

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Masalah**

Rumah merupakan salah satu kebutuhan pokok manusia yang harus dipenuhi. Memiliki rumah sendiri merupakan idaman semua orang, bahkan menjadi kebutuhan bagi yang sudah berkeluarga. Lewat rumahlah para orangtua memberikan ketenangan, kesejukan, dan kebahagiaan hidup bagi anak-anaknya. Melalui rumah juga dapat dilihat bagaimana status sosial seseorang dalam bermasyarakat. Maka dari itu, tak heran jika banyak orang berusaha dengan berbagai cara untuk mendapatkannya. Sayangnya untuk mendapatkan rumah yang diidamkan ternyata tidaklah mudah. Seiring dengan semakin padatnya jumlah penduduk di kota besar, semakin sulit pula mendapatkan rumah layak yang menjadi idaman bagi setiap orang. Semakin banyaknya jumlah penduduk di kota besar menjadikan lahan untuk membangun rumah tinggal juga semakin sempit. Hal inilah yang memacu mahalannya harga sebuah rumah belakangan ini.

Kebutuhan akan pembiayaan pemilikan rumah yang meringankan masyarakat tentu saja memberikan peluang tersendiri

kepada bank sebagai penyedia dana (*funding*). Sesuai dengan prinsip utama dari suatu bank adalah sebagai lembaga intermediasi keuangan (*financial intermediary institution*), yakni menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkan kepada masyarakat dalam bentuk kredit atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat.<sup>1</sup> Salah satu usaha untuk memperoleh keuntungan bagi bank adalah memberikan kredit, dalam hal ini memberikan kredit pemilikan rumah (KPR). KPR merupakan pembiayaan kepemilikan rumah kepada perorangan untuk memenuhi sebagian atau keseluruhan kebutuhan akan hunian dengan menggunakan prinsip jual beli (*murabahah*) dimana pembayarannya secara angsuran dengan jumlah angsuran yang telah ditetapkan di muka dan di bayar setiap bulannya.<sup>2</sup> Diharapkan dengan adanya kredit pemilikan rumah ini, keinginan kedua belah pihak akan tercapai. Masyarakat dapat memiliki sebuah rumah dengan sistem cicilan dapat disesuaikan dengan kemampuan finansial mereka. Pihak bank juga dapat memperoleh keuntungan dari bunga pinjaman kredit rumah tersebut.

---

<sup>1</sup> Khotibul Umam dan Setiawan Budi Utomo, *Perbankan Syariah Dasar-dasar dan Dinamika Perkembangannya di Indonesia* (Jakarta: Rajawali Pers, 2017), 1

<sup>2</sup> Ahmad Ifham, *Ini Lho Bank Syariah, Memahami Bank Syariah Dengan Mudah* (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2015), 209

Kredit pemilikan rumah ini pada awalnya merupakan produk bank konvensional. Seiring dengan berkembangnya ekonomi syariah yang masuk ke Indonesia pada awal 1990-an, menyebabkan banyak lembaga keuangan baik bank maupun non-bank yang bermunculan dengan nafas syariah, salah satunya adalah bank syariah. Sama dengan bank konvensional yang menjadikan KPR sebagai salah satu produk perbankan, bank syariah juga mengeluarkan produk serupa. Kehadiran KPR syariah ini tentu saja melegakan bagi sebagian masyarakat yang peduli akan syariat agama yang melarang penggunaan riba dalam setiap transaksinya. Hal ini terbukti dengan banyaknya nasabah yang melakukan pinjaman kredit KPR ke bank syariah. Meski begitu, KPR bank konvensional yang terlebih dahulu ada tetap tidak kehilangan nasabahnya, sampai sekarang jumlah nasabah KPR pada bank BRI KC. Cilegon dan BRIS KCP. Balaraja sebesar 80%. Keberadaan KPR syariah di tengah-tengah aktivitas perekonomian sebagai alternatif dari KPR konvensional merupakan hal yang cukup positif. Masyarakat muslim telah mendapatkan solusi atas permasalahan yang terkait dengan Fatwa MUI tentang pengharaman bunga bank, Meskipun demikian masih banyak masyarakat yang belum paham

dan belum mengetahui perbedaan sistem pembiayaan pada kedua lembaga keuangan tersebut.

Dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 berdasarkan prinsip Operasionalnya bank dibedakan menjadi dua, yakni bank konvensional yang berdasarkan pada prinsip bunga dan bank berdasarkan prinsip syariah atau yang kemudian lazim dikenal dengan bank syariah. Bank syariah terdiri dari Bank Perkreditan Rakyat Syariah atau yang saat ini disebut sebagai Bank Pembiayaan Rakyat Syariah.<sup>3</sup> Pada dasarnya bank syariah dan konvensional adalah sama-sama lembaga keuangan yang menjalankan aktivitas bisnis dan mengedepankan keuntungan. Namun dalam tataran filosofis dan aplikasi, sesungguhnya kedua bentuk sistem keuangan ini mempunyai perbedaan yang sangat signifikan baik dari dalam hal semangat dasar, landasan operasional sampai pada produk yang diciptakan.

Bank konvensional menyalurkan dana dengan perhitungan suku bunga yang dapat berubah sewaktu-waktu dan dapat berubah secara sepihak oleh pihak perbankan, dalam metode perhitungan suku bunga kredit dikenal tiga perhitungan yaitu *sliding rate*, *flat rate*,

---

<sup>3</sup> Khotibul Umam dan Setiawan Budi Utomo, *Perbankan Syariah, Dasar-dasar dan Dinamika Perkembangannya di Indonesia*, 1

*floating rate*<sup>4</sup> sementara bank syariah adalah sebuah prinsip perbankan yang dilandaskan pada nilai-nilai islami, sehingga tidak hanya menghendaki keuntungan *materil*, namun juga keuntungan spiritual. Sehingga identitas bank islam yang mengharapkan keuntungan ganda adalah sebuah ciri khas yang melekat dalam bank syariah itu sendiri.<sup>5</sup>

Pembiayaan KPR di kedua bank ini memiliki beberapa perbedaan, salah satunya perbedaan perhitungan angsuran. Pada BRI selaku bank konvensional menggunakan prinsip bunga baik bunga flat maupun bunga efektif. Sistem bunga efektif ini biasanya diterapkan dalam pembiayaan jangka panjang seperti investasi maupun KPR.

Pada penerapan pembiayaan kepemilikan rumah di bank syariah tidak menggunakan sistem bunga melainkan bagi hasil. Ada beberapa jenis akad, seperti akad jual-beli (*Murabahah*), jual beli dengan pesanan khusus (*Istishna*), sewa-beli (*Ijarah Muntahiyah Bittamlik*), dan penyertaan-sewa (*Musyarakah Mutanaqisah*). Pada Bank Rakyat Indonesia Syariah diketahui menggunakan akad jual-

---

<sup>4</sup> Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, (Jakarta:PT. Raja Grafindo Persada, 2002), 127

<sup>5</sup> Sumar'in, *Konsep Kelembagaan Bank Syariah* (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2012), 58

beli (*Murabahah*) yang merupakan transaksi penjualan barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (*margin*) yang disepakati oleh penjual dan pembeli.<sup>6</sup> Murabahah menekankan adanya pembelian komoditas berdasarkan permintaan nasabah, dan adanya proses penjualan kepada nasabah dengan harga jual yang merupakan akumulasi dari biaya beli dan tambahan profit yang diinginkan. Dengan demikian, pihak bank diwajibkan untuk menjelaskan tentang harga beli dan tambahan keuntungan yang diinginkan kepada nasabah. Dalam konteks ini, bank tidak menyediakan uang kepada nasabah untuk membeli komoditas tertentu, akan tetapi seharusnya pihak bank yang berkewajiban untuk membelikan komoditas pesanan nasabah dari pihak ketiga (*supplier*), dan baru kemudian dijual kembali kepada nasabah dengan harga yang disepakati oleh kedua belah pihak.

Landasan hukum Murabahah secara khusus transaksinya tidak pernah dibahas dalam Al- Qur'an maupun Hadits Rasulullah SAW. Namun dalam Al- Qur'an dan Hadits terdapat penjelasan tentang jual beli secara umum, laba rugi, perdagangan serta jual beli secara angsur yang lazim dilaksanakan oleh Nabi Muhammad dan para

---

<sup>6</sup> Hendrieta ferieka, *Akuntansi Syariah*, (Madani Publishing), 57

Sahabatnya. Jual beli Murabahah ini hanya dibahas dalam kitab-kitab fiqh dan itu pun sangat sedikit dan hanya sepintas saja. Para ilmuan, ulama dan para praktisi perbankan syariah agaknya menggunakan rujukan atau dasar hukum jual beli sebagai rujukannya, karena mereka menganggap bahwa murabahah termasuk jual beli.<sup>7</sup> Landasan hukum murabahah antara lain surah Al- Baqarah ayat 275:

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي  
يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ۚ ذَٰلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ  
مِثْلُ الرِّبَا ۗ وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا ۚ فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ  
مِّن رَّبِّهِ فَآتَنَّهُ بِهَا فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ  
فَأُولَٰئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ ﴿٢٧٥﴾

*Orang-orang yang memakan riba tidak dapat berdiri sendiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan setan karena gila. Yang demikian itu karena mereka berkata bahwa jual beli sama dengan riba. Padahal Allah telah menghalalkan jual-beli dan mengharamkan riba. Barang siapa mendapat peringatan dari tuhanNya, lalu ia berhenti, maka apa yang diperolehnya dahulu menjadi miliknya dan urusannya (terserah) kepada Allah. Barang*

---

<sup>7</sup> Fithria Aisyah Rahmawati, "Analisis Faktor yang Mempengaruhi Penetapan Margin pada Pembiayaan Murabahah," EQUILIBRIUM, Vol.3, No.2, (Desember 2015) 243-244

siapa mengulangi, maka mereka itu penghuni neraka. Mereka kekal di dalamnya. (QS. Al- Baqarah: 275)<sup>8</sup>

Selain itu, Allah juga berfirman dalam surah An- Nisa ayat 29:

يٰۤاَيُّهَا الَّذِيْنَ ءَامَنُوْا لَا تَاْكُلُوْا اَمْوَالِكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبٰطِلِ  
 اِلَّا اَنْ تَكُوْنَ تِجْرَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ ۚ وَلَا تَقْتُلُوْا اَنْفُسَكُمْ ۚ  
 اِنَّ اللّٰهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيْمًا ﴿٢٩﴾

Wahai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil (tidak benar), kecuali dalam perdagangan yang berlaku atas dasar suka sama suka diantara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu, sungguh Allah maha penyayang kepadamu. (QS. An- Nisa: 29)<sup>9</sup>

Semakin ketatnya persaingan antara bank konvensional dengan bank syariah dalam menawarkan produk KPR mereka, mengharuskan para nasabah teliti dan pintar. Berdasarkan latar belakang yang telah dikemukakan diatas, maka peneliti akan melakukan penelitian dengan judul **“ANALISIS PERBANDINGAN SISTEM PEMBIAYAAN KPR BANK**

---

<sup>8</sup> Yayasan Penyelenggara Penerjemah/Penafsir Al-Qur'an Revisi Terjemah Oleh Lajnah Mushaf Al-Quran Departemen Agama Republic Indonesia, *Al-Quran Dan Terjemah*, (Jakarta: Bandung, 2009), 47

<sup>9</sup> Yayasan Penyelenggara Penerjemah/Penafsir Al-Qur'an Revisi Terjemah Oleh Lajnah Mushaf Al-Quran Departemen Agama Republic Indonesia, *Al-Quran Dan Terjemah*, 83



## **KONVENSIONAL DAN KPRS BANK SYARIAH (STUDI PADA BRI KC. CILEGON DAN BRIS KCP. BALARAJA)”**

### **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang diatas, maka penulis mendapatkan rumusan pokok permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana sistem pembiayaan KPR pada bank konvensional dengan KPRS bank syariah di BRI KC. Cilegon dan BRIS KCP. Balaraja?
2. Bagaimana perbandingan sistem pembiayaan KPR antar kedua bank tersebut dari segi persamaan dan perbedaanya?

### **C. Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan yang ingin dicapai dari penulisan skripsi ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui sistem pembiayaan KPR pada bank konvensional dengan KPRS bank syariah di BRI KC. Cilegon dan BRIS KCP. Balaraja
2. Untuk mengetahui perbandingan sistem pembiayaan KPR antar kedua bank tersebut dari segi persamaan dan perbedaannya

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

Selanjutnya dengan tercapainya tujuan tersebut diharapkan dari hasil penelitian ini dapat diperoleh manfaat sebagai berikut:

1. Menjadi referensi bagi penelitian selanjutnya terutama yang berhubungan dengan perbankan syariah.
2. Menjadi rujukan bagi masyarakat yang ingin menggunakan produk perbankan syariah dengan *akad murabahah*.
3. Dapat dijadikan bahan diskusi dalam menambah keberagaman pemahaman tentang perbankan syariah dan perbankan konvensional.

#### **E. Penelitian Terdahulu**

Dalam melakukan penelitian ini, penulis menggunakan penelitian-penelitian terdahulu sebagai pedoman untuk memperoleh pembahasan yang andal dan relevan sesuai dengan penelitian penulis. Berikut adalah penjelasan penelitian terdahulu yang penulis gunakan.

Joko Tego Broto Sumilih, program studi Akuntansi, Fakultas Ekonomi, Universitas Muhammadiyah Ponorogo, 2016. **Judul: Analisis Perbandingan Prinsip Dan Prosedur Pemberian Kredit Konsumtif Antara Bank Konvensional**

**Dan Bank Syariah Di Kabupaten Ponorogo.** Hasil analisis menunjukkan bahwa prinsip pemberian kredit konsumtif bank konvensional dan bank syariah mengacu pada Prinsip 5C. PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Ponorogo selaku bank konvensional dalam memberikan kredit konsumtif tidak melihat unsur halal atau haramnya dan terikat dengan aturan yang berlaku sehingga untuk calon nasabah yang mengetahui nilai-nilai Islam kurang tertarik melakukan pengajuan permohonan kredit sedangkan PT. Bank Muammalat Indonesia Tbk. Kantor Cabang lebih mengarah terhadap nilai humanisme nasabah sehingga calon nasabah lebih tertarik melakukan permohonan pembiayaan dengan sistem margin keuntungan yang tidak membebani calon nasabah di masa mendatang karena tidak terdapat unsur riba sehingga dapat disimpulkan bahwa bank yang mengutamakan nilai kemanusiaan adalah PT. Bank Muammalat Indonesia Tbk. Kantor Cabang Ponorogo.<sup>10</sup> Perbedaan penelitian yang dibahas oleh Joko Tego Broto Sumilih yaitu mengenai Perbandingan

---

<sup>10</sup> Joko Tego Broto Sumilih, “*Analisis Perbandingan Prinsip dan Prosedur Pemberian Kredit Komsuntif Antara Bank Konvensional dan Bank Syariah Di Kabupaten Ponorogo*”, Universitas Muhammadiyah Ponorogo, (2016)

Prinsip Dasar Dan Prosedur Pemberian Kredit Konsumtif Antara Bank Konvensional dan Bank Syariah Di Kabupaten Ponorogo, sedangkan yang peneliti bahas mengenai Perbandingan Sistem Pembiayaan KPR pada Bank Konvensional dan KPRS Bank Syariah di BRI KC. Cilegon dan BRIS KCP. Balaraja. Berbeda pada tempat penelitian dan variabel yang di bahas, yang peneliti bahas lebih pada perbandingan sistem pembiayaan kpr antar kedua bank tersebut, sedangkan yang di bahas oleh Joko Tego Broto Sumiiah lebih kepada perbandingan prinsip dasar dan prosedur pemberian kredit antar kedua bank yang telah ditentukan.

Siti Juli Hestina, program studi Ilmu Ekonomi Islam, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta, 2017. **Judul: Analisis Perbandingan Sistem Pembiayaan KPR BRI dan Pembiayaan KPRS BNI Syariah Cabang Yogyakarta.** Hasil analisis menunjukkan terdapat beberapa perbedaan dan persamaan dalam sistem pembiayaan antara KPR bank BRI dengan KPR bank BNI Syariah pada syarat pengajuan pembiayaan atau kredit KPR. Terdapat persamaan prosedur

pada BRI dan BNI syariah, hanya proses dari BNI Syariah lebih panjang dan rinci dari segi Flow Chart, terdapat perbedaan perjanjian awal KPR BRI dan BNI syariah cabang Yogyakarta. Pada bank BRI menggunakan bunga sebagai imbalan atas sejumlah uang yang dipinjamkan kepada nasabah. Berkebalikan dengan BNI Syariah, pihak nasabah turut diberikan andil dengan adanya pembicaraan atau musyawarah antara pihak bank dengan nasabah dalam transparansi harga rumah. Dan terdapat perbedaan pada perhitungan angsuran, perlakuan bank terhadap nasabah yang terlambat membayar angsuran KPR, perlakuan bank terhadap nasabah yang ingin melunasi angsuran sebelum jatuh tempo. Menurut hasil angket penelitian, kehadiran KPR menjadi produk perbankan sangat membantu masyarakat untuk memiliki rumah idaman. Hasil dari jawaban responden juga membuktikan banyak yang memilih bank BRI dibandingkan BNI Syariah, karena sarana dan prasarana serta prosedur yang mudah dilengkapioleh calon nasabah. Hal ini juga didorong oleh kurangnya pemahaman masyarakat terhadap

produk-produk KPR dan promosi dari produk BNI Syariah.<sup>11</sup> Perbedaan penelitian yang dibahas oleh Siti Juli Hestiana yaitu mengenai analisis perbandingan sistem pembiayaan KPR pada bank BRI dan BNI Syariah, sedangkan yang peneliti bahas mengenai Perbandingan Sistem Pembiayaan KPR pada Bank Konvensional dan KPRS Bank Syariah di BRI KC. Cilegon dan BRIS KCP. Balaraja. Berbeda pada tempat penelitian yang di bahas.

Muhammad Rizal Satria. **Judul: “Analisis Perbandingan Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank Konvensional dengan Pembiayaan Murabahah pada Bank Syariah (Studi Kasus Pada Bank BJB dengan Bank BJB Syariah)”** Hasil analisis yang telah dilakukan, perbandingan pemberian kredit pada Bank Konvensional BJB dengan pembiayaan Murabahah pada Bank BJB Syariah memiliki banyak persamaan dalam prosedur dan berkas persyaratan. Hanya saja pada aspek akad/perjanjian mempunyai perbedaan. Pada bank konvensional sepenuhnya menggunakan

---

<sup>11</sup> Siti Juli Hestiana, “*Analisis Perbandingan Sistem Pembiayaan KPR BRI dan Pembiayaan KPRS BNI Syariah Cabang Yogyakarta*”, Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta, (2017).

sistem bunga. Sedangkan pada bank syariah merupakan akad murabahah dengan sistem bagi hasil dari keuntungan jasa dan transaksi riil.<sup>12</sup> Perbedaan Penelitian yang dibahas oleh Muhammad Rizal Satria yaitu mengenai analisis perbandingan pemberian KPR pada bank konvensional dengan pembiayaan murabahah pada bank syariah pada bank BJB dan BJB Syariah, sedangkan yang peneliti bahas mengenai Perbandingan Sistem Pembiayaan KPR pada Bank Konvensional dan KPRS Bank Syariah di BRI KC. Cilegon dan BRIS KCP. Balaraja. Berbeda pada tempat penelitian yang di bahas.

## **F. Kerangka Pemikiran**

Pengertian bank secara sederhana dapat diartikan sebagai lembaga keuangan yang kegiatan utamanya adalah menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkan kembali dana tersebut ke masyarakat serta memberikan jasa bank lainnya. Menurut Undang-Undang RI No. 10 Tahun 1998 tanggal 10 November 1998 tentang perbankan, pengertian bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya

---

<sup>12</sup> Muhammad Rizal Satria, “Analisis Perbandingan Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank Konvensional dengan Pembiayaan Murabahah pada Bank Syariah (Studi Kasus Pada Bank BJB dengan Bank BJB Syariah)”, Vol.2 No.1 (Januari, 2018).

kepada masyarakat dalam bentuk kredit atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.<sup>13</sup>

Pengertian perbankan menurut pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, adalah segala sesuatu yang menyangkut tentang bank, mencakup kelembagaan, kegiatan usaha, serta cara dan proses dalam melaksanakan kegiatan usahanya. Perbankan syariah atau perbankan Islam adalah suatu sistem perbankan yang pelaksanaannya berdasarkan hukum Islam (syariah). Dalam definisi lain perbankan syariah adalah bank yang beroperasi tanpa mengandalkan bunga. Bank syariah adalah lembaga keuangan yang produknya dikembangkan berdasarkan Al-Qur'an dan Hadits.<sup>14</sup>

Pada dasarnya bank syariah dan konvensional adalah sama-sama lembaga keuangan yang menjalankan aktivitas bisnis dan mengedepankan keuntungan. Namun dalam tataran filosofis dan aplikasi, sesungguhnya kedua bentuk sistem keuangan ini mempunyai perbedaan yang sangat signifikan baik dari dalam hal

---

<sup>13</sup> Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, (Jakarta:PT. Raja Grafindo Persada, 2002), 3-4

<sup>14</sup> Mardani, *Hukum Bisnis Syariah* (Jakarta, Prenadamedia, 2014), 148



semangat dasar, landasan operasional sampai pada produk yang diciptakan. Karena masyarakat Indonesia mayoritas beragama Islam yang telah secara jelas Allah telah mengharamkan adanya riba dalam setiap transaksinya maka dalam memilih produk Bank seharusnya masyarakat lebih cerdas dalam menentukan.

Istilah kredit berasal dari bahasa Yunani *credere* yang berarti kepercayaan (*truth* atau *faith*). Oleh karena itu, dasar dari kredit adalah kepercayaan. Seseorang atau suatu badan yang memberikan kredit

(kreditor) percaya bahwa penerima kredit (debitur) pada masa yang akan datang akan sanggup memenuhi segala sesuatu yang telah dijanjikan.<sup>15</sup>

Pembiayaan merupakan aktivitas bank syariah dalam menyalurkan dana kepada pihak lain selain bank berdasarkan prinsip syariah. Penyaluran dana dalam bentuk pembiayaan didasarkan pada kepercayaan yang diberikan oleh pemilik dana kepada pengguna dana. Pemilik dana percaya kepada penerima dana, bahwa dana dalam bentuk pembiayaan yang diberikan pasti akan terbayar. Pembiayaan yang diberikan oleh bank syariah

---

<sup>15</sup> Thamrin Abdullah dan Francis Tantri, *Bank dan Lembaga Keuangan* (Jakarta, Rajawali Pers, 2014), 162

berbeda dengan kredit yang diberikan oleh bank konvensional. Dalam perbankan syariah, *return* atas pembiayaan tidak dalam bentuk bunga, akan tetapi dalam bentuk lain sesuai dengan akad-akad yang disediakan di bank syariah.<sup>16</sup>

Murabahah adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati. Dalam murabahah, penjual harus memberitahu harga produk yang ia beli dan menentukan suatu tingkat keuntungan sebagai tambahannya.<sup>17</sup>

Bagi hasil merupakan pembagian atas hasil usaha yang telah dilakukan oleh pihak-pihak yang melakukan perjanjian yaitu pihak nasabah dan pihak bank syariah.<sup>18</sup>

Menurut Syaikh Muhammad Abduh berpendapat bahwa yang dimaksud dengan riba ialah penambahan-penambahan yang diisyaratkan oleh orang yang memiliki harta kepada orang yang meminjam hartanya (uangnya), karena pengunduran janji pembayaran oleh peminjam dari waktu yang telah ditentukan. Oleh

---

<sup>16</sup> Ismail, *Perbankan Syariah* (Jakarta, Kencana Prenada Media Group, 2011), 105

<sup>17</sup> Syafi'i Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*, (Jakarta: Gema Insani, 2001), 101

<sup>18</sup> Ismail, *Perbankan Syariah*, 95-96

karena itu Allah telah melarang riba melalui surat Al-Baqarah ayat 275:<sup>19</sup>

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 مِّنْ  
رَّبِّهِ فَانْتَهَى فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ فَأُولَٰئِكَ  
أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ

*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. (QS. Al-Baqarah: 275)*

Islam mengharamkan Bunga dan menghalalkan bagi hasil. Keduanya memberikan keuntungan, tetapi memiliki perbedaan mendasar sebagai akibat adanya perbedaan antara investasi dan pembungaan uang. Dalam investasi, usaha yang dilakukan

<sup>19</sup> Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Rajawali Pers, 2014), 57-58

mengandung resiko, dan karena nya mengandung unsur ketidakpastian. Sebaliknya, pembungaan uang adalah aktivitas yang tidak memiliki resiko, karena adanya persentase suku bunga tertentu yang ditetapkan berdasarkan besarnya modal.<sup>20</sup>

Dengan demikian pada penelitian ini, penulis mencoba meneliti bagaimana sistem pembiayaan KPR pada Bank Konvensional dan KPRS pada Bank Syariah.

## **G. Metodologi Penelitian**

Adapun penelitian yang dilakukan penulis, dilaksanakan dengan langkah-langkah sebagai berikut:

### **1. Waktu dan Tempat Penelitian**

Tempat penelitian skripsi ini dilakukan di Bank Rakyat Indonesia (BRI) KC. Cilegon dan BRI Syariah KCP. Balaraja. Penulis memilih lokasi tersebut karena lokasi tersebut masih terjangkau dengan tempat tinggal penulis.

### **2. Jenis Penelitian dan Sumber Data**

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian kualitatif, penelitian kualitatif adalah

---

<sup>20</sup> Wirnyaningsih, dkk, *Bank dan Asuransi Islam di Indonesia*, (Jakarta: Kencana, 2005), 40

penelitian yang didasarkan pada pengumpulan, analisis, dan interpretasi data berbentuk narasi serta visual (bukan angka) untuk memperoleh pemahaman mendalam dari fenomena tertentu yang diminati.<sup>21</sup>

Berdasarkan tempat penelitian, maka sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah *Field Research*, yaitu penelitian yang sumber datanya diperoleh dengan mendatangi perusahaan secara langsung sebagai objek penelitian.

### 3. Teknik Pengumpulan Data dan Pengolahan Data

Teknik pengumpulan data adalah teknik atau cara-cara yang digunakan oleh peneliti untuk mengumpulkan data.

Teknik pengumpulan data yang digunakan peneliti adalah:

- a. Wawancara, penulis mengumpulkan data melalui wawancara dengan pegawai Bank Rakyat Indonesia Konvensional dan pegawai Bank Rakyat Indonesia Syariah langsung agar memperoleh data yang akurat berupa data sistem pembiayaan KPR pada keduanya.

---

<sup>21</sup> Leo Sutanto, *Kiat Jitu Menulis Skripsi, Tesis dan Disertasi*, (Jakarta: Penerbit Erlangga, 2013), 100.

- b. Studi Pustaka, pengumpulan data yang bersumber dari buku-buku dan jurnal yang membahas dan berhubungan dengan objek penelitian.

Dalam penelitian ini penulis menggunakan data primer, data primer adalah data yang diperoleh secara langsung hasil dari studi dokumentasi, yaitu mengenai sistem pembiayaan KPR pada BRI KC. Cilegon dan BRIS KCP. Balaraja.

#### 4. Teknik Analisis Data

Dalam penelitian ini, peneliti menggunakan teknik analisis data Deskriptif, dimana peneliti menggambarkan tentang gambaran bagaimana sistem pembiayaan KPR pada BRI Konvensional KC. Cilegon dan BRI Syariah KCP. Balaraja. Teknik ini digunakan untuk mendeskripsikan data-data yang peneliti kumpulkan baik dari wawancara, observasi maupun dokumentasi selama mengadakan penelitian di kedua bank tersebut. dan juga peneliti menggunakan teknik analisis komparatif (perbandingan) yaitu analisis perbandingan yang dilakukan dengan mengumpulkan fakta dari beberapa organisasi yang relevan. Faktor-faktor yang dibandingkan adalah sistem pembiayaan antara kedua bank tersebut mulai dari syarat

administrasi, perlakuan nasabah yang terlambat dalam membayar angsuran hingga perlakuan nasabah yang melunasi angsuran sebelum jatuh tempo.

## **H. Sistematika Pembahasan**

Pembahasan dalam penelitian ini terdiri atas lima bab dengan sistematika penulisannya adalah sebagai berikut:

Bab ke – satu, Pendahuluan yang menjelaskan tentang Latar Belakang, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Kerangka Pemikiran, Metodologi Penelitian dan Sistematika Penulisan

Bab ke – dua, Gambaran Umum dan Objek Penelitian yang menjelaskan tentang sejarah berdirinya BRI konvensional KC. Cilegon dan BRI syariah Kcp. serang, visi dan misi perusahaan, nilai utama, job desk, serta produk-produk yang ditawarkan oleh BRI konvensional KC. Cilegon dan BRI syariah Kcp. serang.

Bab ke – tiga, Kajian Pustaka yang menjelaskan teori tentang pengertian, fungsi dan tujuan Bank Konvensional dan Bank Syariah serta perbedaannya, pengertian tujuan dan fungsi kredit dan pembiayaan, pengertian Murabahah dan landasan hukum, pengertian bagi hasil dan bunga serta perbedaannya.

Bab ke – empat, Hasil Penelitian dan Pembahasan yang menjelaskan tentang hasil penelitian dan pembahasan: sistem pembiayaan KPR, serta perbandingan sistem pembiayaan KPR antara KPR BRI konvensional dengan KPRS BRI syariah.

Bab ke – lima, Kesimpulan dan Saran, yang akan menjelaskan tentang kesimpulan yang diperoleh berdasarkan uraian-uraian pada bab sebelumnya dan beberapa saran yang dimaksudkan untuk memberi masukan, serta kritik yang membangun.