**BAB II KAJIAN PUSTAKA**

* 1. **Landasan Teori**
     1. **Akad Murabahah**
        1. **Pengertian Akad Murabahah**

Masdar dari kata rabahayurabihu-murabahatan, yang berarti untung atau menguntungkan, adalah murabah. Dalam kitab Tuhfah al Fuqaha, "jual beli Murabahah" didefinisikan sebagai kepemilikan objek jual beli dengan memberikan pengganti sejumlah dengan harga awal dan tambahan keuntungan atau laba. Dalam Al-mu‟jam aliqtishadi al-Islami, "Bai' al-Murabahah" didefinisikan sebagai jual beli dengan tambahan (keuntungan) dari harga pokok,(Abdul Rasyid, 2020:21). Secara bahasa, Murabahah berasal dari kata "ribh", yang berarti bahwa bisnis yang dilakukan mengalami perkembangan dan pertumbuhan.

Murabahah adalah jual beli barang pada harga awal dengan tambahan keuntungan yang disepakati. Dalam hal ini, penjual harus memberi tahu harga pokok barang yang dibeli dan menentukan tingkat keuntungan (margin) yang dibutuhkan oleh pembeli. Setelah membeli barang dari pemasok barang, penjual kemudian menjual barang tersebut kepada pembeli tersebut dengan menambah keuntungan atau mark-up. Dari beberapa definisi di atas, dapat disimpulkan bahwa Murabahah adalah jual beli barang pada harga awal dengan tambahan keuntungan. (Mohammad Ghozali, 2022:22)

11

Menurut Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 111/DSN-MUI/IX/2018, "Murābahah adalah menjual suatu barang dengan menegaskan bahwa harga belinya kepada pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia."(DSN-MUI/Fatwa, 2019). Murābahah adalah jenis transaksi jual beli antara penjual dan pembeli di mana penjual memberi tahu pembeli harga asli barang yang dijual, dan pembeli membayarkan harga yang disepakati berdasarkan margin. (Agung, 2021:50).

Dalam bukunya, Wiroso mengatakan bahwa para fuqaha mendefinisikan murabahah sebagai penjualan barang sehingga biaya atau harga pokok (cost) barang tersebut ditambah mark-up atau keuntungan yang disepakati. Salah satu ciri murabahah adalah penjual harus memberi tahu pembeli harga barang yang dibeli serta jumlah keuntungan yang ditambahkan pada biaya. (Wiroso, 2021:20).

Menurut Wahbah al Zuhayli, jual beli terbagi menjadi lima jenis berdasarkan penukaran, dan murabahah adalah salah satu jenis jual beli dalam fiqh.

* + - * 1. Bay’ al-musawamah, yakni jual beli dengan sembarang harga dengan tanpa mempertimbangkan harga awal atau harga belinya.
        2. Bay’al-murabahah,yaitu jual beli dengan harga jual yang sama dengan harga awal ditambah dengan keuntungan.
        3. Bay’ al-tawliyah, yaitu jual beli dengan harga yang sama dengan harga awal dengan tanpa ada sedikitpun tambahan keuntungan
        4. Bay’ al-isyrak, yaitu jual beli yang mirip dengan bay’ al- tawliyah, kecuali

menjual sebagian mabi’ dengan sebagian harga.

* + - * 1. Bay’ al-wadhi’ah, yaitu jual beli dengan harga sama dari harga awal dengan pengurangan sesuatu yang diketahui. (Wahbah al Zuhayli, 2019:21)

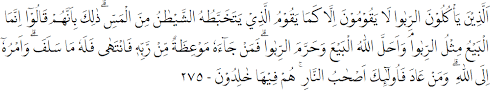
Sebagaimana disebutkan di atas, murabahah adalah jual beli dengan harga dan keuntungan yang diketahui dalam fiqih. Menurut Wahbah al-Zuhaili, ada beberapa syarat yang harus dipenuhi dalam akad murabahah. Berikut adalah syarat-syaratnya:

1. Mengetahui harga pokok: Dalam jual beli murabahah, adalah syarat sah untuk mengetahui harga pokok atau harga asal.
2. Untuk mengetahui keuntungan, pihak yang akan membeli harus mengetahui margin keuntungan penjual karena margin tersebut termasuk bagian dari harga yang harus diserahkan pihak pembeli kepada penjual.
3. Karena harga pokok dapat dihitung dan ditimbang pada waktu jual beli dengan penjual pertama dan setelahnya, harga pokok biasanya ditentukan oleh nilai, seperti mata uang. (Wahbah al Zuhayli, 2019:21)
   * + 1. **Landasan Hukum Murabahah**

Agama Islam menawarkan nilai-nilai universal seperti keteraturan, keseimbangan, dan kebermakanaan hidup. AlQur'an dan Hadits digunakan sebagai sumber utama untuk semua tindakan dan tindakan manusia, yang memperkuat hal ini. Al-Qur'an adalah dasar hukum akad Murabahah. Beberapa bukti yang mendukung penjualan Murabahah di antaranya adalah:

1. Al Qur’an

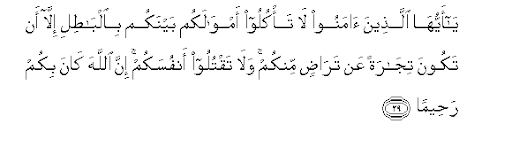
QS Al Baqarah ayat 275:



**Artinya: “*Orang-orang yang memakan (bertransaksi dengan) riba tidak dapat berdiri, kecuali seperti orang yang berdiri sempoyongan karena kesurupan setan. Demikian itu terjadi karena mereka berkata bahwa jual beli itu sama dengan riba. Padahal, Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Siapa pun yang telah sampai kepadanya peringatan dari Tuhannya (menyangkut riba), lalu dia berhenti sehingga apa yang telah diperolehnya dahulu menjadi miliknya dan urusannya (terserah) kepada Allah. Siapa yang mengulangi (transaksi riba), mereka itulah penghuni neraka. Mereka kekal di dalamnya”*

Dalam surah al-Baqarah ayat 275, dijelaskan bahwa orang-orang yang suka mengambil riba sebelumnya menyatakan bahwa jual beli sama dengan riba. Dalam praktik jual beli, ada tambahan (ziyadah) atau keuntungan saat barang ditukar dengan uang. Sebaliknya, riba adalah tambahan yang atau keuntungan dari pokok pinjaman uang, atau nilai lebih dari pertukaran barang riba dengan uang. Bolehnya melakukan jual beli ditunjukkan dalam ayat ini, dan salah satu jenis jual beli adalah Murabahah, sebagaimana disebutkan Allah SAW dalam Al-Qur'an Surat an-Nisaa:29.

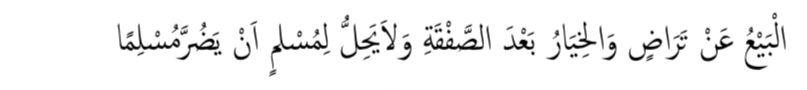
Al - Qur’an Surat an-Nisa, Ayat 29



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

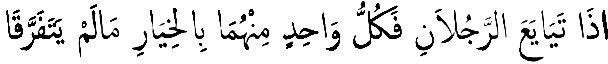
Allah Swt. memberikan solusi untuk banyak larangan melalui beberapa firman-Nya. Misalnya, Allah melarang khamr dalam satu ayat, tetapi mengizinkan minuman madu dalam ayat lain. Dia juga melarang mendekati zina dalam satu ayat, tetapi mengizinkan pernikahan dalam ayat lain. Pada ayat ini, Allah melarang riba sekaligus memungkinkan jual beli untuk mendapatkan keuntungan materi.

Dilaporkan oleh Ibnu Jarir dari Maimun bin Muhran bahwa Rasulullah saw. bersabda,



“*Jual beli hendaklah berlaku dengan rela dan suka sama suka dan pilihan sesudah tercapai persetujuan.Dan tidaklah halal bagi seseorang muslim menipu sesama muslim lainnya”.*

Dan bersabda Rasulullah saw. Menurut riwayat Bukhari dan Muslim:



*”Bila berlaku jual beli antara dua orang, maka masing-masing berhak*

*membatalkan atau meneruskan transaksi selama mereka belum berpisah”*

Berangkat dari pengertian ayat ini, Imam Syafii menyimpulkan bahwa jual beli tidak sah kecuali dengan serah terima secara lafzi (qabul), karena ini menunjukkan adanya suka sama suka, sesuai dengan makna nas ayat. Dibandingkan dengan jual beli secara mu'atah, sighat ijab qabul diperlukan dalam jual beli. Namun, Imam Ahmad, Imam Malik, dan Abu Hanifah tidak setuju. Mereka menyatakan, karena istilah itu menunjukkan hubungan suka sama suka. seperti halnya perbuatan, ia dapat menunjukkan adanya suka sa suka dalam situasi tertentu. Akibatnya, mereka secara mu'atah membenarkan keabsahan jual beli.

* + - 1. **Rukun dan Syarat Murabahah**

Adapun rukun-rukun murabahah adalah sebagai berikut:

1. *Ba’iu* (penjual)
2. *Musytari* (pembeli)
3. *Mabi*’ (barang yang diperjualbelikan)
4. *Tsaman* (harga barang)
5. *Ijab Qabul* (pernyataan serah terima)

Dari rukun di atas terdapat pula syarat-syarat murabahah sebagai berikut:

1. Syarat yang berakad (*ba’iu* dan *musytari*) cakap hukum dan tidak dalam keadaan terpaksa.
2. Barang yang diperjual belikan (*mabi’*) tidak termasuk barang yang haram dan jenis maupun jumlahnya jelas.
3. Harga barang (*tsaman*) harus dinyatakan secara transparan (harga pokok dan komponen k euntungan) dan cara pembayarannya disebutkan dengan jelas.
4. Pernyataan serah terima (*ijab qabul*) harus jelas dengan menyebutkan secara spesifik pihak-pihak yang berakad.
   * + 1. **Kaidah-kaidah dalam Murabahah**

Adapun kaidah-kaidah yang harus diperhatian dalam melakukan jual beli murabahah:

1. Ia harus digunakan untuk barang-barang yang halal.
2. Biaya aktual dari barang yang akan diperjual belikan harus diketahui oleh pembeli.
3. Harus ada kesepakatan dari kedua belah pihak (pembeli dan penjual) atau harga jual yang termasuk di dalamnya harga pokok penjualan (*cost of good sold*) dan margin keuntungan.
4. Jika ada perselisihan atas harga pokok penjualan, pembeli mempunyai hak untuk menghentikan dan membatalkan perjanjian.
5. Jika barang yang akan dijual tersebut dibeli dari pihak ketiga, maka perjanjian jual-beli yang dengan pihak pertama tersebut harus sah menurut syariah.
6. Murabahah memegang kedudukan kunci nomor dua setelah prinsip bagi hasil dalam bank Islam, ia akan dapat diterapkan dalam: Pembiayaan pengadaan barang dan Pembiayaan pengeluaran *Letter of Credit* L/C.
7. Murabahah akan lebih berguna sekali bagi seseorang yang membutuhkan barang secara mendesak tetapi kekurangan dana pada saat itu ia kekurangan likuiditas. Ia meminta pada bank agar membiayai pembelian barang tersebut dan bersedia menebusnya saat diterima. Harga jual pada pemasanan adalah harga beli pokok plus margin keuntungan yang telah disepakati.

Kedua belah pihak harus mematuhi ketentuan yang telah disepakati bersama untuk menghindari hal-hal yang tidak diinginkan. Bank harus mendatangkan barang yang memenuhi kebutuhan pelanggan dalam hal jenis, kualitas, atau atribut lainnya. Bank berhak untuk menuntut pemesan jika ia menolak untuk menebus barang yang telah memenuhi syarat.Hal ini menjadi perdebatan yuris muslim karena peran dianalogikan dengan dhimmah, atau hutang, yang harus dipenuhi.

* + - 1. **Pembiayaan Murabahah menurut Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) no. 4/DSN-MUI/IV/2000**

1. Ketentuan umum murabahah dalam bank syariah
   1. Bank dan nasabah harus melakukan akad murabahah yang bebas riba.
   2. Barang yang diperjual-belikan tidak diharamkan oleh syariat Islam.
   3. Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.
   4. Bank membeli barang yang dipelukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba.
   5. Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang.
   6. Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli serta keuntugannya. Dalam kasus ini, bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan.
   7. Nasabah membiayai 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 wakalah), akad jual beli murabahah harus dilakukan setelah barang secara prinsip menjadi hak milik bank.
2. Ketentuan murabahah kepada nasabah
   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 pedagang.
   3. Bank kemudian menawarkan aset tersebut kepada nasabah dan nasabah harus menerima (membelinya) sesuai dengan janji yang telah disepakatinya.
   4. Dalam jual beli ini bank dibolehkan meminta nasabah untuk membiayai uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan.
   5. Jika nasabah kemudian menolak membeli barang tersebut , biaya riil bank harus dibiayai dari uang muka tersebut.
   6. Jika uang muka kurang dari kerugian yang harus ditanggung oleh bank, bank dapat meminta kembali sisa kerugiannya kepada nasabah.
3. Ketentuan jaminan dalam murabahah
   1. Jaminan dalam murabahah dibolehkan, agar nasabah serius dengan pesanannya.
   2. Bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang.
4. Ketentuan hutang dalam murabahah
   1. Secara prinsip, penyelesaian hutang dalam transaksi murabahah tidak ada kaitannya dengan transaksi lain yang dilakukan nasabah dengan pihak ketiga atas barang tersebut. Jika nasabah menjual kembali barang tersebut dengan keuntungan atau kerugian, ia tetap berkewajiban untuk menyeleaikan hutangnya kepada bank.
   2. Jika nasabah menjual barang tersebut sebelum masa angsuran berakhir, ia tidak wajib segera melunasi seluruh angsurannya.
   3. Jika penjualan barang tersebut menyebabkan kerugian, nasabah tetap harus menyelesaikan hutangnya sesuai kesepakatan awal. Ia tidak boleh memperlambat pembayaran angsuran atau meminta kerugian itu diperhitungkan.
5. Ketentuan penundaan pembayaran dalam murabahah
   1. Nasabah yang memiliki kemampuan membiayai tidak dibenarkan menunda penyelesaian hutangnya.
   2. Jika nasabah menunda-nunda pembayaran dengan sengaja, atau jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrasi Syari’ah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.
6. Ketentuan bangkrut dalam murabahah

Jika nasabah telah dinyatakan pailit dan gagal menyelesaikan utangnya, bank harus menunda tagihan utang sampai ia menjadi sanggup kembali, atau berdasarkan kesepakatan

* + 1. **Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR)**
       1. **Pengertian Pembiayaan KPR**

(Heykal Mohammad, 2019:38) Salah satu jenis kredit konsumer yang juga disebut sebagai "kredit pemilikan rumah" adalah fasilitas kredit pemilikan rumah (KPR). KPR ini ditujukan untuk konsumen yang membutuhkan papan dan digunakan untuk kepentingan pribadi, keluarga, dan rumah tangga. KPR ini tidak ditujukan untuk tujuan komersial dan tidak menambah nilai barang dan jasa di masyarakat.

KPR adalah salah satu jenis pinjaman yang diberikan oleh bank kepada pelanggan yang ingin membangun atau merenovasi rumah mereka. KPR juga muncul karena adanya kondisi penunjang yang strategis, seperti pemenuhan yang terus meningkat tetapi belum dapat mengimbangi kemampuan jual beli kontan masyarakat. Karena perbankan syariah tidak menggunakan istilah "kredit", KPR syariah sering disebut dengan berbagai istilah seperti "kebutuhan pemilik rumah syariah", "kongsi pemilik rumah syariah", "pekerjaan pemilik rumah syariah", dan "kepemilikan pembiayaan rumah syariah".

Menurut Mauren Sitorus, tingginya KPR disebabkan oleh adanya berbagai fasilitas yang memudahkan mendapatkan perumahan. Karena banyak orang masih belum memiliki rumah, Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat memperkirakan pertumbuhan lebih lanjut pada tahun berikutnya.

**2.1.1.2 Mekanisme Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR)**

Menurut (Heykal Mohammad, 2019:38) Pembiayaan adalah layanan bank yang paling populer karena kebutuhan masyarakat yang semakin beragam. Hal ini disebabkan oleh fakta bahwa pembiayaan sangat membantu masyarakat dalam pemenuhan kebutuhan sandang, pangan, dan papan. Namun, kebutuhan papan, yaitu kebutuhan rumah atau tempat tinggal untuk berlindung, adalah yang paling penting dan sangat dibutuhkan. Karena itu, pembiayaan pemilikan rumah dipandang sebagai alternatif utama untuk pembiayaan perumahan. Banyak bank menawarkan kemudahan dan keuntungan dalam pembiayaan KPR.

**Target market :**

1. Warga Negara Indonesia (WNI) yang berdomisili diIndonesia
2. Jenis Profesi
   1. Golongan berpenghasilan tetap (*Golbertap*)
      1. Pegawai Negeri Sipil (PNS) / Calon Pegawai Negeri Sipil(CPNS)
      2. Pegawai Lembaga Pemerintah / Negara
      3. Pegawai Badan Usaha Milik Negara (BUMN)
      4. Pegawai Badan Usaha Milik Daerah (BUMD)
      5. PegawaiSwasta
   2. *Non-Golbe rtap*
      1. Profesional
      2. Wiraswasta

**Tabel 2.1. Persyaratan KPR Syariah Indonesia (Umum)**

|  |  |
| --- | --- |
| **Kondisi Pengajuan KPR Indonesia Syariah Indonesia** | **Persyaratan KPR Syariah Indonesia** |
| Kewarganegaraan | WNI (Warga Negara Indonesia) |
| Usia minimum | 21 Tahun |
| Usia maksimum saat kredit berakhir | 1. Dosen = 70 tahun 2. Profesional = 70 tahun 3. Guru = 60 tahun 4. PNS = 58 tahun 5. Karyawan Swasta = 55 tahun |
| Pekerjaan | 1. Karyawan tetap dengan minimal sudah 2 tahun bekerja diperusahaan tersebut. 2. Wiraswasta. 3. Profesional. 4. Pekerja diluar negri bisa mengajukan KPR dengan syarat ada kantor cabang di Indonesia. 5. Staff legal dikantor hukum bisa mengajukan KPR. |

|  |  |
| --- | --- |
| **Kondisi pengajuan KPR Indonesia Syariah** | **Persyaran KPR Syariah Indonesia** |
| Pekerjaan yang tidak bisa | 1. Freelencer 2. Pengusaha kost-kost’an 3. Karyawan kontrak |
| Gaji/ Penghasilan minimal | Rp. 5.000.000 per-bulan (sudah termasuk gabungan gaji suami dan istri) |
| Metode pembayaran cicilan | *Auto-debit* dari rekening tabungan indonesia syariah |

Persyaratan KPR Syariah Indonesia (Penghasilan Bulanan): Salah satu syarat yang harus dipenuhi oleh pengaju KPR adalah memiliki penghasilan minimal Rp 5 juta setiap bulan. Namun, ada banyak kriteria lain yang perlu diperhatikan saat mengajukan KPR Syariah Indonesia:

1. Rp 5.000.000 /bulan (sudah termasuk *joint income* suami-istri) Tunjangan guru bisa diperhitungkan jika cair perbulan.
2. Tunjangan yang cair tiap 3/6 bulan tidak dapat diperhitungkan.
3. Gaji tunai tidak di perhitungkan.
4. Penghasilan dari bunga deposito tidak diperhitungkan

Untuk menentukan tingkat risiko gagal bayar yang rendah atau tinggi, analis akan membandingkan penghasilan bulanan dengan pengeluaran rutin serta cicilan bulanan KPR Indonesia yang ingin diajukan. Untuk memperkirakan hasil analisis Indonesia Syariah, Anda dapat menggunakan DBR, yang merupakan rasio antara angsuran KPR Indonesia Syariah dibagi gaji bulanan. Syarat ini diwakili oleh persentase maksimum:

1. Jika gaji < Rp 4.5 juta, max cicilan = 45% x gaji
2. Jika gaji Rp 4.5 juta - Rp 10 juta, max cicilan = 50% x gaji
3. Jika gaji Rp 10 juta - Rp 20 juta, max cicilan = 55% x gaji
4. Jika gaji > Rp 20 juta, max cicilan= 60% x gaji

Untuk mengetahui apakah penghasilan bulanan memenuhi syarat DBR, Anda dapat menghitung KPR Indonesia Syariah dengan skenario tenor terpanjangnya, yaitu 20 tahun; cicilan bulanannya pasti lebih rendah dari tenor 4 tahun, sehingga tidak terlalu memberatkan.

**Tabel 2.1 Syarat KPR Syariah Indonesia (Dokumen)**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **No** | **Jenis Dokumen**  Dokumen fotocopy setelah dicek dengan aslinya harus diberi stempel sesuai asli sales/cabang | Pegawai | Profesional | Wiraswasta |

1. **Dokumen Pribadi**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | Asli aplikasi diisi lengkap dan benar | V | V | V |
| 2 | Fotocopy KTP calon nasabah dan suami/istri | V | V | V |
| 3 | Fotocopy Kartu Keluarga | V | V | V |
| 4 | Fotocopy surat nikah | V | V | V |
| 5 | Fotocopy NPWP Pribadi/SPT Pribadi | V | V | V |

1. **Dokumen Penghasilan**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 6 | Asli slip gaji 1 bulan terakhir / surat keterangan penghasilan dan asli surat keterangan jabatan | V | - | - |
| **7** | Fotocopy Rekening Tabungan/Giro (R/K) Pribadi 3 bulanTerakhir | V | - | - |
| 8 | Fotocopy Rekening Tabungan/Giro (R/K) Pribadi 6 bulanterakhir | - | V | V |
| 9 | Fotocopy NPWP/SPT Perusahaan | - | - | V |
| 10 | Laporan Keuangan perusahaan (Neraca danL/R)dan/atau Fotocopy Bukti/Catatan transaksibisnis | - | V | V |
| 11 | Fotocopy Ijin-ijin praktek profesi | - | V | - |
| **No** | **Jenis Dokumen**  Dokumen fotocopy setelah dicek dengan aslinya harus diberi stempel sesuai asli sales/cabang | Pegawai | Profesional | Wiraswasta |
| 12 | Fotocopy Akte Pendirian Perusahaan beserta perubahandan Ijin-ijin usaha SIUP, TDP/NIB dan SKDU/SITU | - | - | V |

1. **Dokumen Agunan**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 13 | Fotocopy Sertifikat tanah obyek agunan danIMB/IPMB/Ijin Pendahuluan mendirikanBangunan/Surat ijin sejenis dari instansi setempat yangberwenang dan PBB thn terakhir | V | V | V |

* 1. **Penelitian Terdahulu**

Penelitian sebelumnya telah berkaitan; namun, penelitian ini berbeda dengan penelitian sebelumnya baik dari segi objek, waktu, dan variabel yang digunakan. Berikut ini adalah bahan penelitian sebelumnya yang dapat digunakan oleh peneliti sebagai acuan:

**Table 2.2 Penelitian Terdahulu**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **No** | **Judul Nama dan Tahun**  **Peneliti** | **Variabel Penelitian** | **Hasil Penelitian** |
| 1 | (Anggraini, 2019) Implementasi Akad Murabahah Pada Pembiayaan Kpr Bersubsidi Flpp (Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan) Pada Bank Sumut Kantor Cabang Syariah Medan 2 Ringroad. | Penelitian yang dilakukan pada Tanti Ingit Anggraini Lubis bersifat kualitatif. Data primer dan sekunder digunakan. | Hasil penelitian menunjukkan bahwa sasaran utama bank untuk pembiayaan KPR Bersubsidi KPR FLPP adalah pemohon yang memiliki penghasilan tetap atau tidak tetap dan belum pernah memiliki rumah sebelumnya. Minat nasabah pada produk ini sebagian besar berasal dari PNS dan bergantung pada promosi, proses pencairan pembiayaan perumahannya, dan layanan bank yang baik. Sistem pembayaran untuk produk ini adalah dengan sistem cicilan dengan jangka  waktu minimal lima belas tahun. |
| 2 | (Afgari, 2019) Penerapan Akad Murabahah Pada Pembiayaan Kpr Syariah Berdasarkan Fatwa Dsn Mui Di Btn Syariah Cabang Harmoni. | Menurut Afgari (2019), metode penelitian yang digunakan adalah penelitian kualitatif deskritif. | Hasil penelitian menunjukkan bahwa fatwa DSN-MUI tentang murabahah yang berkaitan dengan praktik pembiayaan mueabahah pada pembiayaan KPR Syariah yang dijalankan oleh BTN Syariah cabang Harmoni telah diterapkan secara sesuai dan efektif. Ini terutama berlaku untuk  model pembiayaan murabahah bil wakalah dan perlakuan nasabah |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  |  |  | wenprestasi. |
| 3 | (Wantoro & Alif, 2020) Implementasi Akad Murabahah Dalam Peningkatan Kpr Flpp Di Bri Syariah Kcp Metro | Penelitian Harris Alif Wantoro adalah penelitian kualitatif dengan data primer dan sekunder. | Hasil penelitian menunjukkan bahwa prinsip-prinsip yang sudah ditetapkan digunakan dalam penerapan akad murabahah dalam peningkatan KPR FLPP di BRI Syariah Kcp Metro saat memberikan pembiayaan. Bank berhak menerima atau menolak pembiayaan yang diajukan calon nasabah, tergantung pada apakah calon nasabah layak mendapatkan  pembiayaan tersebut. |
| 4 | (Yolanda, 2021)  Analisis Stratagi Pemasaran Produk Kpr Sejahtera Di Pt. Bri Syariah Kantor Cabang Banda Aceh. | Penelitian Nur Indah Yolanda adalah penelitian kualitatif yang menggunakan dokumentasi dan wawancara sebagai teknik pengumpulan data kepustakaan dan lapangan. | Hasil penelitian menunjukkan bahwa PT. BRI Syariah Kantor Cabang Banda Aceh melakukan sosialisasi secara langsung dan tidak langsung dalam memperkenalkan produk KPR Sejahtera. Sosialisasi secara langsung dilakukan dengan memberikan promosi kepada tempat usaha, membuat mereka tertarik dan ingin membeli produk KPR Sejahtera. Sosialisasi tidak langsung dilakukan dengan mengirimkan brosur dan bahan lainnya. Untuk menarik klien, PT. Bank BRI Syariah hanya  menggunakan strategi pemasaran dan produk. |
| 5 | (Ikbal, 2022)  Strategi Pemasaran Pembiayaan Kpr Syariah Bersubsidi Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (Studi Di Bank Btn Syariah Kcps Pare-Pare). | Penulis Ikbal menggunakan metode kualitatif untuk melakukan penelitian yang bersifat deskriptif dan biasanya menggunakan analisis. | Hasil penelitian menunjukkan bahwa 1). Untuk pembiayaan KPR Syariah bersubsidi bagi masyarakat berpenghasilan rendah di Bank BTN Syariah KCPS Parepare, segmentasi pasar dilakukan dengan memanfaatkan faktor geografis, demografis, psikografis, dan perilaku. 2). Untuk pembiayaan KPR Syariah bersubsidi bagi masyarakat berpenghasilan rendah, target  pasar yang digunakan adalah Spesialisasi Selektif. 3). Posisi |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  |  |  | pasar yang digunakan ditetapkan berdasarkan atribut, manfaat, dan kategori produk. Selain itu, ketiganya memenuhi gagasan pemasaran Philip Kotler. |
| 6 | (Hasanuddin RahmanDaengNaj, 2023) *Process Analysis And Murabahah Contracts In Sharia Bank Financing* | Penelitian ini menggunakan metode kualitatif dalam beberapa varian. Salah satu variannya adalah penelitian fenomenologis, di mana peneliti mengumpulkan data melalui observasi peserta untuk mengidentifikasi fenomena penting yang terjadi pada peserta. | Hasil penelitian menunjukkan bahwa bank syariah tidak dapat memberikan pembiayaan Murabahah kepada kliennya. Ini bertentangan dengan Fatwa DSN- MUIF No.4/DSN-MUI/IV/2000  tentang Murabahah, dan melanggar Pasal 119; 120;  465;466, dan 477 dari Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES). Selain itu, itu tidak sesuai dengan Peraturan Bank Indonesia No.7/46/PBI/2005 tentang Akad Penghimpunan dan Penyaluran Dana Bagi Bank yang Melaksanakan Kegiatan Usaha  Berdasarkan |
| 7 | (Srik Wardani, 2023) *Implementation Of Murabahah Contracts In Ownership Financinga House In The Sharia State Savings Bank,*  *Lhokseumawe City* | Penelitian ini menggunakan jenis penelitian deskriptif  kualitatif dan  menggunakan data sekunder dan primer. | Hasil penelitian menunjukkan bahwa, meskipun BTNS Lhokseumawe telah menggunakan akad murabahah untuk pembiayaan kepemilikan rumah, bank juga menggunakan akad wakalah sebagai pendamping murabahah. Ada beberapa unsur dalam akad murabahah yang patut dan tidak sesuai dengan fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN). Ini termasuk diskon, pelunasan piutang, denda, dan pemotongan pelunasan, serta murabahah yang tidak sesuai dengan DSN, seperti penjadwalan ulang dan pembayaran di muka. Akibatnya, penerapan akad murabahah belum  efektif. |

Ada persamaan dan perbedaan antara hasil penelitian ini dan penelitian sebelumnya. Seperti yang ditunjukkan oleh studi yang menyelidiki penerapan

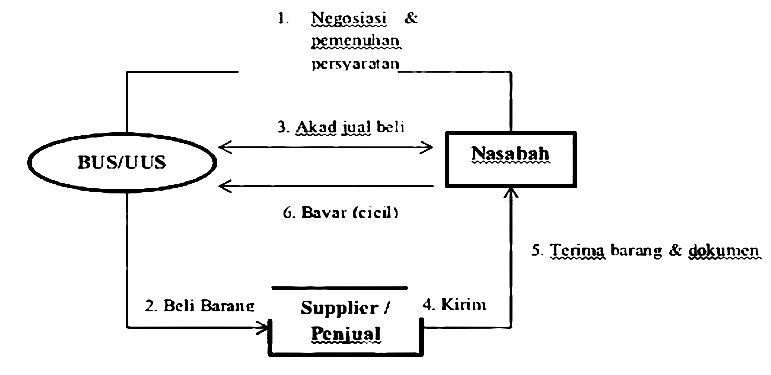
Akad Murabahah pada pembiayaan KPR Bersubsidi FLPP (Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan) di Kantor Cabang Syariah Medan 2 Ringroad Bank Sumut. (Anggraini, 2019). Penelitian ini berbeda dari yang saya lakukan karena penelitian Tanti Inggit Anggraini Lubis membahas minat konsumen pada produk FLPP, yang sebagian besar diminati oleh PNS dan bergantung pada promosi, prosedur, dan fasilitas pelayanan. Penelitian Tanti Inggit Anggraini dan penelitian saya sama-sama membahas Akad Murabahah pada pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah di Bank Syariah Indonesia.

* 1. **Kerangka Berpikir**

Dalam syariat Islam, murabahah adalah salah satu jenis jual beli amanah yang diizinkan karena pihak penjual harus melakukan kontrak terlebih dahulu dengan menyatakan harga barang yang akan dibeli. Bank dalam pembiayaan Murabahah menetapkan harga jual barang, yaitu harga barang yang dibeli ditambah margin keuntungan yang akan diterima oleh perbankan. Selama jangka waktu pembiayaan, harga jual yang telah disepakati dari awal terjadinya akad tidak boleh berubah. Contoh penggunaan perbankan Syari'ah adalah:

1. Pembiayaan Konsumtif: Pembiayaan untuk memiliki rumah, mobil, atau perabot rumah tangga.
2. Investasi produktif: Investasi dalam mesin dan peralatan, investasi dalam gedung dan bangunan, investasi dalam barang dagangan, dan investasi dalam bahan baku produksi. Dalam praktik perbankan Syari'ah saat ini, Murabahah adalah akad jual dan beli antara pihak perbankan Syari'ah yang menjual barang kepada pelanggan yang membeli barang tersebut. Selain

itu, keuntungan yang diterima oleh bank Syari'ah adalah keuntungan yang telah disepakati bersama sehingga tidak ada pihak yang dirugikan. Untuk pembiayaan perbankan Syari'ah, skema Murabahah adalah sebagai berikut:



**Gambar 2.3 Skema Akad Murabahah**

1. Nasabah mengajukan permohonan untuk pengadaan barang dan pihak bank melakukan observasi mengenai kelayakan nasabah.
2. Jika permohonan nasabah diterima, bank melakukan transaksi jual beli kredit dengan nasabah. Nasabah bayar DP, selebihnya akan Dibayar dengan cara dicicil selama rentang waktu yang ditetapkan bank.
3. Bank membeli barang kedealer secara tunai, dan agar langsung diantar kena sabah.
4. Setelah barang dikirim, nasabah berkewajiban membayar cicilan kepada bank.
5. Bank mendapat keuntungan dari selisih antara harga dealer dengan harga nasabah.