

## BAB III

### LANDASAN TEORI

#### A. Pengertian Kebijakan

Istilah kebijakan atau *policy* berkaitan dengan perencanaan, pengambilan dan perumusan keputusan, pelaksanaan keputusan dan evaluasi terhadap dampak dari pelaksanaan keputusan tersebut terhadap orang banyak yang menjadi sasaran kebijakan (kelompok target)<sup>1</sup>. Kebijakan adalah prinsip atau cara bertindak yang di pilih untuk mengarahkan pengambilan keputusan, Menurut Ealau dan Prewitt (1973), kebijakan adalah sebuah ketetapan yang berlaku dan dicirikan oleh perilaku yang konsisten dan berulang, baik dari yang membuatnya maupun yang mentaatinya (yang terkena kebijakan itu). Dengan demikian dapat dinyatakan bahwa kebijakan adalah suatu ketetapan yang memuat prinsip-prinsip untuk mengarahkan cara-cara bertindak yang dibuat secara terencana dan konsisten dalam mencapai tujuan tertentu.<sup>2</sup>

Dalam Skripsi ini yang dimaksud dengan kebijakan pembiayaan PT. BTN Kantor Cabang Syariah Pekanbaru adalah pelaksanaan peraturan pemerintah yang berkaitan dengan penyaluran pembiayaan KPR FLPP

---

<sup>1</sup> Amri Marzali, *Antropologi dan Kebijakan Publik*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2012), Cet. Ke-1, h 19.

<sup>2</sup> Edi Suharto, *Analisis Kebijakan Publik: Panduan Praktis Mengkaji Masalah dan Kebijakan Sosial*, (Bandung: Alfabeta cv, 2010) Cet. Ke-5, h 7.

yang dilakukan oleh Bank pelaksana, peraturan pemerintah tersebut meliputi tujuan, dan sasaran KPR FLPP. Dalam hal ini sasaran tersebut adalah Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) yang belum mempunyai rumah dan tidak sedang memanfaatkan subsidi KPR dari pemerintah.

## **B. Pembiayaan**

Pembiayaan merupakan salah satu tugas pokok bank, yaitu pemberian fasilitas penyediaan dana untuk memenuhi kebutuhan pihak-pihak yang merupakan *defisit unit*<sup>3</sup>.

### **1. Pengertian Pembiayaan**

Pada bank konvensional pembiayaan yang sering dilakukan bank biasa disebut dengan kredit. Kredit merupakan suatu kalimat yang diambil dari bahasa Latin yaitu *kreditum* yang berarti kepercayaan akan kebenaran atau *crede* yang berarti saya percaya. Dalam bahasa Yunani kredit adalah *credere* yang berarti kepercayaan. Kepercayaan ini berdasarkan atas sebuah perjanjian bank yang dilakukan secara sah didepan pejabat kredit yang berwenang (secara notarial) maupun dilakukan tanpa ketentuan hukum yang kuat (dibawah tangan). Adakalanya kredit dinyatakan hanya sebagai janji

---

<sup>3</sup> Rifaat Ahmad Abdul Karim, "The Impact of the Basle Capital Adequacy Ratio Regulation on the Financial Strategy of Islamic Bank" dalam *Proceeding of the 9th Expert Level Conference on Islamic Banking*, disponsori oleh Bank Indonesia dan Association of Islamic Bank, 7-8 April 1995, Jakarta, dikutip dari Syafii Antonio Muhammad, "Bank Syariah Dari Teori ke Praktek" (Jakarta: Gema Insani, 2001), h.160

untuk membayar uang atau sebagai izin menggunakan dana orang lain.<sup>4</sup>

Pengertian pembiayaan menurut Undang-Undang Perbankan nomor 10 tahun 1998 ayat 12, berbunyi “penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu yang tertentu dengan imbalan atau bagi hasil”.

Pembiayaan atau *financing*, yaitu pendanaan yang diberikan oleh suatu pihak kepada pihak lain untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun lembaga. Dengan kata lain, pembiayaan adalah pendanaan yang dikeluarkan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan.<sup>5</sup>

Secara teknis bank memberikan pendanaan atau pembiayaan untuk mendukung investasi atau berjalannya suatu usaha yang telah direncanakan antara kedua belah pihak dengan kesepakatan bagi hasil didalamnya. Sebagaimana yang terdapat dalam Al-Quran surat Al-Maidah ayat 1 :



“Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu...”

<sup>4</sup> Pandia Frianto dkk, *Lembaga Keuangan*, (Jakarta: Rineka Cipta, 2005), Cet.1, h.194

<sup>5</sup> Muhammad, *Manajemen Pembiayaan*, (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2005), h.17

Pada dasarnya konsep kredit pada bank konvensional dan pembiayaan pada bank syariah tidak selalu berbeda, yang menjadi perbedaan antara kredit yang diberikan bank konvensional dengan pembiayaan yang diberikan oleh bank syariah adalah terletak pada keuntungan yang diharapkan. Bagi bank konvensional keuntungan yang diperoleh melalui bunga, sedangkan bagi bank syariah berupa imbalan atau bagi hasil.<sup>6</sup>

Disebut pembiayaan karena bank syariah menyediakan dana guna membiayai kebutuhan nasabah yang memerlukannya dan layak memperolehnya. Bank harus mempersiapkan strategi penggunaan dana-dana yang dihimpunnya sesuai dengan rencana alokasi berdasarkan kebijakan yang telah digariskan, yaitu dengan tujuan<sup>7</sup>:

- a. Mencapai tingkat profitabilitas yang cukup dan tingkat resiko yang rendah;
- b. Mempertahankan kepercayaan masyarakat dengan menjaga agar posisi likuiditas tetap aman.

Setiap pemberian pembiayaan sebenarnya jika dijabarkan secara mendalam mengandung beberapa arti. Sehingga, jika kita bicara mengenai pembiayaan maka termasuk membicarakan unsur-unsur yang ada didalamnya, yang meliputi:

- a. Kepercayaan

---

<sup>6</sup> Kasmir, *Manajemen Perbankan*, (Jakarta: Raja Grafindo, 2001), h. 73

<sup>7</sup> Muhammad Firdaus NH dkk, *Konsep dan Implementasi Bank Syariah*, (Jakarta: Renaisan, 2005), h.42

Kepercayaan yang diberikan kepada debitur baik dalam bentuk uang, jasa maupun barang akan benar-benar dapat diterima kembali oleh bank dalam jangka waktu yang telah ditentukan.

b. Kesepakatan

Kesepakatan ini dituangkan dalam suatu perjanjian dimana masing-masing pihak (yaitu bank dan nasabah) menandatangani hak dan kewajiban.

c. Jangka waktu

Setiap pembiayaan yang diberikan mempunyai jangka waktu tersendiri sesuai dengan kesepakatan. Jangka waktu ini mencakup waktu pengambilan pembiayaan yang telah disepakati.

d. Resiko

Dalam memberikan pembiayaan, bank tidak selamanya mendapatkan keuntungan, bank juga bisa mendapatkan resiko kerugian. Seperti ketika terjadi *side streaming*, lalai dan kesalahan yang disengaja, maupun penyembunyian keuntungan oleh nasabah.

e. Balas jasa

Balas jasa merupakan keuntungan atas pemberian suatu pembiayaan atau jasa tersebut yang kita kenal dengan bagi hasil. Balas jasa dalam bentuk bagi hasil ini dan biaya administrasi ini merupakan keuntungan bank.

## 2. Jenis-jenis pembiayaan

Pembiayaan menurut sifat penggunaannya ada dua yaitu<sup>8</sup>:

a. Pembiayaan produktif

Pembiayaan produktif adalah pembiayaan yang ditujukan untuk memenuhi kebutuhan produksi dalam arti luas yaitu untuk meningkatkan usaha, baik usaha produksi maupun usaha investasi.

b. Pembiayaan konsumtif

Pembiayaan konsumtif adalah pembiayaan yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan konsumsi, yang akan habis digunakan untuk memenuhi kebutuhan atau pembiayaan konsumtif dapat dijelaskan sebagai suatu jenis pembiayaan yang diberikan untuk tujuan diluar usaha dan umumnya bersifat perorangan.

Pembiayaan menurut tujuannya ada dua yaitu<sup>9</sup>:

a. Pembiayaan modal kerja Pembiayaan yang dimaksudkan dengan tujuan untuk mendapatkan modal kerja atau pengembangan usaha.

b. Pembiayaan investasi

Pembiayaan yang dimaksudkan untuk melakukan investasi atau pengadaan barang konsumtif

### 3. Prinsip dasar pemberian pembiayaan

Sebelum fasilitas ini diberikan, maka bank syariah harus merasa yakin bahwa pembiayaan yang diberikan benar-benar akan kembali.

---

<sup>8</sup> Syafii Antonio, Muhammad, *Bank Syariah: Dari Teori ke Praktik* (Jakarta: Gema Insani, 2001) h. 160

<sup>9</sup> *Ibid*

Penilaian penilaian tersebut diperoleh dari hasil analisa dengan menggunakan prinsip 5C yaitu :

a. *Character*

*Character* menggambarkan watak dan kepribadian calon debitur. Bank perlu melakukan analisis terhadap karakter calon debitur, tujuannya adalah untuk mengetahui bahwa calon debitur mempunyai keinginan untuk memenuhi kewajiban membayar sampai lunas. Bank ingin mengetahui bahwa calon debitur mempunyai karakter yang baik, jujur dan mempunyai komitmen terhadap pelunasan kredit yang diterima dari bank.<sup>10</sup>

b. *Capacity*

Analisis terhadap *capacity* ini ditujukan untuk mengetahui kemampuan calon debitur dalam memenuhi kewajibannya sesuai jangka waktu kredit. Bank perlu mengetahui dengan pasti kemampuan calon debitur tersebut. Kemampuan keuangan calon debitur sangat penting karena merupakan sumber utama pembayaran kembali kredit yang diberikan oleh bank. Semakin baik kemampuan keuangan calon debitur, maka akan semakin baik kemungkinan kualitas kreditnya, artinya dapat dipastikan bahwa kredit tersebut dapat dibayar sesuai jangka waktu yang diperjanjikan.<sup>11</sup>

c. *Capital*

---

<sup>10</sup> Ismail, *Manajemen Perbankan: Dari Teori Menuju Aplikasi*, (Jakarta: Kencana, 2010), h. 112

<sup>11</sup> *ibid*

Untuk melihat penggunaan modal apakah efektif, dilihat laporan keuangan (neraca dan laporan laba rugi) dengan melakukan pengukuran seperti dari segi likuiditas, solvabilitas, rentabilitas dan ukuran lainnya.

d. *Colleteral*

Merupakan jaminan yang diberikan calon nasabah baik berupa fisik maupun nonfisik. Jaminan hendaknya melebihi jumlah kredit yang diberikan.

e. *Condition Of Economy*

Yaitu situasi dan kondisi politik, sosial, ekonomi, budaya yang mempengaruhi usaha calon debitur dikemudian hari. Pembiayaan yang diberikan juga perlu mempertimbangkan kondisi ekonomi yang dikaitkan dengan prospek usaha calon nasabah. Ada suatu usaha yang sangat tergantung dari kondisi perekonomian, oleh karena itu perlu mengaitkan kondisi ekonomi dengan usaha calon pelanggan.<sup>12</sup>

#### **4. Pembiayaan Bermasalah**

Fungsi bank adalah menghimpun dan menyalurkan dana kepada nasabah. Di bank syariah menyalurkan dana kepada nasabah disebut dengan pembiayaan dan nasabah yang melakukan pembiayaan wajib membayar (penggunaan dana) sesuai jangka waktu yang telah diperjanjikan dengan bank syariah. Namun demikian, dalam

---

<sup>12</sup> Veithzal Rivai, *commercial bank management: Manajemen Perbankan Dari Teori ke Praktik*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada) h.219



pembiayaan hampir tidak ada bank yang semuanya lancar. Salah satu resiko yang dihadapi oleh perbankan syariah adalah adanya default nasabah atau ketidakmampuan nasabah untuk memenuhi kewajibannya kepada bank syariah. Default nasabah ini yang menyebabkan adanya pembiayaan nasabah atau non performing finance.

Pembiayaan bermasalah adalah suatu kondisi pembiayaan dimana ada penyimpangan dalam membayar kembali pembiayaan yang menyebabkan kelambanan dalam pengembalian atau diperlukan tindakan yuridis dalam pengembalian atau kemungkinan potensial *loss*. Dalam buku pintar ekonomi syariah menjelaskan bahwa pembiayaan bermasalah adalah pembiayaan yang berada pada *collectability* (kualitas) dalam perhatian khusus, kurang lancar, diragukan dan macet.<sup>13</sup>

### **C. Pengertian Murabahah dan Landasan Hukum Murabahah.**

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

Menurut istilah fiqh, murabahah adalah bentuk jual-beli barang dengan tambahan harga atas harga pembelian yang pertama secara jujur. Penjual harus memberi tahukan harga pokok yang dibeli dengan menentukan suatu tingkat keuntungan sebagai tambahan.

Tingkat keuntungan ini bisa dalam bentuk lumpsum atau persentase tertentu dari biaya perolehan. Pembayaran bisa dilakukan dengan cara spot (tunai) atau bisa dilakukan di kemudian hari yang

---

<sup>13</sup> Sholihin, *Buku Pintar Ekonomi Syariah* (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2010), h. 599

disepakati bersama. Oleh karena itu, murabahah tidak dengan sendirinya mengandung konsep pembayaran tertunda (deferred payment), seperti yang secara umum dipahami oleh bagian orang yang mengetahui murabahah hanya dalam hubungannya dengan transaksi pembiayaan di perbankan syari'ah, tetapi tidak memahami fikih Islam.<sup>14</sup>

Kata *al-murabahah* diambil dari bahasa Arab dari kata *ar-ribhu* yang berarti kelebihan dan tambahan (keuntungan). Sedangkan dalam defenisi para ulama terdahulu adalah jual beli dengan modal ditambah keuntungan yang diketahui. Hakekatnya adalah menjual barang dengan harga (modal) nya yang diketahui kedua belah transaktor (penjual dan pembeli) dengan keuntungan yang diketahui keduanya. Sehingga penjual mengatakan modalnya adalah seratus ribu rupiah dan saya jual kepada kamu dengan keuntungan sepuluh ribu rupiah.

Syeikh Bakr Abu Zaid menyatakan: (inilah pengertian yang ada dalam pernyataan mereka: saya menjual barang ini dengan sistem murabahah rukun akad ini adalah pengetahuan kedua belah pihak tentang nilai modal pembelian dan nilai keuntungannya, dimana hal itu diketahui kedua belah pihak maka jual belinya shahih dan bila tidak diketahui maka batil. Bentuk jual beli murabahah seperti ini adalah boleh tanpa ada khilaf diantara ulama, sebagaimana disampaikan Ibnu Qudaamah, bahkan Ibnu Hurairoh menyampaikan ijma' dalam hal itu

---

<sup>14</sup> Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syari'ah*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2007), h.82.

demikian juga al-Kaasaani. Inilah jual beli murabahah yang ada dalam kitab-kitab ulama fiqh terdahulu. Namun jual beli murabahah yang sedang marak di masa ini tidaklah demikian:

- a. Bank melaksanakan realisasi permintaan orang yang bertransaksi dengannya dengan dasar pihak pertama (Bank) membeli yang diminta pihak kedua (nasabah) dengan dana yang dibayarkan bank secara penuh atau sebagian dan itu dibarengi dengan keterikatan pemohon untuk membeli yang ia pesan tersebut dengan keuntungan yang disepakati di depan (diawal transaksi).
- b. Lembaga keuangan bersepakat dengan nasabah agar lembaga keuangan melakukan pembelian barang baik yang bergerak (dapat dipindah) atau tidak. Kemudian nasabah terikat untuk membelinya dari lembaga keuangan tersebut setelah itu dan lembaga keuangan itupun terikat untuk menjualnya kepadanya. Hal itu dengan harga didepan atau dibelakang dan ditentukan nisbat tambahan (profit) padanya atas harga pembelian dimuka.
- c. Orang yang ingin membeli barang mengajukan permohonan kepada lembaga keuangan, karena ia tidak memiliki dana yang cukup untuk membayar kontan nilai barang tersebut dan karena penjual (pemilik barang) tidak menjualnya secara tempo. Kemudian lembaga keuangan membelinya dengan kontan dan

menjualnya kepada nasabah (pemohon) dengan tempo yang lebih tinggi.

- d. Pembiayaan ini terdiri dari tiga pihak; penjual, pembeli, dan bank dengan tinjauan sebagai pedagang perantara antara penjual pertama (pemilik barang) dan pembeli. Bank tidak membeli barang tersebut disini kecuali setelah pembeli menentukan keinginannya dan adanya janji memberi dimuka.

Adapun syarat dari *Ba'i al-Murabahah* yaitu sebagai berikut<sup>15</sup>:

- 1) Penjual memberi tahu biaya modal kepada nasabah.
- 2) Kontrak pertama harus sah sesuai dengan rukun yang ditetapkan.
- 3) Kontrak harus bebas dari riba.
- 4) Penjual harus menjelaskan kepada pembeli bila terjadi cacat atas barang sesudah pembelian.
- 5) Penjual harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang.

Secara prinsip, jika syarat dalam (1), (4), dan (5) tidak dipenuhi, pembeli memiliki pilihan:

- 1) Melakukan pembelian seperti apa adanya.
- 2) Kembali kepada penjual dan menyatakan ketidaksetujuan atas barang yang dijual.

---

<sup>15</sup> Syafii Antonio, Muhammad *op.cit*, h.102

### 3) Membatalkan kontrak.

Jual beli secara murabahah di atas hanyalah untuk barang atau produk yang telah dikuasai atau dimiliki oleh penjual pada waktu negosiasi dan berkontrak. Bila produk tersebut tidak dimiliki penjual, sistem yang digunakan adalah *murabahah kepada pemesan pembelian* (murabahah KPP). Hal ini dinamakan demikian karena si penjual semata-mata mengadakan barang untuk memenuhi kebutuhan si pembeli yang memesannya.

Murabahah, merupakan bentuk penjualan pembayaran yang ditunda dan perjanjian komersial murni, walaupun tidak berdasarkan teks al-Qur'an atau as-Sunnah, tetapi dibolehkan dalam hukum Islam. Bank-bank Islam telah menggunakan perjanjian murabahah dalam aktivitas pembiayaan melalui barang-barang dagangan, dan memperluas jaringan dan penggunaannya.

## 2. Rukun dan Syarat Murabahah.

Ide tentang jual beli murabahah KPP tampaknya berakar pada alasan mencari pembiayaan. Dalam operasi perbankan syari'ah, motif pemenuhan penggandaan aset atau modal kerja merupakan alasan utama yang mendorong orang datang ke bank. Pada gilirannya, pembiayaan yang diberikan akan membantu memperlancar arus kas (*cash flow*) yang bersangkutan.

Cara menjual secara kredit sebenarnya bukan bagian dari syarat sistem murabahah atau murabahah KPP. Meskipun demikian, transaksi

secara angsuran ini mendominasi praktik pelaksanaan kedua jenis murabahah tersebut. Hal ini karena memang seseorang tidak akan datang ke bank kecuali untuk mendapatkan kredit dan membayar secara angsuran.

Dalam praktek perbankan syariah, murabahah disamakan dengan praktek jual-beli. Sehingga rukun dan syaratnya sama dengan jual-beli. Menurut jumbuh rukun jual-beli antara lain:

- a. Ada orang yang berakad. Dalam hal ini adanya penjual dan pembeli dengan syarat antara lain:
  - 1) Baligh dan berakal.
  - 2) Orang yang berakad adalah orang yang berbeda. Artinya seseorang tidak boleh bertindak dalam waktu yang bersamaan sebagai penjual sekaligus pembeli.
- b. Ada lafal ijab dan qabul dengan syarat:
  - 1) Qabul sesuai dengan ijab. Misal penjual menyatakan: “Saya jual barang ini seharga Rp 5.000,-. Kemudian pembeli menjawab: “Saya beli barang ini seharga Rp 5.000,-.
  - 2) Ijab dan Qabul dilakukan dalam satu tempat. Artinya kedua belah pihak dalam melakukan transaksi jual beli berada dalam satu tempat dan membicarakan hal yang sama.
- c. Ada barang yang diperjual belikan, dengan syarat:
  - 1) Barang yang dijual belikan milik penjual.

- 2) Dapat dimanfaatkan dan bermanfaat bagi manusia. Oleh karena itu bangkai, khamar dan darah tidak sah menjadi objek jual-beli.
  - 3) Barang yang diperjual-belikan ada pada saat akad atau tidak ada tetapi penjual menyatakan kesanggupannya untuk mengadakan barang tersebut.
- d. Ada nilai tukar pengganti barang (harga barang).

Para ulama fiqh membedakan nilai tukar ini ke dalam dua macam yaitu as-saman dan as-si'r. As-saman artinya harga pasar yang berlaku di tengah masyarakat secara aktual. Sedangkan as-si'r artinya modal barang yang seharusnya diterima pedagang sebelum dijual kepada konsumen. Adapun syaratnya antara lain:

- 1) Harga yang disepakati kedua belah pihak harus jelas.
- 2) Dapat diserahkan pada waktu akad, sekaligus secara hukum pembayaran dengan cek ataupun kartu kredit itu boleh. Jika harga barang dibayar dikemudian hari, maka harus jelas waktu pembayarannya.
- 3) Jika jual-beli dilakukan dengan saling mempertukarkan barang yang diharamkan syara'.

### **3. Jenis-Jenis Murabahah**

- a. Murabahah Konsumtif Multiguna (MKM), yaitu pembiayaan bagi pegawai, pengusaha dan lain-lain untuk pembelian barang yang tidak bertentangan dengan UU yang berlaku serta tidak termasuk barang yang diharamkan syariat Islam.
- b. Murabahah Konsumtif Rumah (MKR).
- c. Murabahah Konsumtif Kendaraan (MKK).

#### **4. Tujuan dan Manfaat Murabahah**

- a. Tujuan murabahah dibagi dalam dua kelompok, yaitu bagi bank dan nasabah. Adapun tujuan bagi bank antara lain:
  - 1) Meningkatkan peranan bank syariah dan pelayanan dalam pemberian pembiayaan serta prosedur yang lebih sederhana tanpa menghilangkan prinsip kehati-hatian.
  - 2) Meningkatkan pendapatan bank.
  - 3) Menolong nasabah yang tidak memiliki keuangan yang cukup untuk pembayaran secara tunai. Dengan demikian nasabah dapat memenuhi kebutuhan hidupnya.

Sedangkan tujuan bagi nasabah:

- 1) Mencari pembiayaan dimana dalam operasi perbankan syariah motif pemenuhan pengadaan aset atau modal kerja merupakan alasan utama yang mendorong nasabah datang ke bank.
- 2) Mencari pengalaman, dimana satu pihak yang berkontrak (penjual) meminta kepada pihak lain (pembeli) untuk membeli barangnya.



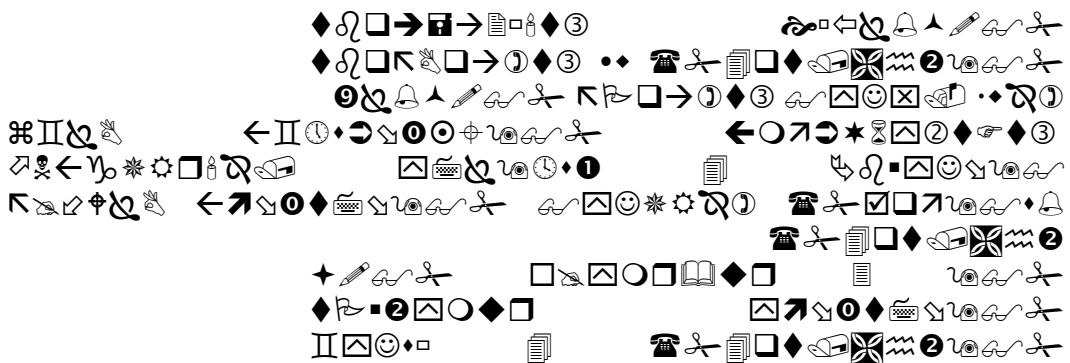
- 3) Nasabah melakukan pembelian barang dengan pembayaran ditangguh. Artinya bank memiliki piutang sebesar nilai transaksi atas pembelian barang tersebut dan nasabah memiliki utang sebesar nilai transaksi juga.
- b. Manfaat murabahah juga dibagi dalam dua kelompok. Adapun manfaat bagi bank antara lain:
  - 1) Bank memperoleh keuntungan dari selisih harga jual dengan harga beli barang tersebut.
  - 2) Memiliki sistem yang sangat sederhana, sehingga memudahkan administrasinya.

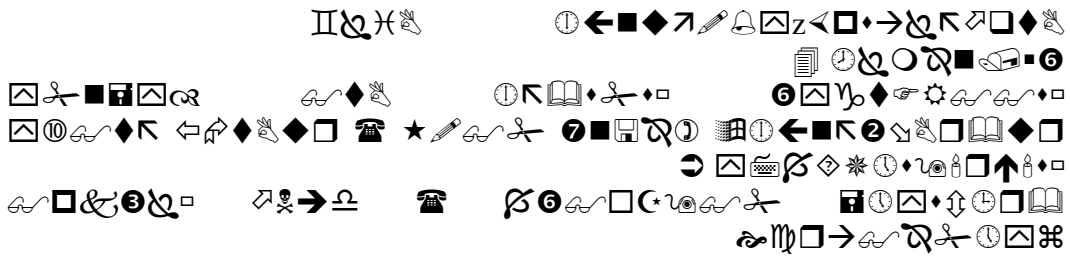
Sedangkan manfaat bagi nasabah:

- 1) Menambahkan modal usaha yang dapat digunakan untuk membiayai usaha produktif atau untuk membuka usaha baru.
- 2) Memperoleh sarana produksi secara terus-menerus.
- 3) Meningkatkan pendapatan yang diperoleh sebagai akibat dari penambahan modal tersebut.

### 5. Landasan Hukum Murabahah

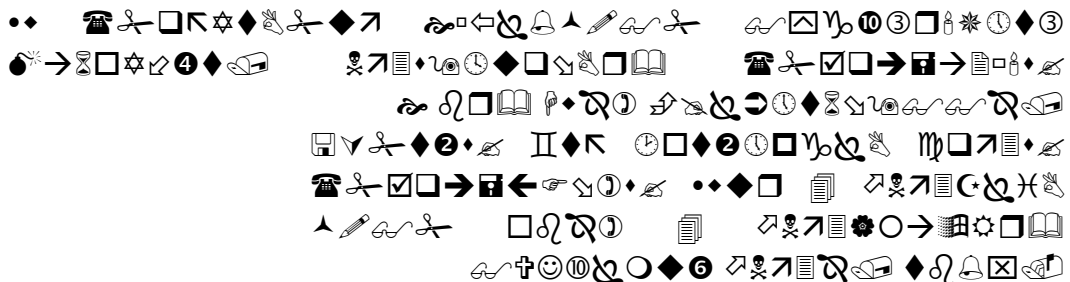
a. Al Qur'an, Surah Al-Baqarah ayat 275 yang berbunyi:





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

Dan juga dalam QS An-Nisa ayat 29 yang berbunyi:



“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.”

b. Al-Hadist

Didalam HR. Ibnu Majah dari Shuaib<sup>16</sup> disebutkan:

<sup>16</sup> Muhammad bin Yazid Abu Abdullah Khuzwaini, Sunan Ibnu Majah, (Beirut: Darul Fikr), Juz 2, h.68

أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَآلِهِ وَسَلَّمَ قَالَ: ثَلَاثٌ فِيهِنَّ الْبِرْكَةُ: الْبَيْعُ  
أَجَلٌ، وَالْمُقَارَضَةُ، وَخَلْطُ الْبُرِّ بِالشَّعِيرِ لِلنَّيْتِ لَا لِلْبَيْعِ )

(ابن ماجه عن صهيب)

Nabi bersabda, ‘Ada tiga hal yang mengandung berkah: jual beli tidak secara tunai, muqaradhah (mudharabah), dan mencampur gandum dengan jejawut untuk keperluan rumah tangga, bukan untuk dijual,’

- c. Ijma’ Ulama, Menurut Abdullah Saeed mengatakan bahwa Al-Qur’an tidak membuat acuan langsung berkenaan dengan murabahah, walaupun tidak ada acuan didalamnya tentang menjual, keuntungan, kerugian, dan perdagangan. Demikian juga tidak ada hadist yang memiliki acuan langsung kepada murabahah. Para ahli hukum harus membenarkan murabahah berdasarkan landasan lain.
- d. Fatwa DSN-MUI tentang pembiayaan murabahah:
- 1) Fatwa DSN No 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah.
  - 2) Fatwa DSN No 13/DSN-MUI/IX/2000 tentang Uang Muka dalam Murabahah.
  - 3) Fatwa DSN No. 16/DSN-MUI/IX/2000 tentang Diskon Murabahah.
  - 4) Fatwa DSN No.23/DSN-MUI/III/2002 tentang Potongan Pelunasan dalam Murabahah.

#### **D. Konsep Kredit Pemilikan Rumah ( KPR )**

## 1. Pengertian Kredit Pemilikan Rumah ( KPR )

KPR adalah singkatan dari kredit kepemilikan rumah, jadi KPR adalah pembiayaan yang diberikan bank untuk membantu masyarakat guna membeli rumah serta tanah untuk dihuni sendiri. Prinsip KPR adalah membiayai terlebih dahulu biaya pembelian atau pembangunan rumah, dan dana untuk membayar balik dilakukan dengan cicilan tersebut. Agunan yang diperlukan untuk KPR adalah rumah yang akan dibeli itu sendiri untuk KPR Pembelian. Sedangkan untuk KPR Multiguna atau KPR Refinancing yang menjadi Agunan adalah Rumah yang sudah dimiliki.

Nasabah dapat meminta simulasi kredit rumah ini dari setiap bank yang hendak dijadikan penyedia kredit KPR. pihak nasabah mendapatkan beberapa pilihan bank serta pilihan jangka waktu yang hendak diambil dan berapa besar cicilan kredit. Hal ini dapat terjadi karena pihak developer pada umumnya sudah melakukan hubungan kerja sama dengan beberapa bank yang dijadikan pilihan oleh nasabah

Menurut Indra Yudha (*marketing officer*) KPR adalah suatu produk atau fasilitas pembiayaan kepemilikan rumah dengan akad murabahah (jual beli) yang disediakan oleh BTN syariah kepada pemohon yang memenuhi syarat-syarat dan ketentuan yang berlaku.<sup>17</sup>

## 2. KPR Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP)

---

<sup>17</sup> Indra Yudha, *Wawancara*, 20 Februari 2015

KPR dengan fasilitas liquiditas pembiayaan perumahan merupakan fasilitas kredit pemilikan rumah yang disediakan oleh Bank BTN atas kerjasama dengan Kementerian Perumahan Rakyat. Fasilitas ini diberikan pada perorangan guna keperluan pembelian rumah tinggal/ apartemen/ ruko (rumah toko)/ rukan (rumah kantor), baik yang dijual melalui developer, maupun non developer. Jenisnya sendiri ada dua, yaitu KPR Sejahtera Tapak, dan KPR Sejahtera Susun untuk pembelian rumah susun. Tidak seperti KPR pada umumnya, KPR dengan bantuan FLPP yang dibentuk oleh Kemenpera ini menawarkan bunga kredit yang relatif terjangkau dan bunga tetap (*fixed rate*) sepanjang masa kredit dengan tenor 20 tahun (bpa.kemenpera.go.id).

KPR FLPP juga berbeda dengan kebijakan KPR Bersubsidi, pada KPR Bersubsidi suku bunga yang ditawarkan naik secara bertahap dan terjangkau hanya selama masa subsidi, serta biaya angsuran mengikuti suku bunga pasar yang berfluktuasi dan berpotensi terjadi kredit macet/NPL (*Non Performing Loan*). Sedangkan pada KPR FLPP suku bunga yang ditawarkan tetap dan terjangkau selama masa tenor KPR. KPR Flpp juga memiliki angsuran yang bersifat tetap sehingga tidak berpengaruh terhadap fluktuasi suku bunga pasar dan terjadinya kredit macet/NPL (Buku Saku Kemenpera 2011: 56).

Tabel 3.1 Perbandingan KPR Subsidi dengan FLPP

| Keterangan   | Skim subsidi   | KPR FLPP  |
|--------------|--|---|
| Masa Subsidi | Tebatas, jangka waktu tertentu   | Sepanjang masa pinjaman   |
| Suku Bunga   | Bunga bersubsidi dalam jangka waktu tertentu dan dilanjutkan bunga komersial (bank yang bersangkutan). | Bunga yang ditetapkan satu digit sepanjang masa pinjaman ( <i>fixed rate</i> )  |
| Angsuran     | Angsuran setelah masa subsidi mengikuti bunga pasar.   | Angsuran yang dibayar tetap selama masa pinjaman 20 tahun.  |
| Dana APBN    | Belanja subsidi, merupakan dana habis (tidak kembali).   | Belanja FL dalam pos pembiayaan/investasi sehingga bukan dana habis dan merupakan <i>revolving fund</i> .   |
| Alokasi APBN | Terus menerus.   | Setelah beberapa periode tertentu semakin berkurang dan terus mengecil sampai akhirnya tidak perlu ada alokasi atau ketika Tabungan Perumahan Nasional sudah melembaga. |
| Sumber Dana  | APBN.  | APBN+ sumber dana lain.   |
| Penggunaan   | Hanya untuk sisi permintaan (KPR Bersubsidi).  | Untuk sisi permintaan (KPR) dengan tingkat bunga terjangkau (satu digit) dengan tenor sampai dengan 20 tahun.   |

Berdasarkan tabel tersebut, dapat dilihat perbedaan antara skim KPR Bersubsidi dengan KPR FLPP. KPR FLPP dan subsidi juga memiliki kesamaan, yaitu kebijakan berupa bantuan yang diberikan oleh pemerintah untuk pembiayaan perumahan, sehingga dapat dikatakan bahwa KPR FLPP merupakan bentuk pembaruan KPR subsidi.

Kebijakan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) merupakan kebijakan yang timbul atas dasar inisiatif pemerintah (Kemenpera) dalam menyediakan bantuan kepada Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) untuk memiliki rumah tapak.

Kebijakan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan merupakan kebijakan di bidang perumahan, yaitu kebijakan yang digunakan untuk memfasilitasi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dan Masyarakat Berpenghasilan Menengah bawah (MBM) yang pengelolaannya dilakukan oleh Kementrian Perumahan Rakyat. Implementasi kebijakan FLPP merupakan kebijakan yang dibentuk pada bulan Maret 2010, yang merupakan wujud pembaharuan dari sistem Subsidi Uang Muka (SUM) dan *Interest Only-Ballon Payment (IO-BP)* yang beralih menjadi skema fasilitas likuiditas.

Implementasi Kebijakan FLPP memiliki sistem yang berbeda dengan skema sebelumnya. Karena sistem ini menggunakan *snowball effect*, dimana dana APBN yang dialokasikan tidak akan langsung terpakai habis, melainkan akan masuk kembali ke Tabungan

Perumahan, yang akan kembali diolah oleh Kemenpera untuk disalurkan kembali dalam kebijakan FLPP.

### 3. KPR FLPP Skim Murabahah.

KPR Syariah yang dikembangkan oleh bank syariah dimaknai sebagai kepemilikan perumahan rakyat yang mekanismenya didasarkan pada akad jual beli (*murabahah*). Hubungan yang terjalin antara pihak bank dengan nasabah yang mengambil produk KPR adalah hubungan antara penjual dan pembeli. Dalam hal ini bank syariah sebagai pihak penjual yang menjual produk KPR kepada nasabah sebagai pembeli.

Dalam syariat Islam jual beli adalah pertukaran harta tertentu dengan harta lain berdasarkan keridhaan antara keduanya. Atau dengan pengertian lain memindahkan hak milik dengan hak milik lain berdasarkan persetujuan dan hitungan materi.<sup>18</sup> Dalil dalam firman Allah Al-Quran surat Al-Baqarah ayat 275:



Artinya : “...Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba....”

Jual beli disyariatkan oleh Allah SWT sebagai keluasaan bagi para hamba-Nya karena manusia mempunyai kebutuhan akan sandang, pangan dan lainnya. Kebutuhan tersebut tidak pernah berhenti dan senantiasa diperlukan selama manusia itu hidup, tidak seorangpun yang dapat

<sup>18</sup> Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, (Jakarta: Raja Grafindo, 2008), h.76



memenuhi kebutuhan hidupnya sendiri. Manusia dituntut untuk berhubungan antar sesamanya, dalam hubungan tersebut semuanya memerlukan pertukaran nilai ataupun jasa. Seseorang memberikan apa yang dimilikinya untuk memperoleh sesuatu sebagai penggantinya sesuai kebutuhannya.

Sebuah transaksi (akad) jual beli telah dilakukan dan memenuhi semua rukun dan syaratnya, maka konsekuensinya penjual wajib memberikan hak milik barang kepada pembeli, dan pembeli memindahkan hak milik barangnya kepada penjual, sesuai dengan harga yang telah disepakati.

Ketentuan akad tersebut mengharuskan adanya *tabarru* (saling ridha) dan diwujudkan dalam bentuk mengambil dan memberi, atau dengan cara lain yang dapat menunjukkan sikap ridha (rela). Atau berdasarkan makna milik, seperti ucapan seorang penjual “aku jual / aku berikan / aku pindahkan hak kepadamu”, dan ucapan seorang pembeli “aku beli / aku terima”, dengan menetapkan harganya.

Dalam akad jual beli pada bank syariah, harga suatu barang telah ditentukan atau ditetapkan pada awal dan tidak diubah-ubah ditengah jalan. Jika bank menjual rumahnya kepada konsumen dengan harga Rp. 200 juta, konsumen hanya diwajibkan membayar Rp. 200 juta tanpa memperdulikan kenaikan suku bunga.

Tabel 3.2 Perbandingan KPR Konvensional dan akad-akad KPR Syariah<sup>19</sup>

| <b>Perbedaan</b>             | <b>KPR Konvensional</b>                | <i>Murabahah</i>                  | <i>Isthisna'</i>                         | <i>Ijarah Muntahiya bi al-Tamlik</i>        |
|------------------------------|--|-----------------------------------|--|---|
| <b>Jenis transaksi</b>       | Pinjaman uang untuk membeli rumah      | Jual beli dengan penangguhan      | Jual beli dengan memesan terlebih dahulu | Sewa menyewa yang diakhiri dengan hak milik |
| <b>Tujuan</b>                | Pembiayaan rumah dengan tambahan bunga | Jual beli dengan penangguhan      | Pembiayaan rumah <i>indent</i>           | Pembiayaan rumah jangka panjang             |
| <b>Keuntungan bank</b>       | Bunga atas pinjaman uang               | Selisih harga beli dan harga jual | Selihi harga beli dan harga jual         | Biaya sewa rumah                            |
| <b>Harga dan Cicilan</b>     | Berubah-ubah tergantung suku bunga     | Tetap dan ditetapkan sejak awal   | Tetap dan ditetapkan sejak awal          | Tetap dan ditetapkan sejak awal             |
| <b>Perpindahan hak milik</b> | Pada awal                              | Pada awal                         | Pada awal                                | Pada akhir                                  |

Tujuan dari KPR Syariah secara umum adalah:

1. Untuk memenuhi kebutuhan bank dalam memberikan pelayanan jasa keuangan syariah
2. Mendukung pencapaian laba usaha bank
3. Meningkatkan ketahanan bank dalam menghadapi perubahan lingkungan usaha
4. Memberi keseimbangan dalam pemenuhan kepentingan segenap nasabah dan pegawai

<sup>19</sup> Ahmad Ghozal, *Serba Serbi Kredit Syariah: Jangan Ada Bunga diantara Kita*, (Jakarta: Elex Media, 2005), h.34

Kepemilikan Rumah Syariah dalam Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor: 08/PERMEN/M/2008 adalah pembiayaan yang diterbitkan oleh lembaga penerbit pembiayaan yang meliputi KPR Bersubsidi, KPR/KPRS Mikro Bersubsidi, baik konvensional maupun berprinsip Syariah. Dalam perbankan syariah, pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR Syariah) dapat diberikan dengan menerapkan dua macam prinsip yaitu *Ijarah Muntahiyah Bitamlik* (IMB) atau perjanjian sewa beli ataupun *Ba'I Bithaman Ajil* (BBA) atau perjanjian jual beli dengan angsuran. Dengan prinsip IMB, nasabah KPR mengajukan sewa rumah kepada bank untuk menyewa rumah yang diinginkannya dalam jangka tertentu, misalnya 20 tahun, dan membayar sewanya setiap bulan.

Dalam perjanjian tersebut juga disertai dengan akad tambahan bahwa pada akhir sewa nasabah dapat membeli rumah tersebut atau bank dapat menghibahkan rumah tersebut kepada nasabah. Pada prinsip yang kedua BBA atau jual beli dengan angsuran, nasabah membeli rumah yang diinginkannya ke bank dengan harga pokok plus keuntungan bank. Kemudian nasabah akan membayar uang pembelian tersebut dengan angsuran setiap bulan selama jangka waktu yang disepakati misalnya 10 atau 20 tahun. Dibandingkan dengan sistem IMB atau sewa beli, sistem BBA lebih diminati. Dalam pembiayaan kepemilikan rumah secara syariah skim yang sering di gunakan oleh bank dalam transaksi ini adalah menggunakan *murabahah* (jual-beli). mudah karena hanya membutuhkan satu kali perjanjian.

Dengan sistem ini harga jual ditentukan di muka saat akad jual beli. Harga jual bank ditentukan oleh besarnya harga pokok, rate keuntungan dan jangka waktu angsuran. Besar angsuran tiap bulan dapat dibuat sama persis dengan angsuran KPR konvensional. Hanya bedanya, angsuran KPR syariah ini tidak akan berubah sampai kredit lunas.

KPR Syariah dengan fasilitas likuiditas pembiayaan menggunakan sistem berbasis murabahah (jual beli). Secara etimologi, murabahah berasal dari kata *ribh*, yang berarti keuntungan. Sedangkan dalam pengertian terminologis, murabahah adalah jual beli barang seharga barang tersebut ditambah keuntungan yang disepakati antara penjual dengan pembeli. Dalam praktek perbankan syaria'ah, murabahah selalu menggunakan jenis pembayaran secara tangguh atau cicilan. Jadi, murabahah merupakan transaksi jual beli, di mana bank bertindak sebagai penjual dan nasabah sebagai pembeli.

Akad jenis ini adalah salah satu bentuk akad bisnis yang mencari keuntungan bersifat pasti (*certainly return*) dan telah diketahui dimuka (*pre-determiner return*). Murabahah sendiri merupakan penjualan sesuatu barang dengan harga asal dengan tambahan keuntungan sejumlah yang disepakati bersama. Dengan sistem murabahah yang diterapkan dalam pembiayaan KPR ini berarti pihak bank syaria'ah harus memberitahukan harga perolehan atau harga asal rumah yang dibeli dari developer kepada nasabah KPR Syaria'ah dan menentukan suatu tingkat keuntungan sebagai tambahan. Di antara bank-bank syaria'ah di Indonesia yang menggunakan skim murabahah dalam pembiayaan KPR adalah BNI Syaria'ah, BSM (Bank Syaria'ah Mandiri) serta BTN Syaria'ah.