan Praktek*, (Jakarta: Gema Insani Press, 2002), 102.

- b. Adanya kejelasan margin (keuntungan) yang diinginkan penjual kedua, keuntungan harus dijelaskan nominalnya kepada pembeli kedua atau menyebutkan persentase dari harga awal beli.
- c. Modal yang digunakan untuk membeli objek transaksi harus merupakan barang *mitsli* (terdapat padanananya dipasaran).
- d. Objek transaksi dan alat pembayarannya yang digunakan tidak boleh berupa barang ribawi.
- e. Akad jual beli pertama harus sah, artinya transaksi yang dilakukan penjual pertama dan pembeli pertama harus sah, jika tidak, maka transaksi yang dilakukan penjual kedua (pembeli pertama) dengan pembeli kedua hukumnya rusak dan akadnya batal.
- f. Memberikan informasi selengkap dan sejujurnya kepada calon nasabah dan begitu juga sebaliknya.

Selanjutnya ada beberapa syarat pokok akad *Murabahah* diantaranya :

1. *Murabahah* merupakan salah satu bentuk jual beli ketika penjual secara eksplisit menyatakan biaya perolehan barang yang akan dijualnya dan menjual kepada orang lain dengan menambahkan tingkat keuntungan yang diinginkan.
2. Tingkat keuntungan dalam *Murabahah* dapat ditentukan berdasarkan kesepakatan bersama dalam bentuk *lumpsun* atau persentase tertentu dari biaya

3. Semua biaya yang dikeluarkan penjual dalam rangka memperoleh barang (seperti pengiriman, biaya uji coba, biaya matrai, yang lainnya). Dimasukkan kedalam biaya perolehan barang untuk menentukan margin keuntungan didasarkan pada harga agregat.
4. Akad Murabahah, dikatakan sah hanya ketika biaya-biaya tidak dapat dipastikan, barang tersebut tidak dapat dijual dengan prinsip *murabahah*<sup>37</sup>.

#### **4. Macam-macam Akad Murabahah**

Dalam pelaksanaannya akad murabahah terbagi menjadi :

- a. Murabahah dengan pesanan, artinya akad jual beli yang dilakukan oleh bank syariah pada saat ada pesanan dari nasabah atau calon nasabah (masyarakat dan perusahaan) pembeli. Setelah adanya pesanan yang telah memenuhi semua proses yang telah ditentukan bank syariah. Selanjutnya bank syariah melakukan pengadaan barang (setelah ada pesanan), jika tidak ada pesanan dari nasabah maka tidak melakukan pengadaan barang. *Murabahah* berdasarkan pesanan dapat bersifat mengikat atau tidak mengikat pembeli untuk membeli barang yang dipesannya. Dalam *murabahah* pesanan mengikat pembeli tidak dapat

---

<sup>37</sup> Ikid dan Artiyanto, *Jual Beli*, 143-144.

membatalkan pesannya. Jika aset *murabahah* yang telah dibeli oleh penjual mengalami penurunan nilai sebelum diserahkan kepada pembeli, maka penurunan nilai tersebut menjadi tanggungan penjual dan akan mengurangi nilai akad.

- b. Murabahah tanpa pesanan, merupakan akad murabahah yang dilakukan tanpa melihat ada yang memesan atau tidak, artinya Lembaga Keuangan Syariah (LKS) memiliki persediaan.

## 5. **Ketentuan Akad Murabahah**

### a. **Ketentuan Umum Murabahah dalam Bank Syariah**

1. Bank dan nasabah harus melakukan akad murabahah yang bebas riba.
2. Barang yang diperjualbelikan 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 hutang.

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 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.

**b. Ketentuan Murabahah Kepada Nasabah<sup>38</sup>**

1. Nasabah mengajukan permohonan dan janji pembelian suatu barang atau aset kepada bank.
2. Jika bank menerima permohonan tersebut, ia harus membeli terlebih dahulu aset yang dipesannya secara sah dengan perdagangan.
3. Bank kemudian menawarkan aset tersebut kepada nasabah dan nasabah harus menerima (membeli)-nya sesuai dengan janji yang

---

<sup>38</sup> ‘Ibid’

telah disepakati, karena secara hukum janji tersebut mengikat, kemudian kedua belah pihak harus membuat kontrak jual beli.

4. Dalam jual beli ini, bank dibolehkan meminta nasabah untuk membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan.
5. Jika nasabah kemudian menolak membeli barang tersebut, biaya riil bank harus diayar dari uang muka tersebut.
6. Jika nilai uang muka kurang dari kerugian yang harus ditanggung oleh bank, bank dapat meminta kembali sisa kerugiannya kepada nasabah.
7. Jika uang muka memakai kontrak '*urbun* sebagai alternatif dari uang muka, maka; (a) jika nasabah memutuskan untuk membeli barang tersebut, ia tinggal membayar sisa harga; (b) jika nasabah memutuskan untuk batal membeli, uang muka menjadi milik bank maksimal sebesar kerugian yang ditanggung oleh bank akibat pembatalan tersebut; dan jika uang muka tidak mencukupi, nasabah wajib melunasi kekurangannya.

### **3. Kredit kepemilikan Rumah (KPR) Syariah**

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) merupakan salah satu bentuk fasilitas kredit yang diberikan oleh perbankan kepada masyarakat atau nasabah yang berkeinginan membeli rumah baru maupun bekas dan pembayarannya dilakukan dengan cara

angsuran. Pembiayaan KPR di Bank Syariah Mandiri yang juga disebut dengan istilah Griya BSM adalah jenis pembiayaan yang dimaksudkan untuk membiayai pembelian rumah tempat tinggal baik rumah baru maupun rumah bekas di lingkungan developer, dimana pembiayaan tersebut menggunakan sistem murabahah.<sup>39</sup> Dilihat dari bentuknya, Kredit Pemilikan Rumah (KPR) ada dua macam, yaitu Kredit Pemilikan Rumah subsidi dan Kredit Pemilikan Rumah non subsidi. Kredit Pemilikan Rumah subsidi adalah kredit perumahan yang pembiayaannya mendapat bantuan atau subsidi dari pemerintah dalam bentuk potongan harga pokok, sedangkan Kredit Pemilikan Rumah non subsidi adalah kredit perumahan yang mana pembiayaannya dilakukan secara mandiri atau tidak mendapat bantuan subsidi dari pemerintah.

Secara teoritis, produk pembiayaan KPR yang diterapkan dalam perbankan syari'ah memiliki berbagai macam perbedaan dengan produk pembiayaan KPR di perbankan konvensional. Hal ini sebagai konsekuensi dari perbedaan prinsip-prinsip yang diterapkan oleh perbankan syari'ah, yaitu konsep jual beli yang bebas riba. Dalam produk pembiayaan kepemilikan rumah, terdapat beberapa perbedaan antara perbankan syari'ah dan perbankan konvensional menyangkut pemberlakuan sistem kredit dan sistem markup, kebolehan dan ketidakbolehan melakukan penawaran antara pihak-pihak yang melakukan akad, serta prosedur –prosedur pembiayaan.<sup>40</sup>

Meskipun KPR menjadi salah satu produk perbankan yang disediakan untuk masyarakat umum untuk pembiayaan perumahan, namun pada penerapannya tidak

---

<sup>39</sup> DeskTraining, *Produk dan Jasa BSM*, (Jakarta: PT. Bank Syariah Mandiri, 2010).

<sup>40</sup> Helmi Haris. *Pembiayaan Kepemilikan Rumah: Sebuah Inovasi Pembiayaan Perbankan Syari'ah*. Jurnal Ekonomi Islam, Volume I, Juli, 2007, 115.



terbatas hanya untuk kepentingan pembelian rumah saja, melainkan juga untuk ruang membuka usaha seperti rumah toko (ruko), rumah kantor (rukan), dan juga apartemen sederhana maupun mewah, serta rumah susun. Melalui pembiayaan KPR, masyarakat tidak harus menyediakan dana seharga barang yang hendak dibeli tersebut, tetapi cukup menyediakan uang muka dalam jumlah tertentu maka rumah sudah dapat dimiliki dan dipergunakan. Disinilah di antara letak kelebihan dalam sistem KPR tersebut.

Adapun yang dimaksud dengan KPR Syariah adalah skema kepemilikan rumah atau hunian dengan menggunakan akad-akad yang sesuai dengan ketentuan dalam syariah Islam. Dalam hal ini dapat dikatakan bahwa KPR Syariah bukanlah suatu konsep hunian di perumahan yang hanya dikhususkan untuk pihak muslim dengan bentuk perumahan yang lengkap dengan fasilitas masjidnya, sekolah tahfidznya, pengajian warga dan lain sebagainya. Namun, lebih kepada langkah-langkah transaksi dan akad yang sesuai syariat islam.

Secara teoritis, produk pembiayaan KPR yang diterapkan dalam lembaga keuangan syari'ah memiliki berbagai macam perbedaan dengan produk pembiayaan KPR di perbankan konvensional. Hal ini sebagai konsekuensi dari perbedaan prinsip-prinsip yang diterapkan oleh perbankan syari'ah, yaitu konsep jual beli yang bebas riba. Dalam produk pembiayaan kepemilikan rumah, terdapat beberapa perbedaan antara perbankan syari'ah dan perbankan konvensional menyangkut pemberlakuan sistem kredit dan sistem markup, kebolehan dan ketidakbolehan melakukan

penawaran antara pihak-pihak yang melakukan akad, serta prosedur-prosedur pembiayaan.<sup>41</sup> Produk KPR syariah pada saat ini tidak hanya ditawarkan oleh perbankan yang berbasis syariah saja, tetapi juga oleh lembaga-lembaga keuangan syariah lainnya yang saat ini tumbuh subur di berbagai tempat di Indonesia, seperti BMT, KSP Syariah, dan sebagainya.

---

<sup>41</sup> Helmi Haris. *Pembiayaan Kepemilikan Rumah: Sebuah Inovasi Pembiayaan Perbankan Syari'ah*. Jurnal Ekonomi Islam, Volume I, Juli, 2007, 115.