

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

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

Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni. Pada rumah terdapat fungsi perlindungan, sebagai sarana komunikasi dengan keluarga dan orang tercinta. Akan tetapi dijamin sekarang ini, banyak orang yang memiliki kendala dalam membuat rumah karena terhalang oleh mahalnya harga tanah serta bahan bangunan dan material atau tenaga kerja yang dibutuhkan. Mungkin untuk beberapa orang yang memiliki kemampuan ekonomi hal itu tidak jadi masalah. Namun bagi orang yang memiliki kesulitan di bidang ekonomi itu menjadi kendala besar, karena bagi mereka mengeluarkan uang dengan jumlah besar secara tunai itu adalah sesuatu yang patut untuk dipertimbangkan. Oleh karena itu solusi paling mudah bagi mereka adalah membeli rumah secara kredit.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup>Musrina, “*Analisis Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) Muamalat iB Pembelian* (Studi di Bank Muamalat Indonesia (BMI) Cabang Pembantu Salatiga,” (Skripsi Program Studi D3 Perbankan Syariah STAIN Salatiga, 2014), h.16, [http:// e-repository.perpus.iainsalatiga.ac.id](http://e-repository.perpus.iainsalatiga.ac.id), diunduh pada 11 Juni 2020.

Keberadaan perbankan syariah diyakini sebagai alternatif menghadapi system perbankan berbasis bunga (*Interest Base*). Di Indonesia, perbankan syariah kini sudah mengalami kemajuan yang sangat pesat, sehingga mampu menduduki posisinya seperti bank konvensional. UU No.7 Tahun 1992 akhirnya tergerus akan kemajuan bank syariah yang semakin pesat. Oleh karena itu, pemerintah merevisinya sehingga menjadi UU No.10 Tahun 1998. Dalam UU tersebut tertulis kedudukan bank syariah di Indonesia secara hukum mulai menjadi kuat.

Adapun Undang-undang No.08 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen adalah untuk menjaga keadilan antara produsen dengan konsumen, disamping melindungi konsumen dari berbagai kecurangan yang dilakukan oleh para pelaku usaha.<sup>2</sup>

Sebagai lembaga dengan fungsi *Financial Imtermediary*, perbankan syariah memiliki kegiatan utama berupa penghimpun dana dari masyarakat melalui bentuk simpanan dalam bentuk

---

<sup>2</sup> Iin Ratna Sumirat, "Sumbangan Islam Dalam Pembentukan Hukum Perlindungan Konsumen Nasional", dalam *al-Qisthas : Jurnal Hukum dan Politik*, Vol.06, No.1 (Januari-Juni,2015) Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam Iain SMH Banten, <http://jurnal.uinbanten.ac.id/index.php/alqisthas>, diunduh pada 04 Oktober 2020.

giro, tabungan dan deposite yang menggunakan prinsip *wadi'ah yad al-dlamanat* (titipan) , dan *Mudharabah* (investasi bagi hasil) untuk kemudian menyalurkan kembali dana tersebut ke masyarakat dalam bentuk skema pembiayaan dalam bentuk jual beli antara lain *Murabahah*, *salam* dan *istishna*), sewa(*ijarah*) dan bagi hasil (*musyarakah* dan *mudharabah* ), serta produk pelengkap, yakni pendapatan berdasarkan jasa atau pelayanan (*fee based service*). seperti *hiwalah* (alih utang piutang), *rahn* (gadai), *qardh* (utang piutang), *wakalah* (perwakilan, agency), dan *kafalah* (garansi bank).<sup>3</sup>

Bank Syariah adalah bank yang menjalankan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah islam. Menurut jenisnya terdiri atas BUS ( Bank Umum Syariah ) dan BPRS ( Bank Pembiayaan Rakyat Syariah). Dalam pasal 1 ayat (12 ), menyebutkan bahwa Prinsip Syariah adalah prinsip hukum Islam dalam kegiatan perbankan berdasarkan fatwa yang dikeluarkan oleh lembaga yang memiliki kewenangan dalam penetapan fatwa di bidang

---

<sup>3</sup> Andhika Febrya Dharma, "*Pembiayaan Pemilikan Rumah Indent Perspektif Fatwa DSN-MUI* (Studi di Bank DKI Syariah), "(Skripsi Fakultas Ekonomi Dan Bisnis UIN Syarif Hidayatullah ,2016), h.4, <https://repository.uinjkt.ac.id/dspace/bitstream,diunduh pada 11 Juni 2020>.

syariah.<sup>4</sup> Bank Umum Syariah adalah bank yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran. Sedangkan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah adalah bank yang dalam kegiatannya tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran. Secara filosofis Bank Syariah adalah bank yang aktivitasnya meninggalkan masalah riba. Dengan demikian, penghindaran bunga yang dianggap riba merupakan salah satu tantangan yang dihadapi dunia islam dewasa ini.<sup>5</sup>

Bank Syariah, memiliki produk pembiayaan pemilikan rumah bertujuan untuk membantu masyarakat untuk dapat memiliki rumah. Bank Syariah menyalurkan dananya kepada nasabah dalam bentuk pembiayaan. Menurut Undang-Undang Perbankan Nomor 10 tahun 1998 pengertian pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu

---

<sup>4</sup> Sumar'in, *Konsep Kelembagaan Bank Syariah* (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2012) h.50

<sup>5</sup> Amir Machmud & Rukmana, *Bank Syariah Teori, Kebijakan dan Studi Empiris di Indonesia* (Jakarta: Erlangga, 2010) h.4

tertentu dengan imbalan atau bagi hasil. Terbukti dengan tingginya minat masyarakat yang melakukan permohonan Pembiayaan Pemilikan Rumah ke Bank Syariah dan banyaknya Bank Syariah yang berinovasi dalam usaha pemenuhan akan kepemilikan rumah saat ini.

Dasar hukum perbankan syariah mengacu kepada ajaran agama islam yang bersumber kepada Al-Qur'an, As-Sunnah dan Ijtihad. Ajaran Agama Islam yang bersumber pada wahyu Ilahi dan As-Sunnah mengajarkan kepada umatnya untuk berusaha mendapatkan kehidupan yang baik didunia maupun diakhirat.<sup>6</sup>

Adapun salah satu skim fiqh yang paling populer digunakan oleh perbankan syariah adalah jual beli murabahah. Seperti di Perbankan syariah internasional, transaksi murabahah merupakan transaksi terbesar juga di Bank Syariah di Indonesia, karena dipandang sebagai transaksi yang memiliki tingkat resiko teringan dibandingkan dengan yang lain. Porsi pembiayaan dengan akad murabahah saat ini berkontribusi paling besar dari total pembiayaan Perbankan Syariah Indonesia yakni sekitar

---

<sup>6</sup> Naf'an, *Pembiayaan Musyarakah dan Mudharabah* ( Yogyakarta: Graha Ilmu, 2014) h.13

60%.<sup>7</sup> Aplikasi Murabahah dalam lembaga keuangan syariah adalah akad jual beli antara lembaga keuangan dengan nasabah atas suatu jenis barang tertentu dengan harga yang disepakati bersama. Lembaga keuangan akan mengadakan barang yang dibutuhkan dan menjualnya kepada nasabah dengan harga setelah ditambah keuntungan yang disepakati.<sup>8</sup>

Murabahah adalah jual beli dengan dasar adanya informasi dari pihak penjual terkait dengan harga pokok pembelian dan tingkat keuntungan yang diinginkan. Murabahah merupakan salah satu bentuk jual beli amanah (atas dasar kepercayaan), sehingga harga pokok pembelian dan tingkat keuntungan harus diketahui jelas.<sup>9</sup>

Murabahah berbeda dengan jual beli biasa (musawamah) dimana jual beli musawamah terdapat proses tawar menawar antara penjual dan pembeli untuk menentukan harga jual, dimana penjual juga tidak menyebutkan harga beli dan keuntungan yang

---

<sup>7</sup> Divisi Pengembangan Produk dan Edukasi Departemen Perbankan Syariah Otoritas Jasa Keuangan, *Standar Produk Perbankan Syariah Murabahah* (Jakarta, 2016) h.12

<sup>8</sup> Imam Mustofa, *Fiqih Muamalah Kontemporer* (Jakarta: Rajawali Pers, 2016) h.80

<sup>9</sup> Dimyauddim Djuwaini, *Pengantar Fiqh Muamalah* (Yogyakarta: Pustaka Pelajar) hal.104

diinginkan. Berbeda dengan murabahah, harga beli dan margin yang diinginkan harus dijelaskan kepada pembeli. Aplikasi pembiayaan murabahah dapat digunakan untuk pembelian barang konsumtif seperti pengadaan kendaraan bermotor, pembelian rumah dan tempat tinggal lainnya serta pemenuhan kebutuhan rumah tangga lainnya.<sup>10</sup>

Pembiayaan Pemilikan Rumah ib Masalahah pada Bank BJB Syariah KC Serang menggunakan akad murabahah. Pembiayaan Pemilikan Rumah ib Masalahah merupakan produk pembiayaan konsumtif yang diberikan kepada perorangan untuk membeli, membangun dan atau renovasi (termasuk ruko, rukan, apartemen dan sejenisnya dengan jangka waktu hingga 15 tahun. Besar nilai pembiayaan disesuaikan dengan kebutuhan jenis pembiayaan dan kemampuan membayar kembali masing-masing calon nasabah.<sup>11</sup>

Alasan dipilihnya Bank BJB Syariah sebagai pembiayaan pemilikan rumah yaitu, karena Bank BJB dinilai masyarakat

---

<sup>10</sup> Divisi Pengembangan Produk dan Edukasi Departemen Perbankan Syariah Otoritas Jasa Keuangan, *Standar Produk Perbankan Syariah Murabahah...* h.12

<sup>11</sup> "Tinjauan Pustaka" <https://www.academia.edu>, diakses pada 10 Jun,2020, pukul 06:45 WIB

mempunyai keunggulan tersendiri. Keunggulan yang paling jelas terletak pada nilai cicilannya yang tetap dan tidak pernah berubah. Kredit Bank BJB Syariah pengajuan KPR syariah tentunya dilakukan melalui Bank Syariah. Kredit Bank BJB Syariah juga cara terbaik untuk mengetahui track record dari Bank Syariah bukan dengan mencarinya dari Bank itu sendiri.<sup>12</sup>

Bank BJB Syariah telah mencatat pada bulan September 2012 penyaluran pembiayaan telah mencapai sebesar Rp. 2,37 triliun dengan komposisi pembiayaan sebanyak 34% kepada segmen Usaha Mikro Kecil dan Menengah (UMKM) dan sisanya atau sebesar 60% kepada komersial dan consumer dengan dominasi kepada segmen komersial.<sup>13</sup>

MUI sebagai payung dari lembaga dan organisasi keislaman di tanah air, menganggap perlu dibentuknya satu dewan Syariah yang bersifat nasional dan membawahi seluruh lembaga keuangan termasuk didalamnya bank-bank syariah, Lembaga ini kelak kemudian dikenal dengan Dewan Syariah

---

<sup>12</sup> “Kredit Bank BJB Syariah : Prinsip Perbankan Syariah” <https://medium.com> , diakses pada 23 Jun.2020, pukul 05:47 WIB

<sup>13</sup> “ Pengaruh Pendapatan Pembiayaan Murabahah Pada Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) iB Masalah Terhadap ROA (Return On Asset )” <https://karyailmiahunisba.ac.id> , diakses pada 10 Jun.2020, pukul 07:30 WIB



Nasional atau DSN. DSN memiliki fungsi utama yaitu mengawasi produk-produk lembaga keuangan syariah agar sesuai dengan syariah Islam, meneliti dan memberikan fatwa bagi produk-produk yang dikembangkan oleh lembaga keuangan syariah. Salah satunya yakni fatwa DSN MUI No. 04 DSN-MUI IV 2000 tentang murabahah.<sup>14</sup>

Ketentuan Umum Murabahah dalam Bank Syariah yang tercantum pada Fatwa DSN MUI No. 04 DSN-MUI IV 2000 di antaranya:

1. Bank dan nasabah harus melakukan akad murabahah yang bebas riba.
2. Barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh syariah Islam.
3. Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.

---

<sup>14</sup> Dian Pratiwi "Implementasi Fatwa DSN MUI mengenai murabahah pada produk pembiayaan konsumtif", Jurnal Ekonomi Islam, Vol.6 No.1 (1 Maret 2015) Program Studi Ekonomi Syariah FAI-UIKA Bogor, <https://e-journal.uika.bogor.ac.id/index.php/al-infaq>, diunduh pada 13 Juni 2020.

4. Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama Bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba.
5. Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang.
6. Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungannya. Dalam kaitan ini Bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan.
7. Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati.
8. Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah.
9. Jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli

murabahah harus dilakukan setelah barang, secara prinsip, menjadi milik bank.<sup>15</sup>

Pada beberapa Bank Syariah terjadi praktik yang berbeda dengan fatwa yang dikeluarkan oleh DSN MUI mengenai murabahah. Dalam Fatwa DSN MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000, tentang murabahah menyatakan “Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba.” Sedangkan dalam praktiknya, “ bank selaku penjual memberikan kebebasan terhadap pihak nasabah untuk mencari sendiri barang atau kendaraan yang diinginkannya.

Berdasarkan latar belakang yang diuraikan di atas, maka penulis bermaksud melakukan penelitian skripsi berjudul : ***“Implentasi Fatwa DSN NO. 04 DSN-MUI IV 2000 Tentang Akad Murabahah Pada Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) iB Masalahah ”***(Studi Kasus di Bank BJB Syariah KC Serang)

---

<sup>15</sup> “Fatwa DSN-MUI” <https://dsnmui.or.id>, diakses 12 Jun, 2020, pukul 10:30 WIB

## **B. Fokus Penelitian**

Berdasarkan latar belakang masalah diatas, maka penulis memfokuskan tentang “Implementasi Fatwa DSN NO. 04 DSN-MUI IV 2000 Tentang Akad Murabahah Pada Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) iB Masalahh ”(Studi Kasus di Bank BJB Syariah KC Serang).

## **C. Rumusan Masalah**

Berdasarkan penjelasan latar belakang tersebut diatas, maka perlu dirumuskan pokok permasalahan yang akan dibahas nanti. Adapun yang menjadi permasalahan pokok yaitu :

1. Bagaimana penerapan akad murabahah pada Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) Ib masalah di Bank BJB Syariah KC Serang?
2. Bagaimanakah relevansi penerapan akad murabahah dengan Fatwa DSN MUI No. 04 DSN-MUI IV 2000 tentang Murabahah ?

#### **D. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan dari rumusan masalah diatas terdapat beberapa tujuan dalam penulisan proposal ini diantaranya :

1. Untuk mengetahui bagaimana penerapan akad murabahah pada Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) iB Masalah pada Bank BJB Syariah KC Serang.
2. Untuk mengetahui bagaimana relevansi penerapan akad murabahah pada Fatwa DSN No.04 DSN-MUI IV 2000 tentang Murabahah.

Comment [WU1]:

Comment [WU2]:

#### **E. Manfaat Penelitian**

Adapun manfaat penelitian yang diharapkan dari hasil penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Bagi Bank BJB Syariah KC Serang.

Hasil penelitian ini diharapkan menjadi bahan pertimbangan dan masukan bagi perusahaan tersebut, dalam meningkatkan manfaat dan kualitas dari Bank BJB Syariah KC Serang.

## 2. Bagi Akademik

Penelitian ini dapat digunakan sebagai bahan penelitian lebih lanjut guna menambah wawasan dan pengetahuan tentang akad murabahah pada pembiayaan pemilikan rumah (PPR) di Masalah di Bank BJB Syariah KC Serang.

## 3. Bagi Peneliti

Penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan dan referensi untuk mengembangkan ilmu pengetahuan tentang akad murabah pada pembiayaan pemilikan rumah yang ada dimasyarakat sekarang maupun yang akan datang.

## 4. Bagi Pembaca

Bagi pembaca penelitian ini diharapkan dapat menambah khazanah ilmiah mengenai penerapan akad murabahah pada pembiayaan pemilikan rumah (PPR) di Bank BJB Syariah KC Serang.

## F. Penelitian Terdahulu yang Relevan

Penelitian terdahulu yang relevan menguraikan teori, temuan, dan bahan penelitian yang diperoleh dari acuan, yang dijadikan landasan untuk melakukan penelitian yang diusulkan sehingga jelas distingsi studi yang akan dilakukan. Menjelaskan penelitian terdahulu juga sebagai upaya untuk tidak menjiplak atau plagiat hasil penelitian terdahulu, atau meneliti dengan tema dan kajian yang sama. Uraian dalam penelitian terdahulu yang relevan diarahkan untuk menyusun kerangka atau konsep yang akan digunakan dalam penelitian.<sup>16</sup> Dalam skripsi ini dijelaskan dikemukakan bab-bab terdahulu dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut :

<b>NO.</b>	<b>Nama</b>	<b>Alamat Kampus</b>	<b>Judul Skripsi</b>	<b>Kesimpulan</b>
1.	Andhika Febrya Dharma	Fakultas Ekonomi dan Bisnis	Pembiayaan Pemilikan Rumah	Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan

---

<sup>16</sup> Annonymus, *Pedoman Penulisan Skripsi*, (Serang: Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten, 2019), h.46.

		Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah, 2016.	Indent Perspektif Fatwa DSN-MUI pada Bank DKI Syariah.	menjelaskan bagaimana akad Murabahah dapat diterapkan pada praktek pembiayaan pemilikan rumah oleh PT. Bank DKI Syariah Cabang Pembantu.
2.	Musrina	Fakultas D3 Perbankan Syariah Sekolah Tinggi Agama Islam Negeri Salatiga, 2014	Analisis Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR Muamalat Ib Pembelian di Bank	Dari penelitian ini pembiayaan KPR Muamalat iB di Bank Muamalat Indonesia Cabang



			Muamalat Indonesia (BMI Cabang Pembantu Salatiga.	Pembantu Salatiga, telah menjalankan sistem prosedur sesuai dengan yang harus diberlakukan diperbankan syariah pada umumnya.
--	--	--	--	---

### G. Kerangka Pemikiran

Dalam praktek hukum islam terdapat beberapa teori yang telah ada di Indonesia saat ini. Salah satunya adalah teori kredo atau syah dah. Teori ini dikemukakan oleh Prof.Juhaya teori ini mewajibkan setiap orang yang telah berikrar dua kalimat syahadat untuk melaksanakan hukum Islam sebagai konsekuensi logis dari pengucapan kredonva.

Teori Kredo atau *syah dah* ini disebut oleh H.A.R Gibb sebagai teori penerimaan otoritas hukum, yaitu teori yang mengharuskan pelaksanaan hukum Islam oleh mereka yang telah mengucapkan kalimat syahadat sebagai konsekuensi logis dari pernyataannya.

Teori otoritas hukum yang dikemukakan oleh Gibb, menurut Prof. Juhaya identic dengan apa yang telah dikemukakan oleh Imam Madzhab seperti al-Syafi’I dan Imam Hanafi ketika mereka menjelaskan teori mereka tentang politik hukum internasional Islam (*fiqh siyasah*) dan hukum pidana (*fiqh jinayah*).<sup>17</sup>

Murabahah merupakan masdar dari kata *rabaha-yurabihu- murabahatan*. Secara terminology, dalam kitab *Tuhfah al-Fuqaha* disebutkan: “Jual beli murabahah adalah kepemilikan objek jual beli dengan jual beli seraya memberikan pengganti sejumlah dengan harga awal dan tambahan keuntungan dan laba.”<sup>18</sup>

---

<sup>17</sup> Abdullah Jarir, “Teori-Teori Berlakunya Hukum Islam di Indonesia,” : *Jurnal Hukum, Sosial, dan Keagamaan*, Vol.14, No.2 (Desember-Juli 2018) UIN SMH Banten, <http://jurnal.uinbanten.ac.id/index.php/ahkm>, diunduh pada 13 Juni 2020.

<sup>18</sup> Imam Mustofa, *Fiqh Muamalah Kontemporer*...h.65

Adapun definisi yang diberikan ulama, di antaranya:

- 1) Menurut Ibnu Rusyd al Maliki, murabahah adalah jual beli komoditas di mana penjual memberikan informasi kepada pembeli tentang harga pokok pembelian barang dan tingkat keuntungan yang diinginkan.
- 2) Menurut Al-Mawardi asy-Syafii menyatakan, murabahah adalah seorang penjual mengatakan, saya menjual pakaian ini secara murabahah, di mana saya membeli pakaian ini dengan harga 100 dirham, dan saya menginginkan keuntungan sebesar 1 dirham atas setiap 10 dirham harga beli.
- 3) Menurut Imam Al Kasani, murabahah merupakan bentuk jual beli dengan diketahui harga awal (harga beli) dengan adanya tambahan keuntungan tertentu.<sup>19</sup>

Jual beli murabahah diperbolehkan menurut jumhur sahabat, tabi'in dan ulama mazhab. Menurut Imam Syafi'I tanpa menyandarkan pendapatnya pada suatu teks syariah berkata :  
"Jika seseorang menunjukkan suatu barang kepada seseorang dan

---

<sup>19</sup> Dimyauddim Djuwaini, *Pengantar Fiqh Muamalah...* h.104-105

berkata ‘belikan barang (seperti) ini untukku dan aku akan memberimu keuntungan sekian.’ Lalu orang itu pun membelinya, maka jual beli itu sah. Menurut Imam Nawawi menyatakan bahwa murabahah adalah boleh tanpa ada penolakan sedikit pun.

Adapun teori lainnya yaitu, teori muamalah dan teori aplikatif. Teori muamalah adalah sebuah hubungan manusia dalam interaksi sosial sesuai syariat, karena manusia merupakan makhluk sosial yang tidak dapat berdiri sendiri.<sup>20</sup> Sedangkan teori aplikatif adalah penerapan.

Murabahah dalam praktik lembaga keuangan syariah, prinsipnya didasarkan pada dua elemen pokok harga beli serta biaya yang terkait dan kesepakatan atas laba diperoleh oleh lembaga. Ciri dasar akad murabahah dalam lembaga keuangan syariah adalah sebagai berikut:

1. Pembeli harus mengetahui tentang biaya-biaya terkait dengan harga asli barang; batas laba harus ditetapkan dalam bentuk persentase dari total harga ditambah biaya-biayanya;

---

<sup>20</sup> “Pengertian Muamalah” <https://id.m.wikipedia.org> , diakses pada 24 Jun 2020, pukul 18:30 WIB

2. Apa yang dijual adalah barang yang dibayar dengan uang;
3. Barang yang diperjualbelikan harus ada dan dimiliki oleh penjual, dan penjual harus mampu menyerahkan barang tersebut kepada pembeli;
4. Pembayaran ditangguhkan; dalam hal ini, pembeli hanya membayar uang muka yang besar dan nominalnya ditentukan dan disepakati bersama antara nasabah dengan lembaga keuangan.

Salah satu produk pembiayaan murabahah adalah pembiayaan pemilikan rumah. Pembiayaan kepemilikan rumah adalah pembiayaan kepada nasabah dalam rangka kepemilikan rumah dengan menggunakan akad berdasarkan prinsip syariah.

Pembiayaan Pemilikan Rumah ib Maslahah pada Bank BJB Syariah KC Serang menggunakan akad murabahah. Akad murabahah sebagai salah satu bentuk jual beli dapat diterapkan dalam produk penyaluran dana perbankan syariah.<sup>21</sup>

Pembiayaan Pemilikan Rumah ib Maslahah merupakan produk pembiayaan konsumtif yang diberikan kepada perorangan

---

<sup>21</sup> Abdul Ghofur Anshori, *Perbankan Syariah di Indonesia* (Yogyakarta : Gadjah Mada University Press, 2009) hal.114

untuk membeli, membangun dan atau renovasi (termasuk ruko, rukan, apartemen dan sejenisnya dengan jangka waktu hingga 15 tahun. Besar nilai pembiayaan disesuaikan dengan kebutuhan jenis pembiayaan dan kemampuan membayar kembali masing-masing calon nasabah.

Berdasarkan Fatwa DSN Nomor 04 Tahun 2000 tentang murabahah menimbang bahwa dalam rangka membantu masyarakat guna melangsungkan dan meningkatkan kesejahteraan dan berbagai kegiatan, Bank Syariah perlu memiliki fasilitas murabahah bagi yang memerlukannya , yaitu menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba. Oleh karena itu, DSN memandang perlu menetapkan fatwa tentang Murabahah untuk dijadikan pedoman oleh Bank Syariah.<sup>22</sup>

---

<sup>22</sup> “Fatwa DSN-MUI” <https://dsnmui.or.id>, diakses 12 Jun, 2020, pukul 10:30 WIB

## H. Metode Penelitian

Penelitian kualitatif adalah penelitian tentang riset yang bersifat deskriptif dan cenderung menggunakan analisis.<sup>23</sup>

### 1. Jenis Penelitian

Metode yang digunakan oleh peneliti metode kualitatif yaitu metode penelitiannya bersifat naturalistik karena penelitiannya dilakukan pada kondisi yang alamiah. Penelitian ini juga merupakan penelitian lapangan yaitu yang dilakukan langsung dengan terjun langsung ke lokasi atau pada responden. Selain penelitian lapangan, dalam penelitian ini juga menggunakan penelitian kepustakaan sebagai bahan penunjang yang digunakan sebagai sumber data lainnya.

### 2. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data merupakan langkah yang paling strategis dalam penelitian, karena tujuan utama dari penelitian adalah data.

Dalam penelitian ini peneliti menggunakan teknik pengumpulan data sebagai berikut :

---

<sup>23</sup>“Penelitian Kualitatif ” <https://id.m.wikipedia/>, diakses pada 12 Jun .2020, pukul 14:30 WIB.

- a. Dokumentasi, adalah merupakan catatan peristiwa yang sudah berlalu. Dokumen bisa berbentuk tulisan, gambar, atau karya-karya monumental dari seorang.
- b. Observasi, adalah dasar semua ilmu pengetahuan. Para ilmuwan hanya dapat bekerja berdasarkan data, yaitu fakta mengenai dunia kenyataan yang diperoleh melalui observasi.
- c. Wawancara, adalah merupakan pertemuan dua orang untuk bertukar informasi dan ide melalui tanya jawab, sehingga dapat dikonstruksikan makna dalam suatu topik tertentu.<sup>24</sup>

### 3. Sumber-sumber Data

Sumber data adalah “subyek dari mana data dapat diperoleh”. Adapun sumber data yang dalam penelitian ini adalah:

- a. Sumber data primer diperoleh dari sumber pertama melalui prosedur dan teknik pengambilan data yang dapat berupa interview, observasi, maupun penggunaan

---

<sup>24</sup> Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D* (Bandung : ALFABETA, 2016 ) h. 231



instrument pengukuran yang khusus dirancang sesuai dengan tujuannya.<sup>25</sup> Untuk mengetahui bagaimana penerapan akad murabahah pada pembiayaan pemilikan rumah ib Masalahah di Bank BJB Syariah KC Serang.

- b. Sumber data sekunder berupa semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi meliputi buku-buku teks, kamus-kamus hukum, jurnal-jurnal hukum, dan komentar-komentar atas putusan pengadilan.<sup>26</sup>

#### 4. Teknik Analisis Data

Teknik analisis data adalah proses mencari dan menyusun secara sistematis data yang diperoleh dari hasil wawancara, catatan lapangan, dan bahan-bahan lain, sehingga dapat mudah difahami, dan temuannya dapat diinformasikan kepada orang lain.<sup>27</sup>

---

<sup>25</sup> Saifuddin Azwar, *Metode Penelitian* (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2016) h. 36.

<sup>26</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum* ( Jakarta: PRENADA MEDIA GROUP, 2011) h.141.

<sup>27</sup> Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*...h. 244

Analisa data yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisa kualitatif bersifat induktif, yaitu mengangkat fakta-fakta yang khusus, peristiwa yang konkrit dan kemudian ditarik kesimpulan yang bersifat umum.

### **I. Sistematika Penulisan**

Dalam skripsi ini penulis akan membahas dengan sistematikan penulisan yang terdiri dari 5 bab yaitu:

**BAB I : Pendahuluan** , meliputi: Latar belakang masalah, fokus penelitian, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian. Penelitian terdahulu yang relevan, kerangka pemikiran, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

**BAB II : Kondisi Objektif dan lokasi Penelitian**, yang terdiri atas : sejarah berdirinya Bank BJB Syariah KC Serang, profil Bank BJB Syariah KC Serang mencakup juga tentang misi dan visi Bank BJB Syariah KC Serang, Letak Geografis Bank Bjb Syariah KC Serang, Struktur organisasi Bank BJB Syariah, Produk-produk Bank BJB Syariah dan bagaimana proses

pengajuan akad murabahah pada pembiayaan pemilikan rumah (PPR) ib Masalahah di Bank BJB Syariah KC Serang.

**BAB III : Tinjauan Umum Tentang Kedudukan Fatwa dan Keberlakuannya dalam Murabahah**, meliputi: pengertian fatwa, pandangan ulama tentang fatwa, kedudukan fatwa menurut hukum Islam, kedudukan fatwa menurut Hukum Positif, sifat fatwa, Pengertian akad, Landasan hukum tentang akad, syarat-syarat akad, rukun-rukun akad, pengertian murabahah, Dasar hukum murabahah, landasan hukum positif pembiayaan murabahah, syarat-syarat ba'i al-Murabahah, Rukun murabahah, Bentuk Pembiayaan Murabahah, Fatwa DSN-MUI tentang Murabahah, Berakhirnya akad murabahah, Pengertian Pembiayaan Pemilikan Rumah.

**BAB IV : Penerapan Akad Murabahah pada Pembiayaan Pemilikan Rumah**, meliputi: Penerapan akad murabahah pada Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) ib Masalahah, dan bagaimana relevansi penerapan akad murabahah dengan Fatwa DSN MUI No.04 DSN-MUI IV 2000.

**BAB V : Penutup**, meliputi Kesimpulan dan Saran.

