

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Gambaran Umum Objek Penelitian**

Berawal dari adanya perubahan peraturan perundang-undangan perbankan oleh pemerintah dari UU Perbankan No. 7 Tahun 1992 menjadi Perbankan No. 10 Tahun 1998, dunia perbankan nasional menjadi marak dengan adanya bank syariah. Pasar perbankan pun memiliki persaingan yang semakin ketat. Ditambah lagi dengan dikeluarkannya PBI No. 4/1/PBI/2002 tentang perubahan kegiatan usaha bank umum konvensional menjadi bank umum berdasarkan prinsip syariat. Hal ini mengakibatkan jumlah Unit Usaha Syariah pun semakin bertambah banyak. Maka manajemen PT. Bank Tabungan Negara (Persero). Melalui rapat komite restrukturisasi Bank BTN tanggal 12 Desember 2013, menyusun rencana kerja dan perubahan anggaran dasar untuk membuka UUS agar dapat bersaing di pasar perbankan syariah.

Unit Usaha Syariah PT. Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk atau disingkat UUS BTN beroperasi secara penuh berdasarkan prinsip-prinsip syariah. Pada tanggal 04 November 2004 UUS BTN membentuk Divisi Syariah yang merupakan Kantor Pusat dari seluruh Kantor Cabang Syariah. Pembentukan Unit Usaha Syariah ini juga untuk memperkuat tekad Bank BTN untuk menjadikan kerja sebagai ibadah yang tidak terpisah dengan ibadah-ibadahnya lainnya. Selanjutnya Bank BTN Unit Usaha Syariah disebut “BTN Syariah” dengan motto “Maju dan Sejahtera Bersama”. Dalam pelaksanaannya UUS didampingi oleh Dewan Pengawas Syariah (DPS) yang bertindak sebagai pengawas, penasehat dan pemberi saran kepada Direksi, Pimpinan Divisi Syariah, dan Pimpinan Kantor Cabang Syariah mengenai hal-hal yang terkait dengan prinsip syariah.

Pada tanggal 15 Desember 2004, Bank BTN menerima surat persetujuan dari BI, Surat No. 6/135/DPbs perihal persetujuan BI mengenai prinsip KCS (Kantor Cabang Syariah) Bank BTN. Maka tanggal ini lah yang diperingati secara resmi sebagai hari lahirnya BTN Syariah. Pada tanggal 14 Februari 2005 UUS BTN

membuka Kantor Cabang Syariah pertamanya di Jakarta. BTN Syariah berkeyakinan bahwa operasional perbankan yang berlandaskan prinsip bagi hasil dan pengambilan margin keuntungan dapat mendorong terciptanya stabilitas perekonomian seperti yang terurai dalam tujuan pembentukan BTN Syariah sebagai berikut:

1. Memperluas dan menjangkau segmen masyarakat yang menghendaki produk perbankan syariah.
2. Meningkatkan daya saing Bank BTN dalam layanan jasa perbankan.
3. Mempertahankan loyalitas nasabah Bank BTN yang menghendaki transaksi perbankan berdasarkan prinsip syariah.
4. Memberikan keseimbangan dalam pemenuhan kepentingan segenap *stakeholders* serta memberikan ketentraman pada segenap nasabah dan pegawai

Adapun tujuan dari Bank BTN Syariah tersebut sejalan dengan Visi dari Unit Usaha Syariah BTN yaitu “Menjadi Bank Syariah yang terdepan di Indonesia dalam pembiayaan perumahan dan industri ikutannya”. Dalam pencapaian visi tersebut, maka Misi dari Unit Usaha Syariah BTN sebagai berikut:

1. Menyediakan produk dan jasa yang inovatif serta layanan unggul yang fokus pada pembiayaan perumahan dan industri ikutannya.
2. Mengembangkan *human capital* yang berkualitas dan memiliki integritas tinggi serta penerapan *Good Corporate Governance* dan *Compliance*.
3. Meningkatkan keunggulan kompetitif melalui Teknologi Informasi terkini
4. Memedulikan kepentingan masyarakat dan lingkungannya.

Unit Usaha Syariah BTN telah banyak mengalami perkembangan yang cukup pesat. Dari tahun 2005 sampai Desember 2016 telah dibuka Kantor Cabang Syariah (KCS) sebanyak 23 kantor, Kantor Cabang Pembantu Syariah (KCPS) sebanyak 36 kantor, Kantor Kas Syariah sebanyak 6 kantor, serta Kantor Layanan Syariah sebanyak 286 kantor. Di tahun 2017 UUS BTN melakukan ekspansi dengan menambah 1 KCS di Mataram dan KCPS sebanyak 10 kantor.

Produk pembiayaan yang dimiliki oleh Bank BTN Syariah, diantaranya sebagai berikut :

1. Pembiayaan perumahan yang terdiri dari :
  - a. KPR BTN Platinum
  - b. KPR BTN Indent
  - c. Pembiayaan Bangun Rumah BTN
  - d. Pembiayaan Properti BTN
  - e. KPR BTN Bersubsidi
2. Pembiayaan non perumahan yang terdiri dari :
  - a. Pembiayaan Kendaraan Bermotor BTN
  - b. Pembiayaan Tunai Emas BTN
  - c. Pembiayaan Emasku BTN
  - d. Pembiayaan Multimanfaat BTN
  - e. Pembiayaan multijasa BTN

## **1.2 Latar Belakang Penelitian**

Agama Islam mencakup tiga aspek utama, yakni aspek aqidah, aspek syariah dan aspek akhlak. Oleh sebab itu ajaran Islam tidaklah berhenti pada kepercayaan saja, tetapi juga meliputi adab interaksi antar sesama manusia dalam hidup di dunia. Untuk mengatur perikehidupan manusia tersebut, Allah SWT menciptakan syariat yang berisi peraturan dan hukum-hukum yang tertulis di dalam Kitab Suci Al-Qu'an dan Sunah.

Syariat itu sendiri terbagi atas dua bagian, yaitu bagian ibadah yang mengatur hubungan antara manusia dengan Allah, dan bagian muamalah yang mengatur hubungan antara sesama manusia. Bagian ibadah terangkum dalam rukun Islam yang lima (syahadat, shalat, puasa, zakat, dan haji). Sedangkan bagian muamalah mencakup semua aspek hidup manusia dalam interaksinya dengan manusia lain, mulai dari masalah pernikahan, perdagangan/ ekonomi, sosial, dan politik (Adiwarman Karim, 2004: 8)

Pada umumnya, syariat Islam dalam bidang muamalah hanya memberikan petunjuk-petunjuk dan prinsip-prinsip yang sifatnya umum dan mendasar. Hal-hal yang lebih rinci, detail dan teknis tidak diatur, tetapi diserahkan kepada manusia melalui proses ijtihad. Dengan demikian hukum muamalah dapat diterapkan di bidang apa saja, seperti jual beli, sewa-menyewa, gadai, perbankan dan kegiatan-kegiatan perekonomian lainnya.

Sejalan dengan perkembangan zaman, kita ketahui bersama bahwa populasi manusia semakin bertambah. Bertambahnya jumlah populasi manusia tersebut menyebabkan semakin bertambahnya kebutuhan hidup, terutama kebutuhan perumahan. Hal tersebut dapat dilihat dengan maraknya pembangunan apartemen, kondominium, mal dan perumahan.

Tapi pembangunan fasilitas perumahan tersebut tidak sepenuhnya dapat dinikmati oleh masyarakat, terutama yang berpenghasilan rendah. Banyak masyarakat golongan ekonomi menengah ke bawah yang mengalami kesulitan dalam mendapatkan akses terhadap tempat tinggal yang layak. Padahal, rumah pada prinsipnya adalah kebutuhan dasar manusia setelah pangan dan sandang ([http://www.btn.co.id/properti\\_artikel](http://www.btn.co.id/properti_artikel)).

Mengacu pada penerapan hukum muamalah yang fleksibel tersebut di atas, salah satu solusi untuk menyelesaikan masalah perumahan adalah pada lembaga pembiayaan seperti bank dengan sistem syariah. Dengan kekuatan modal yang besar, bank dapat memberikan fasilitas pembiayaan pemilikan rumah kepada masyarakat secara memadai dengan menggunakan prinsip syariah.

Namun, karena di dalam setiap interaksi antar manusia pasti dapat menimbulkan permasalahan dan ketidaksepahaman, maka di samping kemudahan dalam bermuamalah tersebut, juga dibebani tanggung jawab untuk memberikan rasa keadilan bagi semua pihak yang menjalankannya. Dengan kata lain dalam kegiatan bermuamalah tersebut harus menggunakan ketentuan-ketentuan yang berlaku di bidang hukum Islam. Ketentuan-ketentuan hukum Islam yang mengatur mengenai kegiatan antar manusia tersebut dikenal dengan prinsip-prinsip syariah.

Bank Syariah merupakan bank yang secara operasional berbeda dengan bank konvensional. Berdasarkan Undang Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah menyatakan bahwa Bank Syariah adalah Bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip syariah. Menurut Imama dalam Djuitaningsih (2017), praktek perbankan yang dilaksanakan Bank Syariah, harus menghindari hal-hal sebagai berikut:

1. *Maysir* adalah praktek spekulasi/gambling/judi untuk mendapatkan keuntungan. Di dalam Al-Quran (QS.Al-Ma'idah:91-91) Allah SWT melarang manusia melakukan *maysir* karena termasuk perbuatan syaitan.
2. *Gharar* adalah transaksi yang mengandung tipuan dari salah satu pihak sehingga pihak pihak yang lain dirugikan. Penjelasan mengenai *gharar* ini terdapat di dalam Al-Quran (QS.Al-A'raf:85).
3. *Riba* adalah pengambian tambahan, baik dalam transaksi jual beli maupun pinjaman secara batil atau bertentangan dengan ajaran Islam. Pembahasan mengenai haramnya *riba* banyak disebutkan di dalam Al-Quran (QS.An-Nisaa':160-161), (QS.Ali'Imraan:130), (QS.Ar-Ruum:39), dan (QS.Al-Baqarah:275-279).
4. *Bathil* adalah rusak/tidak syah suatu kesepakatan. Pembahasan mengenai bathil ada di dalam Al-Quran (QS.An-Nisaa:29) yaitu Allah SWT melarang manusia memakan harta sesamanya dengan jalan yang *bathil*.

Fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/2000 menyatakan bahwa *murabahah* adalah menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba. Menurut Djuitaningsih (2017), *murabahah* pada awalnya merupakan akad jual beli barang dengan cara menginformasikan harga pokok dan *margin* yang disepakati oleh penjual dan pembeli dimana kemudian mengalami perubahan menjadi salah satu instrumen pembiayaan yang banyak diimplementasikan oleh Lembaga Keuangan Syariah (LKS). Lebih lanjut dalam Djuitaningsih (2017), Praktik *Murabahah* pada pelaksanaannya masih banyak kesenjangan yang terjadi antara konsep dan praktik dalam pembiayaan seperti

pelanggaran syarat hak milik, syarat modal dan keuntungan serta penempatan akad yang tidak tepat.

Menurut Sulaiman (2017), pelanggaran syarat hak milik terjadi pada akad *murabahah bil wakalah*, yaitu bank syariah mewakili kepada nasabah untuk membeli kebutuhannya. Pertama, bank syariah menyelesaikan akad *murabahah* terlebih dahulu. Selama proses akad, tidak ada serah terima barang antara pihak bank dengan nasabah. Pihak bank pun secara prinsip belum memiliki barang tersebut. Kedua, setelah akad *murabahah* selesai, baru perbankan memberikan sejumlah uang kepada nasabah untuk membeli barang kebutuhannya, pada proses kedua ini berlakulah akad *wakalah*. Lebih lanjut Sulaiman (2017) menjelaskan jika dilihat dalam *hadits* yang diriwayatkan Imam Ahmad, dari Hakim bin Hazm, Rasulullah bersabda “Janganlah menjual barang yang belum dimiliki olehnya”, maka praktik diatas dapat dikatakan *bathil* karena pihak bank secara prinsip belum memiliki barang tersebut. Jika akad ini teruskan maka akan menjadi jalan lain menuju riba, karena sama aja pihak bank meminjamkan sejumlah uang kepada nasabah, kemudian nasabah mencicilnya kembali dengan tambahan *margin*. Maka sama saja perbankan telah melakukan praktik seperti bunga pada bank konvensional.

Praktik seperti bunga pada bank konvensional tidak sesuai dengan Fatwa DSN-MUI Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang *Murābahah* pada Ketentuan Umum *Murābahah* dalam Bank Syari’ah poin nomor sembilan yaitu: “Jika bank hendak mewakili kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli *murābahah* harus dilakukan setelah barang, secara prinsip, menjadi milik bank.”. Seharusnya agar sesuai dengan syariat, pihak bank melakukan akad wakalah terlebih dahulu agar barang secara prinsip telah dimiliki oleh perbankan, baru setelah itu melakukan akad *murabahah* (Sulaiman,2017).

Menurut hasil penelitian Djuitaningsih (2017), dalam menentukan *margin murabahah*, beberapa bank syariah cenderung menggunakan jangka waktu pembayaran dan tingkat suku bunga pasar sebagai acuan menentukan keuntungan seperti penentuan bunga kredit pada bank konvensional. Menurut Saeed dalam Sulaiman (2017), dalam jangka panjang *margin* yang dimintakan kepada nasabah

akumulasinya akan lebih besar dari harga pokok pembiayaan, sehingga terkesan bank syariah masih menggunakan konsep *time value of money* yang tidak dibenarkan dalam perbankan syariah.

Penelitian yang dilakukan oleh Fitria Andriani (2019) yang dilakukan pada bank Muamalat Indonesia menunjukkan bahwa implementasi akad *murabahah* pada pembiayaan produk KPR sudah sesuai dengan prinsip syariah yaitu sesuai dengan Fatwa DSN-MUI Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang *Murābahah*. Penelitian lain yang dilakukan oleh Sofiandi (2016) yang dilakukan pada bank BTN Syariah Batam didapatkan bahwa akad *murabahah* pada pembiayaan KPR Bersubsidi pada penerapannya sudah sesuai dengan Fatwa DSN-MUI Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000. Namun, penelitian lain yang dilakukan oleh Fitri Handayani, Rahman Ambo Mase, Sunuwati (2019) pada bank BTN Syariah Parepare didapatkan hasil yang berbeda dimana dalam penerapan akad *murabahah* masih ada yang tidak sesuai dengan Fatwa DSN-MUI Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 yaitu penjadwalan kembali dan uang muka.

Salah satu bank syariah yang juga menerapkan praktik *murabahah* adalah bank BTN Syariah Bandung. Berdasarkan wawancara awal pada kepala cabang dan bagian *financing service* BTN Syariah Bandung didapatkan beberapa permasalahan dalam praktik *murabahah*. Permasalahan pertama yaitu praktik akad *murabahah* di BTN Syariah khususnya pada produk pembiayaan kpr bersubsidi menggunakan akad *murabahah bil wakalah* dimana bank memberikan hak kepada nasabah untuk membeli sendiri kebutuhannya yaitu pembelian rumah. Namun akad *murabahah* dan akad *wakalah* dilakukan di waktu yang hampir bersamaan, bahkan pada saat akad *murabahah* dilakukan, objek akad tersebut belum dimiliki oleh bank. Setelah akad *murabahah* selesai, lalu dilakukan akad *wakalah*, dengan akad ini bank memberikan sejumlah uang kepada nasabah untuk membeli sendiri kebutuhannya dalam kasus ini yaitu pembelian rumah. Sulaiman (2017) menyatakan bahwa seharusnya yang dilakukan adalah *akad wakalah* terlebih dahulu dan menunggu sampai barang benar dipastikan dibeli oleh nasabah dengan hak milik bank karena *akad wakalah* bersifat hanya menjadi wakil kemudian setelah menjadi milik bank, lalu melakukan akad *murabahah*, dan hak milik berpindah dari bank kepada nasabah.

Permasalahan kedua mengenai adanya anggapan bahwa bank syariah menerapkan praktik bunga seperti bank konvensional. Menurut hasil wawancara didapatkan bahwa BTN Syariah Bandung menentukan *margin* keuntungannya dengan menjadikan suku bunga sebagai *benchmark* mereka. Namun yang menjadi permasalahan yang menentukan riba atau tidaknya yaitu berdasarkan proses akad yang dilakukan. Jika praktek jual beli yang terjadi dengan nasabah menjadikan uang sebagai objek akadnya, maka segala keuntungan yang didapatkan merupakan riba, tetapi jika objek akadnya adalah rumah maka tidak termasuk dalam riba. BTN Syariah Bandung menetapkan *margin* diawal dan tidak akan berubah jumlahnya dengan angsuran yang bersifat *flat rate* atau angsuran tetap, jadi tidak ada indikasi bunga jika dilihat dari angsurannya karena sudah ditentukan diawal dan sifatnya tetap.

Bank BTN Syariah merupakan perusahaan yang diharapkan dapat mempraktekan akad *murabahah* dengan sesuai dengan yang sudah ditetapkan dalam konsep dan praktiknya dalam syariat Islam sehingga tidak terjadi kesenjangan namun dalam prosesnya didapatkan terjadi perbedaan. Melalui hal ini, dikhawatirkan dapat mengakibatkan pengikisan akidah dan menghambat perkembangan bank syariah.

Berdasarkan hal di atas, penulis tertarik untuk melakukan penelitian pada pembiayaan *murabahah* dengan judul penelitian sebagai berikut: **“Tinjauan Hukum Islam Terhadap Implementasi Akad Murabahah Pada Produk Pembiayaan KPR Bersubsidi (Studi Kasus di BTN Syariah Bandung).”**

### **1.3 Perumusan Masalah**

Produk pembiayaan *murabahah* merupakan produk pembiayaan berbasis *margin*. Sementara itu, penentuan *margin murabahah* seringkali mengacu pada tingkat suku bunga kredit yang jelas diharamkan dalam syariat Islam. Selain itu, barang yang menjadi objek *murabahah* secara prinsip belum dimiliki oleh pihak bank saat dijual kepada nasabah sehingga akad *murabahah* menjadi *bathil*. Bank BTN Syariah Bandung dalam praktik akad *murabahah* didapatkan dalam prosesnya yang tidak sesuai dengan syariat Islam. Ketidaksiesuaian tersebut terkait dengan proses akad *murabahah* dan akad *wakalah* yang dilaksanakan secara bersamaan dan menjadi



sebuah formalitas dengan alasan untuk mengefisiensikan waktu dan biaya serta menjadikan uang atau pinjaman sebagai objek akad yang bertentangan dengan Fatwa DSN-MUI Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang *Murābahah* pada Ketentuan Umum *Murābahah* dalam Bank Syari'ah poin nomor sembilan yang menyatakan bahwa akad murabahah dapat dilakukan setelah barang secara prinsip telah menjadi hak milik bank.

#### **1.4 Pertanyaan Penelitian**

Berdasarkan deskripsi yang telah dipaparkan pada latar belakang, maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana implementasi akad *murabahah* pada produk pembiayaan KPR bersubsidi di BTN Syariah Bandung?
2. Bagaimana tinjauan hukum islam terhadap implementasi akad *murabahah* pada produk pembiayaan KPR bersubsidi di BTN Syariah Bandung?

#### **1.5 Tujuan Penelitian**

Berdasarkan perumusan masalah yang telah diuraikan, maka dapat disimpulkan bahwa tujuan penelitian ini antara lain :

1. Untuk mengetahui implementasi terhadap akad *murabahah* pada produk pembiayaan KPR bersubsidi di BTN Syariah Bandung.
2. Untuk mengetahui tinjauan hukum islam terhadap akad *murabahah* pada produk pembiayaan KPR bersubsidi di BTN Syariah Bandung.

#### **1.6 Manfaat Penelitian**

Hasil penelitian ini diharapkan bisa bermanfaat baik bagi aspek teoritis maupun bagi aspek praktis. Adapun manfaat yang diharapkan dapat tercapai setelah dilakukan penelitian ini, yaitu:

1. Aspek Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan berguna bagi perkembangan ilmu pengetahuan khususnya bagi masyarakat. Penelitian ini juga diharapkan dapat digunakan

sebagai tambahan informasi dan referensi mengenai tinjauan hukum islam tentang implementasi akad *murabahah*.

## 2. Aspek Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan berguna bagi para praktisi perbankan syariah kedepannya untuk dijadikan sebagai bahan pertimbangan guna meningkatkan kepatuhan pada prinsip syariat Islam demi menjaga produk-produk perbankan Islam agar tidak keluar dari prinsip-prinsip syariat. Hasil penelitian ini juga diharapkan berguna khususnya bagi para akademisi agar dapat dijadikan bahan bacaan maupun sebagai referensi guna menunjang perkuliahan.

### **1.7 Ruang Lingkup Penelitian**

Lokasi penelitian ini berada di Bank Tabungan Negara Syariah cabang Bandung yang beralamat di Jalan Diponegoro Nomor 8 Bandung. Objek penelitian yang digunakan adalah implementasi dari akad *murabahah* pada BTN Syariah cabang Bandung. Penelitian ini menggunakan dua variabel. Pertama, variabel dependen dalam penelitian ini adalah Implementasi akad *murabahah*. Kedua, penelitian ini menggunakan satu variabel independen yaitu hukum islam.

### **1.8 Sistematika Penulisan Tugas Akhir**

Sistematika penulisan tugas akhir mengenai tinjauan hukum islam terhadap implementasi akad *murabahah* adalah sebagai berikut:

## **BAB I PENDAHULUAN**

Bab ini menjelaskan isi penelitian meliputi gambaran umum objek penelitian, latar belakang penelitian, rumusan masalah, pertanyaan penelitian, tujuan penelitian, manfaat penelitian, ruang lingkup penelitian, dan sistematika penulisan.

## **BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

Bab ini berisi landasan teori yang berkaitan dan digunakan dalam landasan pembahasan, serta berisi penelitian terdahulu, menggambarkan kerangka pemikiran dan hipotesis penelitian.

### **BAB III METODE PENELITIAN**

Bab ini menegaskan pendekatan, metode dan teknik yang digunakan untuk mengumpulkan dan menganalisis temuan yang dapat menjawab masalah penelitian. Bab ini meliputi uraian tentang: Jenis Penelitian, Operasionalisasi Variabel, Situasi Sosial, Pengumpulan Data, serta Teknik Analisis Data.

### **BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

Bab ini berisi pembahasan dari penelitian yang dilakukan serta berisi pemaparan hasil yang diperoleh dari penelitian yang telah dilakukan.

### **BAB V KESIMPULAN DAN SARAN**

Bab ini pemaparan kesimpulan dari hasil penelitian dan saran yang diberikan yang terkait dengan implementasi akad *murabahah* pada produk KPR.