

**TINJAUAN EKONOMI ISLAM TERHADAP PEMBIAYAAN  
PEMILIKAN RUMAH (KPR) MELALUI BANK BRI SYARIAH  
CABANG PALEMBANG**

**SKRIPSI**

Ditulis sebagai salah satu syarat  
Untuk memperoleh gelar sarjana Ekonomi Islam (S.E.I)

**OLEH**  
**MUSDALIFAH**  
09190038



**FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI (UIN) RADEN FATAH  
PALEMBANG 2014**

## **ABSTRAK**

Hubungan yang terjalin antara Bank BRI Syariah dengan pihak nasabah yang mengambil produk KPR adalah hubungan antara penjual dan pembeli. Bank BRI Syariah sebagai pihak penjual yang menjual produk PR kepada nasabah. Sedangkan nasabah sebagai pihak pembeli. Oleh karena prinsip yang digunakan dalam model ini adalah jual beli, kelaziman pada produk akad jual-beli memungkinkan adanya proses tawar-menawar antara pihak Bank BRI Syariah dengan nasabah. Pada umumnya kriteria penilaian yang biasa dilakukan adalah dengan menggunakan analisis 5C yaitu, *character, capacity, capital, collateral, condition*. Bank BRI Syariah Palembang merupakan salah satu Bank Syariah yang menjalankan konsep murabahah. Maka dari itu penelitian mengangkat permasalahan yang menyangkut tentang KPR dengan judul Tinjauan Ekonomi Islam Terhadap Pembiayaan Pemilikan Rumah (KPR) melalui Bank BRI Syariah Palembang.

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana sistem pembiayaan KPR melalui Bank BRI Syariah Palembang dan Apakah pembiayaan KPR sudah sesuai dengan sistem ekonomi Islam. Penelitian ini menggunakan teknik analisis data deskriptif kualitatif, yaitu menggambarkan data-data yang digunakan untuk pengumpulan data-data dalam skripsi ini adalah dengan dokumentasi.

## **MOTTO DAN PERSEMBAHAN**

### **Motto:**

**Orang-orang yang sukses telah belajar  
Membuat diri mereka melakukan hal yang harus dikerjakan  
Ketika hal itu memang harus dikerjakan,  
Entah mereka menyukainya atau tidak**

**Harga kebaikan manusia adalah diukur menurut  
Apa yang telah dilakukan atau diperbuatnya  
(Ali Bin ABI Thalib)**

**Skripsi ini didedikasikan kepada:**

- 1. Almamater UJN Raden Fatah Palembang**
- 2. Orang-orang yang care terhadap dunia Ekonomi Islam**

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL.....</b>	<b>i</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN.....</b>	<b>ii</b>
<b>MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....</b>	<b>iii</b>
<b>ABSTRAK.....</b>	<b>iv</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>vi</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>viii</b>
<b>BAB 1 PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	6
C. Tujuan Penelitian.....	6
D. Kegunaan Penelitian.....	6
1. Secara Teoritis.....	6
2. Secara Praktis.....	7
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA</b>	
A. Penelitian Terdahulu.....	8
B. Landasan Teori.....	9
1. Pengertian Bank.....	9
2. Pembiayaan.....	11
3. Akad Murabahah.....	26
4. Prinsip-Prinsip Pemberian Kredit.....	30

C. Pandangan Ekonomi Islam Terhadap KPR.....	34
1. Pengertian Ekonomi Islam.....	34
2. KPR Persepektif Hukum Islam.....	35

**BAB III METODOLOGI PENELITIAN**

A. Jenis Penelitian.....	39
B. Devenisi Operasi Variabel.....	39
C. Ruang Lingkup Penelitian.....	39
D. Lokasi Penelitian.....	40
E. Jenis Sumber Data.....	40
1. Jenis Data.....	40
2. Sumber Data.....	40
F. Teknik Pengumpulan Data.....	41
1. Wawancara .....	41
2. Dokumentasi.....	41
G. Tekhnik Analisis Data.....	41

**BAB IV PENUTUP**

A. Sistem KPR Melalui Bank BRI Syariah.....	42
B. Pembiayaan KPR Sudah Sesuai Dengan Ekonomi Islam.....	46

**BAB V PENUTUP**

A. Kesimpulan.....55

B. Saran .....56

**DAFTAR PUSTAKA.....57**

**LAMPIRAN**

## KATA PENGANTAR

*Alhamdulillah* puli syukur kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan hidayatNya kepada kita semua. Sholawat beserta salam semoga tetap tercurahkan kepada junjungan kita Nabi Muhammad SAW beserta keluarga, sahabat dan pengikutnya sampai akhir zaman. Skripsi ini ditulis sebagai salah satu syarat penyelesaian studi pada program Strata 1 Fakultas Ekonomi Bisnis Islam UIN Raden Fatah Palembang, dengan judul “*Tinjauan Ekonomi Islam Terhadap Pembiayaan Pemilikan Rumah (KPR) Melalui Bank BRI Syariah Cabang Palembang*”.

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa dalam penulisan skripsi ini banyak mendapatkan bantuan dari berbagai pihak baik dari pihak Fakultas, keluarga maupun sahabat-sahabat seperjuangan. Semoga segala bentuk bantuan itu bernilai ibadah di sisi ALLAH SWT. Ucapan terima kasih yang tulus pertama kali ditunjukkan kepada kedua orang tuaku Ayahanda Ambo Uppe dan Ibunda Nur Alam yang selalu memberikan motivasi, dukungan moril dan material juga doa-doa dalam setiap sholatnya. Kemudian ucapan terimakasih kepada:

1. Bapak Diky Anwar, M. Si selaku penasehat akademik.
2. Bapak Prof. DR. Aflatun Muchtar, M.Ag
3. Sahabat-sahabatku, Melina handayani, Murtini, Dea Varahiba, juliawati Asmaria, Revita Anggreni, Paldia, Nina Nurhayari, Windi Ayupratiwi, Ahmad Supriadi, Ahmad Yusuf terimakasih atas pengertian, perhatian dan motivasi yang telah diberikan selama ini.

4. Teman-teman yang tidak bisa disebutkan satu-persatu yang selalu saling memotivasi, serta semua pihak yang telah membantu penulis menyelesaikan skripsi ini.
5. Bapak kepala Pimpinan beserta staf karyawan dan karyawan BANK BRI Syariah Cabang Palembang yang telah membantu dan memberikan data-data dalam penyelesaian penulisan skripsi.

Dan akhir atas segala petunjuk, bimbingan dan dorongan semangat dari berbagai pihak mengucapkan terima kasih dan tak lupa penulis memanjatkan doa semoga Allah memberikan karuniaNya kepada kita semua. *Amin ya Rabbal'alam.*

Palembang,

Penulis

**Musdalifah**

**NIM: 09190038**

## BAB 1

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang

Sudah diketahui secara umum, kebutuhan akan jasa bank sangat dirasakan oleh perusahaan-perusahaan atau dunia usaha, juga sebagai masyarakatpun saat ini sudah terbiasa mengadakan transaksi dengan media bank seperti pembayaran listrik, telepon, belanja dengan kartu kredit, kartu debit dan lain-lain.

Bank merupakan badan usaha yang bergerak dalam bidang jasa keuangan yang berfungsi sebagai pengumpul dana, pemberi pinjaman dan menjadi perantara dalam lalu lintas pembayaran giral. Peranan bank sebagai lembaga keuangan baik dalam menghimpun dana masyarakat maupun menyalurkan kembali ke masyarakat semakin meningkat dalam kondisi perekonomian saat ini maupun dimasa yang akan datang, peranan perbankan mempunyai kedudukan yang strategis sebagai lembaga yang berfungsi memperlancar arus lalu lintas pembayaran dirasakan amat dibutuhkan.

Dalam masalah ekonomi, agama Islam memberikan konsep ekonomi yang bersumber dari Al-Qur'an dan Al-Hadits, dimana konsep tersebut membawa umat manusia dalam kehidupan yang harmonis dan keadilan. Prinsip dasar yang telah ditetapkan Islam mengenai ekonomi adalah tolok ukur dari kejujuran, kepercayaan, dan ketulusan. Dalam *ushul fiqh*, ada kaidah yang menyatakan bahwa "*maa laa yatimum al-wajib illa bihi fa huwa wajib*", yakni sesuatu yang harus ada untuk menyempurnakan yang wajib, maka ia wajib diadakan. Mencari nafkah (yakni melakukan kegiatan ekonomi) adalah wajib. Dan karena pada zaman modern ini

kegiatan perekonomian tidak akan sempurna tanpa adanya lembaga perbankan, lembaga perbankan ini pun menjadi wajib diadakan. Dengan demikian, maka kaitan antara islam dengan perbankan menjadi jelas. (Karim, 2010: 14).

Mengenai hal ini Allah SWT berfirman dalam Al-Qur'an surah An-Nisa ayat 29 yang berbunyi:

يٰۤاَيُّهَا الَّذِيْنَ ءَامَنُوْا لَا تَاْكُلُوْا اَمْوَالِكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبٰطِلِ اِلَّا اَنْ تَكُوْنَ تِجْرَةً

عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوْا اَنْفُسَكُمْ ۗ اِنَّ اللّٰهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيْمًا ﴿٢٩﴾

Artinya: 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.

Kredit berasal dari kata *credere* yaitu bahasa italia yang artinya percaya, jadi orang yang mendapat kredit dari bank berarti orang tersebut dipercaya oleh bank untuk diberikan pinjaman.

Pengertian kredit menurut pasal 1 ayat 11 UU No.10 tahun 1998 tentang perbankan. Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank

dengan pihaklain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi untungnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga, yang dimaksud dengan jangka waktu tertentu adalah masa laku fasilitas kredit yang diberikan bank kepada debitur. Sedangkan jangka waktu fasilitas kredit tergantung dari jenis kreditnya yaitu kredit jangka pendek, kredit jangka menengah atau kredit jangka panjang. (Iskandar, 2013:118).

Sebagaimana yang telah diketahui, bahwa dalam Perbankan Syariah tidak ada istilah kredit dan bunga. Penyaluran dana dalam Bank Konvensional, kita kenal dengan istilah kredit atau pinjaman. Sedangkan dalam Bank Syariah untuk penyaluran dananya kita kenal dengan istilah pembiayaan. Jika dalam bank konvensional keuntungan bank diperoleh dari bunga yang dibebankan, maka dalam perbankan syariah tidak ada istilah bunga, akan tetapi bank syariah menerapkan sistem bagi hasil. Salah satunya dengan dilakukan jual beli, dimana bank syariah dapat mengambil keuntungan dari harga barang dijual dan keuntungan dari jual beli dibolehkan dalam Islam. (Antonio, 2001:170).

BRI Syariah Palembang merupakan salah satu bank syariah di Indonesia yang menjalankan konsep murabahah yaitu akad jual beli barang dengan menyatakan perolehan dan keuntungan (margin) yang disepakati oleh penjual dan pembeli. Bank BRI Syariah Palembang memberikan pelayanan pembiayaan murabahah yang berupa pembiayaan investasi pembiayaan modal kerja dan pembiayaan konsumtif. Salah satu pembiayaan konsumtif adalah pembiayaan KPR Bank BRI Syariah Palembang dalam rangka pembelian rumah, tanah, apartemen, ruko/rukan bagi nasabah.

Sebelum debitur memperoleh kredit, terlebih dahulu harus melalui tahap-tahapan penilaian mulai dari pengajuan proposal kredit dan dokumen-dokumen yang diperlukan, pemeriksaan keaslian dokumen, analisis kredit sampai kredit dikucurkan. Tujuan prosedur pemberian kredit adalah untuk memastikan kelayakan suatu kredit maka dalam setiap tahap selalu dilakukan penilaian yang mendalam. Apabila dalam penilaian mungkin ada kekurangan maka pihak bank dapat meminta kembali ke nasabah atau bahkan langsung ditolak. (Kasmir, 2004: 95).

kredit adalah yang dibayar secara berangsur-angsur baik itu jual beli maupun dalam pinjam meminjam. Misalnya, seorang membeli sebuah dealer dengan uang muka 10% dan sisanya dibayar berangsur-angsur selama sekian tahun dan dibayar satu kali dalam sebulan. Kredit bisa juga terjadi pada seseorang yang meminjam uang ke bank atau koperasi, kemudian pinjaman tersebut dibayar berangsur-angsur, ada yang dibayar setiap hari, mingguan dan ada pula yang dibayar satu kali dalam sebulan. Pembiayaan pemilikan rumah di BRI syariah Palembang dilakukan dengan beberapa syarat dan ketentuan kepada calon konsumen atau nasabah. Konsumen membeli rumah dengan cara di angsur atau kredit yang harus dibayar setiap bulan kepada RI Syariah. BRI Syariah sebagai pihak pembiayaan konsumen dalam membeli rumah kredit tersebut. Jual beli sistem pembiayaan pemilikan rumah adalah system penjualan yang fleksibel, dalam arti harga bisa lebih rendah bila dibeli kontan atau diangsur dalam waktu yang lebih pendek. Sebaliknya bila diangsur dalam waktu yang lebih lama, harga lebih tinggi. Jual sistem ini bertujuan untuk memberikan kemudahan kepada pembeli yang tidak mampu melakukan pembayaran secara tunai.

Pembayaran *murabahah* dapat dilakukan secara tunai atau cicilan. Dalam *murabahah* juga diperkenankan adanya perbedaan dalam harga barang untuk cara pembayaran yang berbeda. *Murabahah muajjal* dicirikan dengan adanya penyerahan barang di awal akad dan pembayaran kemudian (setelah awal akad), baik dalam bentuk angsuran maupun dalam bentuk *lump sum* (sekaligus). (Karim, 2010: 115).

Jual beli sistem pembiayaan pemilikan rumah adalah sistem penjualan yang fleksibel, dalam arti harga bisa lebih rendah bila dibeli kontan atau diangsur dalam waktu yang lebih pendek. Sebaliknya bila diangsur dalam waktu yang lebih lama harga lebih tinggi. Jual beli sistem ini bertujuan untuk memberikan kemudahan kepada pembeli yang tidak mampu melakukan pembayaran secara tunai.

Disamping pembayaran bunga debitur juga diwajibkan melunasi kreditnya sesuai dengan jangka waktu yang diperjanjikan. Cara pembayaran bunga tergantung dengan jenis kreditnya, namun biasanya dilakukan rutin secara bulanan dan pembayaran pinjaman pokoknya ada yang dilakukan dengan cara angsuran bersama dengan bunganya, namun ada juga yang dilunasi seluruhnya setelah jatuh tempo kredit berakhir. (Iskandar, 2013: 121).

Berdasarkan uraian di atas, penulis tertarik untuk menganalisa lebih lanjut dalam skripsi yang berjudul “ **Tinjauan Ekonomi Islam Terhadap Pembiayaan Pemilikan Rumah (KPR) Melalui Bank BRI Syariah Cabang Palembang**”.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang diatas, maka rumusan masalah dalam penelitian. ini adalah sebagai berikut.

1. Bagaimana system Pembiayaan Pemilikan Rumah (KPR) melalui Bank BRI Syariah Palembang?
2. Apakah pembiayaan KPR sudah sesuai dengan sistem ekonomi islam?

## **C. Tujuan Penelitian**

Tujuan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui sistem KPR melalui Bank BRI Syariah Palembang.
2. Untuk mengetahui KPR sudah sesuai dengan sistem ekonomi islam.

## **D. Kegunaan Penelitian**

### **1. Secara teoritis**

- a. Bagi Peneliti yaitu tulisan ini dapat memberikan manfaat berupa pemahaman yang lebih mendalam lagi serta menambah wawasan dan ilmu pengetahuan bagi peneliti.
- b. Bagi Akademik sebagai bahan refrensi untuk meneliti mengenai pembiayaan pemilikan rumah serta memenuhi salah satu syarat dalam menyelesaikan Program Studi Ekonomi Islam.

## 2. **Secara Praktis**

Hasil ini dapat menjadi dasar pendalaman terhadap tinjauan ekonomi islam terhadap KPR. Penelitian ini juga dapat dijadikan sebagai catatan dan koreksi untuk memepertahankan dan meningkatkan kenerjanya, sekaligus memperbaiki apabila ada kelemahan dan kekurangan.

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. Penelitian Terdahulu

Tinjauan pustaka penulis dapat dari berbagai sumber kepustakaan dan refrensi yang telah dilakukan orang lain sebelumnya antara lain, yaitu:

Imron Rosadi, (2010) meliputi tentang “*Tinjauan Hukum Islam Tentang Jual Beli Rumah*”. ia menyimpulkan bahwa system jual beli kredit adalah sesuatu yang dibayar secara berangsur-angsur baik itu jual beli maupun dalam pinjam meminjam. Misalnya, seorang membeli ke sebuah dealer dengan uang muka 10% dan sisanya dibayar secara berangsur-angsur selama sekaian tahun dan dibayar satu kali dalam sebulan. Kredit bisa juga terjadi pada seseorang yang meminjam uang ke Bank atau koperasi, kemudian pinjaman tersebut dibayar berangsur-angsur, ada yang dibayar setiap hari, mingguan, dan ada pula yang dibayar satu kali dalam sebulan. Jual beli perumahan model KPR mengandung riba khafi. Hukumnya haram *lisaddi al-zari’ah*. Tetapi karena sangat bermanfaat dan dibutuhkan oleh golongan ekonomi lemah, maka hukumnya menjadi boleh atas dasar hajat atau maslahat.

Fariza Indrawati Ahmad (2009) meneliti tentang “*Tinjauan Hukum Islam terhadap Jual Beli Rumah Melalui Kredit Bank*”. Ia menyimpulkan bahwa jual beli perumahan model KPR mengandung riba, yang termasuk riba Khafi. Hukumnya haram *lisaddi al-zari’ah*. Bunga Bank ada yang mengharamkan karena sama dengan riba, ada yang menghalalkan karena tidak sama dengan riba, dan ada juga yang membolehkan karena darurat.

Kurniawati (2007) meliputi tentang “*Sistem Jual Beli Tanah di desa Sangiran Yogyakarta*”. Ia menyimpulkan bahwa system jual beli dengan sistem kredit dibolehkan dalam islam selagi dilakukan dengan cara halal dan sesuai dengan hukum islam serta tidak melanggar undang-undang yang berlaku.

Berdasarkan tinjauan pustaka diatas, diketahui bahwa bahasan yang ada masih tentang jual beli secara umum sehingga penulis tertarik untuk meneliti tinjauan ekonomi islam terhadap kredit pemilikan rumah melalui bank BRI syariah.

## **B. Landasan Teori**

### **1. Pengertian Bank**

Bank berasal dari kata itali *banco* yang artinya bangku. Bangku inilah yang dipergunakan oleh bankir untuk melayani kegiatan operasionalnya kepada para nasabah. Istilah banku secara resmi dan populer menjadi *Bank*. Bank termasuk perusahaan industry jasa karena produknya hanya memberikan pelayanan jasa kepada masyarakat.

Menurut Undang-undang Republik Indonesia No. 7 Tahun 1992 tentang perbankan yang telah diubah dengan undang-undang No. 10 Tahun 1998. Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit atau bentukbentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.(Hasibuan, 2004: 01).

Bank syariah adalah lembaga keuangan yang usaha pokoknya adalah menghimpun dana dari masyarakat masyarakat dan menyalurkannya dalam bentuk

pembiayaan dan jasa lain dalam lalu lintas pembayaran serta peredaran uang, yang beroperasi sesuai dengan prinsip-prinsip syariah.

Pengertian Bank Syariah menurut UU No. 10 tahun 1998 tentang perubahan UU tentang perubahan UU No. 7 tahun 1992 tentang perbankan : No. 7 tahun 1992 tentang perbankan: Bank Syariah adalah bank umum yang melaksanakan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran. (Iskandar, 2013: 36).

Menurut Undang-undang RI Nomor 10 Tahun 1998 tanggal 10 November 1998 tentang perbankan, yang dimaksud dengan bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak. (Kasmir, 2010: 25).

Bank syariah merupakan bank yang kegiatannya mengacu pada hukum islam, dan dalam kegiatannya tidak membedakan bunga maupun tidak membayar bung kepada nasabah. Imbalan yang diterima oleh bank syariah maupun yang dibayarkan kepada nasabah tergantung dari akad dan perjanjian antara nasabah dan bank. Perjanjian (akad) yang terdapat di perbankan syariah harus tunduk pada syarat dan rukun akad sebagaimana diatur dalam syariah islam. (Ismail, 2011:32).

## 2. Pembiayaan

### 1. Pengertian Pembiayaan

Secara etimologis istilah kredit berasal dari bahasa latin *credere*, yang berarti kepercayaan. Misalkan nasabah debitor yang memperoleh kredit dari bank adalah tentu seseorang yang mendapat kepercayaan dari bank. Hal ini menunjukan bahwa yang menjadi dasar pemberian kredit oleh bank kepada nasabah debitor adalah kepercayaan. Menurut kamus besar bahasa indonesia, salah satu pengertian kredit adalah pinjaman uang dengan pembayaran pengembalian secara mengangsur atau pinjaman sampai batas jumlah tertentu yang diizinkan oleh bank atau badan lain. (Hermansyah, 2011: 57).

Pembiayaan merupakan aktivitas bank syariah daalam menyalurkan dana kepada pihak lain selain bank berdasarkan prinsip syariah.(Ismail, 2011: 105).

Menurut Undang-Undang Perbankan No. 10 Tahun 1998 pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat di persamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dan pihak lain yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil. (Ismail, 2011: 106)

Pembiayaan merupakan salah satu tugas pokok bank, yaitu pemberian fasilitas pembiayaan dana untuk memenuhi kebutuhan pihak-pihak yang merupakan *devisit unit*. (Antonio, 200: 160).

Menurut Undang-Undang RI 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 waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil. (Kasmir, 2010: 96).

Pembiayaan transaksi penyediaan dana dan/atau barang dan serta fasilitas lainnya kepada mitra yang tidak bertentangan dengan Syariah dan Standar Akuntansi Perbankan Syariah (Karim, 2010: 321).

Bank syariah berfungsi membantu masyarakat dalam memenuhi kebutuhan dalam meningkatkan usahanya. Secara perinci pembiayaan memiliki fungsi antara lain:

- a. Pembiayaan dapat meningkatkan arus tukar menukar barang dan jasa.
- b. Pembiayaan merupakan alat yang di pakai untuk memanfaatkan *idle fund*.
- c. pembiayaan sebagai alat pengendali harga.
- d. Pembiayaan dapat mengaktifkan dan meningkatkan manfaat ekonomi yang ada. (Ismail, 2011:109).

Berdasarkan tujuan penggunaannya, fasilitas pembiayaan dibedakan menjadi:

- a. Pembiayaan modal kerja, yaitu pembiayaan yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan dana usaha bagi pembeli/ pengadaan/ penyediaan unsur-unsur barang dalam rangka perputaran usaha.
- b. Pembiayaan investasi, yaitu pembiayaan yang diberikan untuk memenuhi kebutuhan pengadaan sarana/ prasarana usaha (aktiva tetap)

- c. Pembiayaan multiguna, yaitu pembiayaan yang dapat digunakan untuk sewa suatu barang, talangan dana, maupun biaya jasa suatu pengurusan dan lain-lain.
- d. Pembiayaan sindikasi yaitu pembiayaan yang dapat dilakukan secara musyarakah dengan lembaga keuangan syariah lainnya kepada mitra yang jumlahnya kebutuhan pembiayaannya melebihi kemampuan bank. (Karim, 2010: 322).

## 2. **Produk Pembiayaan Bank Syariah**

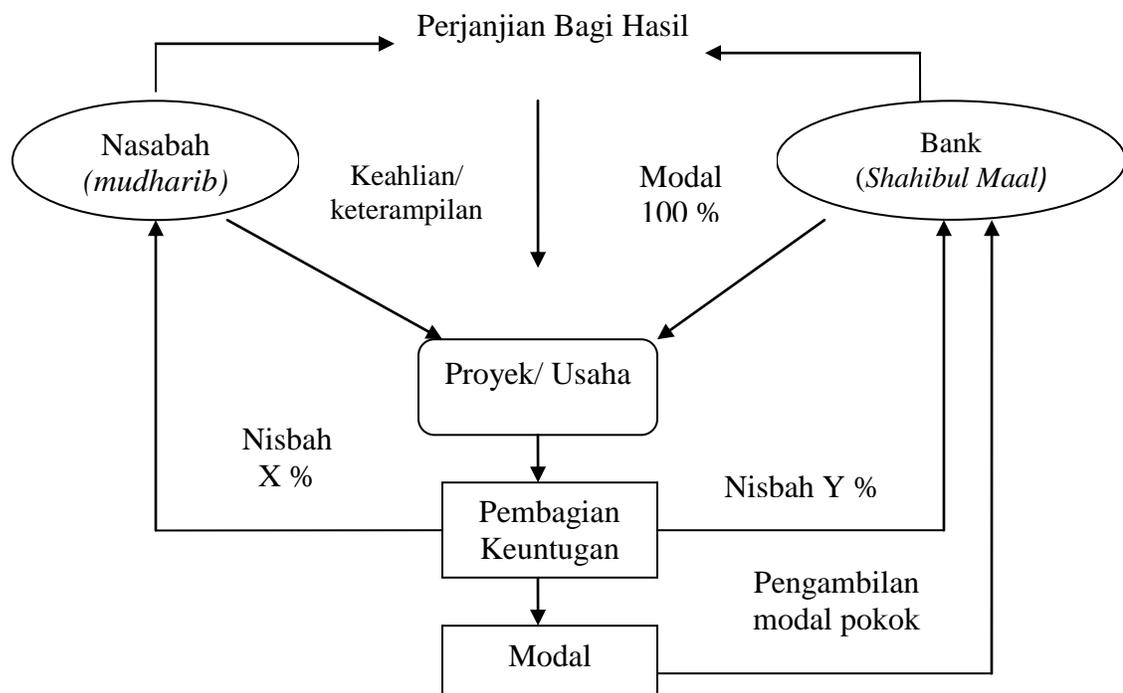
Produk layanan pembiayaan Bank Syariah disesuaikan dengan bentuk dan tujuan penggunaan dananya, meliputi:

### a. **Pembiayaan Mudharabah**

Mudharabah adalah suatu akad kerja sama dalam melaksanakan usaha milik nasabah, di mana pihak bank berperan sebagai *shahibul mal* membiayai 100% usaha nasabah dan nasabah sebagai *mudharib* (pengelola). Hasil keuntungan yang diperoleh dibagi menurut kesepakatan yang dituangkan dalam akad mudharabah. (Karim, 2010: 323).

Gambar 1

## Skema Pembiayaan Jenis Mudharabah



Sumber: Bank Syariah, dari Teori ke Praktik, Antonio (2001)

Keterangan:

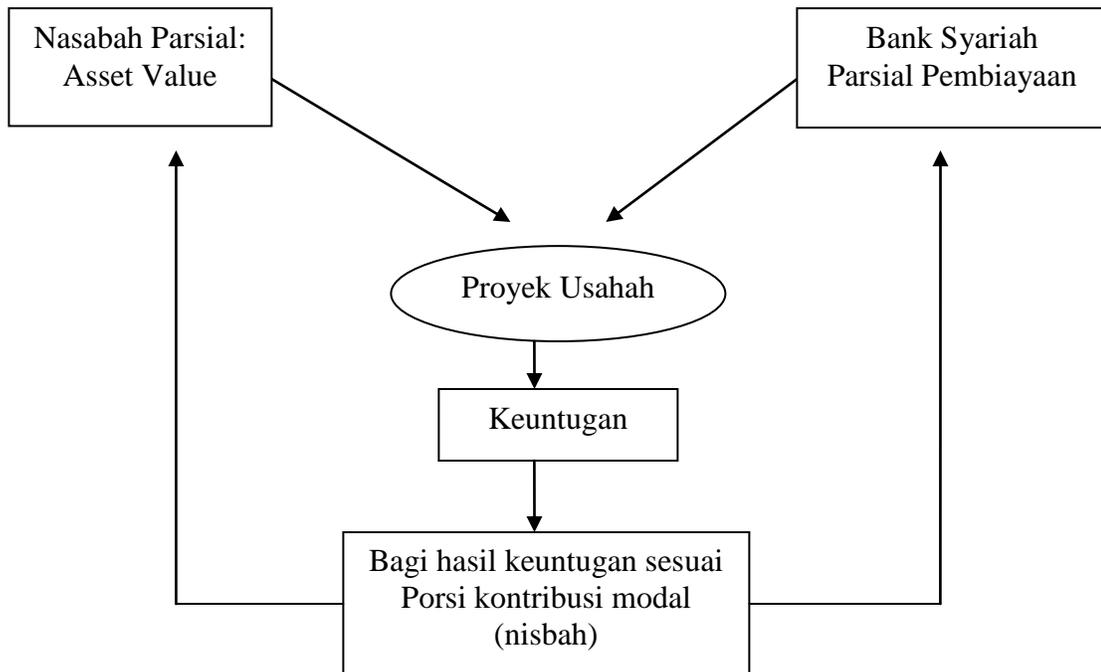
- 1). Bank syariah (*shabilul maal*) dan nasabah (*mudharib*) menandatangani akad pembiayaan mudharabah.
- 2). Bank syariah menyerahkan dana 100% dari kebutuhan proyek usaha.

- 3) Nasabah tidak menyerahkan dana sama sekali, namun melakukan pengelolaan proyek yang di biayai 100% oleh bank.
- 4). Pengelolaan proyek usaha dijalankan oleh *mudharib*. Bank syariah tidak ikut campur dalam manajemen perusahaan.
- 5) hasil usaha dibagi dengan nisbah yang telah diperjanjikan dalam akad pembiayaan *mudharabah*.
- 6). Presentase tertentu menjadi hak bank syariah, dan sisanya diserahkan kepada nasabah. Semakin tinggi pendapatan yang diperoleh *mudharib*, akan semakin besar pendapatan yang diperoleh bank syariah dan *mudharib*. (Ismail, 2011: 174)

#### **b. Pembiayaan Musyarakah**

Musyarakah adalah suatu akad kerja sama usaha antara bank dengan nasabah untuk membiayai suatu proyek usaha, di mana pihak bank bersama-sama dengan nasabah masing-masing menepatkan dananya sesuai proporsi yang disepakati. Keuntungan atau kerugian dari proyek usaha akan dibagi secara bersama-sama sesuai dengan kesepakatan yang dituangkan dalam akad musyarakah. (Karim, 2010: 323).

**Gambar 2**  
**Skema Pembiayaan Jenis musyarakah**



Sumber: Bank Syariah, dari Teori ke Praktik, Antonio (2001)

Keterangan:

- 1). Bank syariah dan nasabah menandatangani akad pembiayaan musyarakah.
- 2). Bank syariah menyerahkan dana sebesar 70% dari kebutuhan proyek usaha yang akan dijalankan oleh nasabah.
- 3). Nasabah menyerahkan dana 30%, dan menjalankan usaha sesuai dengan kontrak.
- 4). Pengelolaan proyek usaha dijalankan oleh nasabah, dapat dibantu oleh bank syariah atau menjalankan bisnisnya sendiri, bank syariah memberikan kuasa kepada nasabah untuk mengelola usaha.

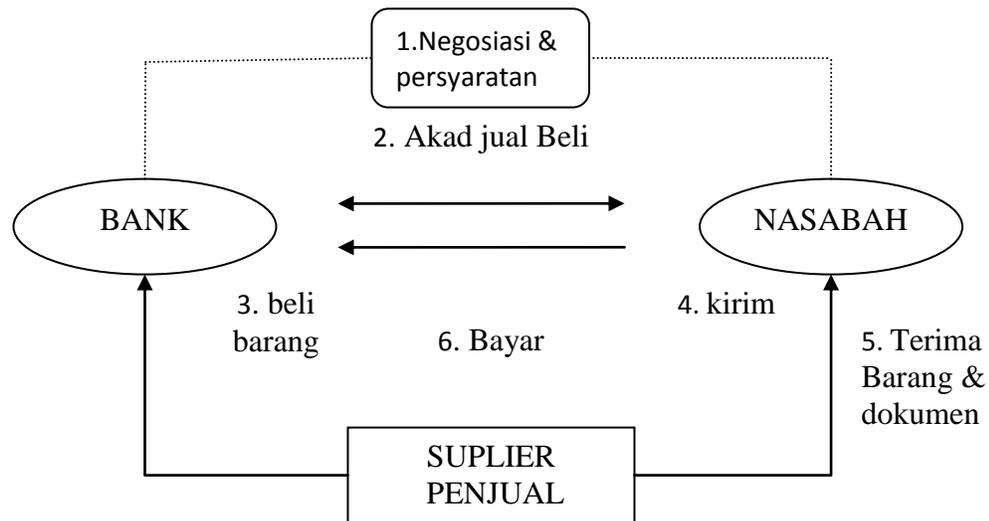
- 5). Hasil usaha atas kerja sama yang dilakukan antara bank syariah dan nasabah dibagi sesuai dengan nisbah yang telah diperjanjikan dalam akad pembiayaan, misalnya 60% untuk nasabah 40% untuk bank syariah. Namun dalam hal terjadi kerugian, maka bank syariah akan menanggung kerugian sebesar 70% dan nasabah menanggung kerugian sebesar 30%.
- 6). Setelah kontrak berakhir, maka modal dikembalikan kepada masing-masing mitra kerja, yaitu 70% dikembalikan kepada bank syariah dan 30% dikembalikan kepada nasabah. (Ismail, 2011: 182)

**c. Pembiayaan Murabahah**

Murabahah adalah pembiayaan jual beli barang baik berupa barang dagangan atau barang untuk sarana dan prasarana usaha dengan harga pokok ditambah dengan keuntungan yang disepakati. (Karim, 2010: 323).

**Gambar 3**

**Skema Pembiayaan Murabahah**



Sumber: Bank Syariah, dari Teori ke Praktik (2001)

keterangan:

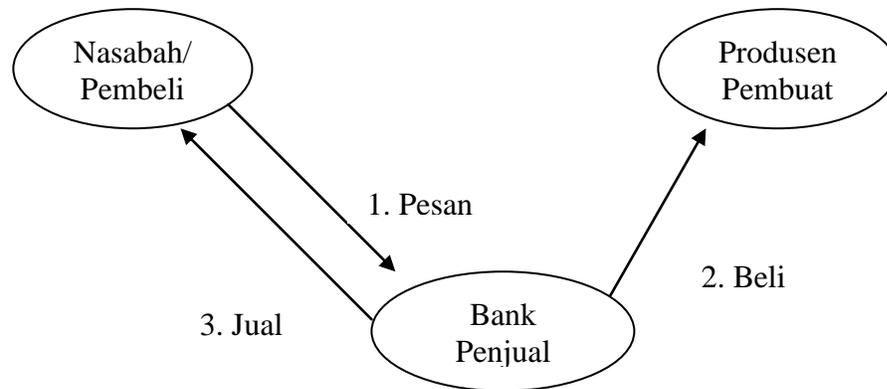
- 1) Bank syariah dan nasabah melakukan negosiasi tentang rencana transaksi jual beli yang akan dilaksanakan. Poin negosiasi meliputi jenis barang yang akan dibeli, kualitas barang dan harga jual.
- 2) Bank syariah melakukan akad jual beli dengan nasabah, di mana bank syariah sebagai penjual dan nasabah sebagai pembeli. Dalam akad jual beli ini, ditetapkan barang yang menjadi objek jual beli yang telah dipilih oleh nasabah, dan harga jual barang.

- 3) Atas dasar akad yang dilaksanakan antara bank syariah dan nasabah, maka bank syariah membeli barang dari *supplier*/ penjual. Pembeli yang dilakukan oleh bank syariah ini sesuai dengan keinginan nasaban yang telah tertuang dalam akad.
- 4) *Supplier* mengirimkan barang kepada nasabah atas perintah bank syariah.
- 5) Nasabah menerima barang dari *supplier* dan menerima dokumen kepemilikan barang tersebut.
- 6) Setelah menerima barang dan dokumen, maka nasabah melakukan pembayaran . pembayaran yang lazim dilakuka oleh nasabah ialah dengan cara angsuran.  
(Ismail, 2011: 140)

#### **d. Pembiayaan Istishna**

Istishna adalah pembiayaan jual beli barang dalam bentuk pemesanan pembuatan berdasarkan persyaratan tertentu, kreteria, dan pola pembayaran sesuai dengan kesepakatan. (Karim, 2010: 323).

**Gambar 4**  
**Skema Pembiayaan Istishna**



Sumber: Bank Syariah, dari Teori ke Praktik, Antonio (2001)

**Keterangan:**

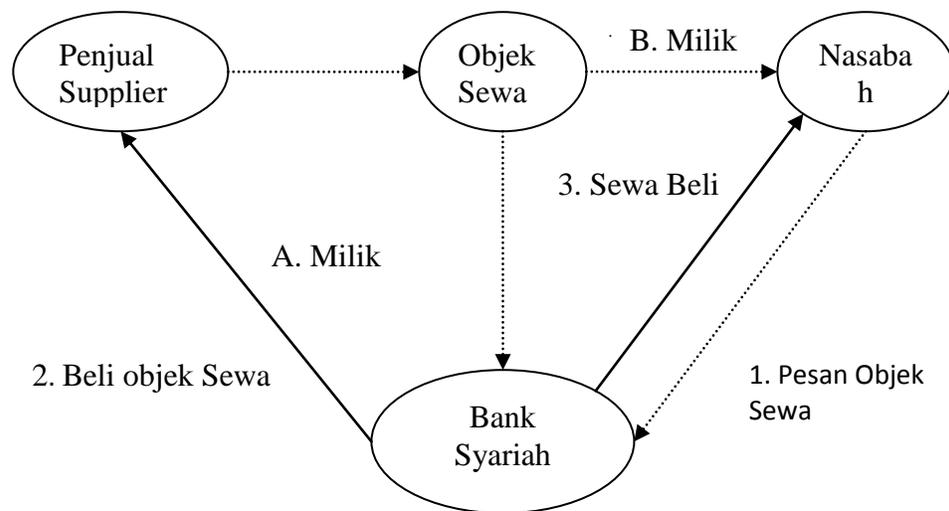
- 1) Nasabah memesan barang kepada bank syariah selaku penjual atau bank mewakilkan kepada nasbah untuk memesan kepada produsen.
- 2) Bank syariah menjual kepada pembeli/nasabah.
- 3) Bank syariah membeli dan memesan barang kepada produsen untuk membuat barang sesuai dengan pesanan yang telah diperjanjikan antara bank syariah dan pembeli/ nasabah. (Ismail, 2011: 149)

### e. Pembiayaan Ijarah

Ijarah adalah pembiayaan yang digunakan untuk mengambil manfaat suatu barang atau tempat dengan sistem sewa. Bank bertindak selaku pemberi sewa, dan nasabah sebagai penyewa (sewa rumah, tempat usaha). Jangka waktu pembiayaan disesuaikan dengan kegunaan sewa tersebut. (Karim, 2010: 323).

**Gambar 5**

**Skema pembiayaan Ijarah**



Sumber: Bank Syariah, dari Teori ke Praktik, Antonio (2001)

Keterangan:

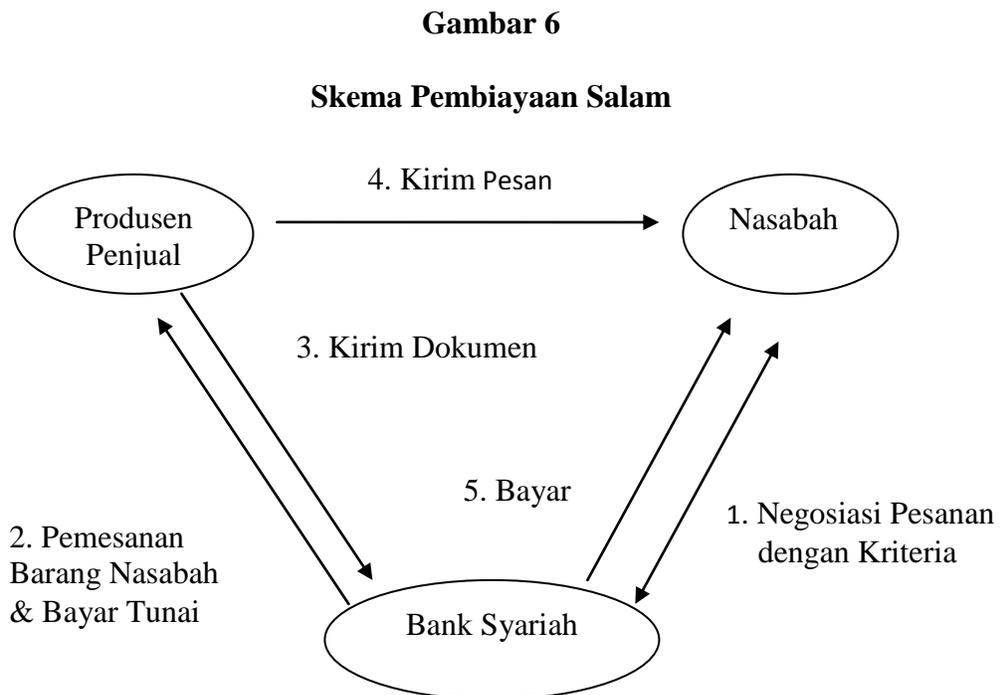
- 1) Tahap 1, bank dan nasabah bersepakat atas syarat-syarat penyewaan yang dibuat bersama.

- 2) Tahap 2, bank membeli asset dari penjual.
- 3) Tahap 3, nasabah menyewa asset dari bank dengan menayar.
- 4) Tahap 4, nasabah membeli asset dari bank di akhir periode sewa.

(Manan, 2012: 228)

#### f. Pembiayaan Salam

Salam adalah pembelian barang yang diserahkan dikemudian hari, sedangkan pembayaran dilakukan di muka. (Antonio, 2001: 108).



Sumber: Bank Syariah, dari Teori ke Praktik (2001)

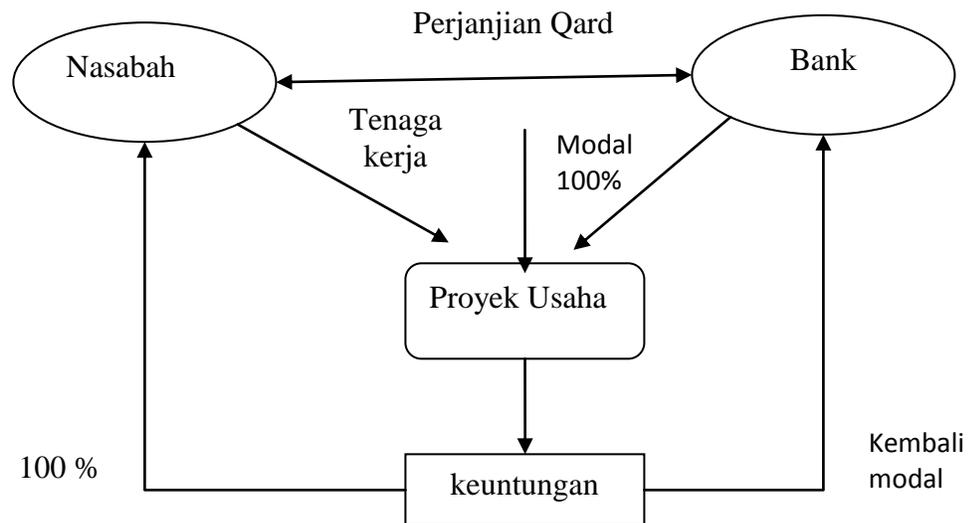
Keterangan:

- 1) Penandatanganan akad antara bank syariah dan nasabah (pembeli). Nasabah adalah nasabah yang akan membeli barang pada saat barang telah tersedia.
- 2) Bank membeli barang dari penjual (produsen) dengan cara pesanan. Atas pembelian ini, bank membayar sejumlah harga beli yang telah disepakati pada saat awal akad *salami*.
- 3) Setelah barang tersedia, produsen mengirim dokumen kepada bank syariah untuk pengabilan barang.
- 4) Produsen mengirim barang kepada nasabah atas perintah bank syariah.
- 5) Nasabah melakukan pembayaran kepada bank syariaiah setelah barang dikirim oleh produsen. Keuntungan transaksi *salam* berasal dari perbedaan antara harga jual bank syariah kepada nasabah dengan harga beli antara bank dan produsen.  
(Ismail. 2011: 156)

**g. Al-Qard**

Al-qard adalah penyediaan dana atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara peminjam dan pihak yang meminjamkan yang mewajibkan peminjam melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu. (Karim, 2010: 323).

**Gambar 7**  
**Skema Pembiayaan Al-Qard**



Sumber: Bank syariah, dari Teori ke Praktik (2001)

Keterangan:

- 1) Kontrak perjanjian qard dilaksanakan antara bank dan nasabah
- 2) Nasabah menyediakan tenaga untuk mengelola usaha dan bank syariah menyerahkan modal sebagai investasi. Modal yang diserahkan dalam qard berasal dari dana bank dan dana kewajiban yang dikumpulkan oleh bank dari berbagai sumber antara lain: zakat, unfak, sedekah, denda, bantuan dari pihak lain dan dana lainnya.

- 3) Bila terdapat keuntungan, maka keuntungan 100% dinikmati oleh nasabah, tidak dibagi hasilkan dengan bank syariah.
- 4) Pada saat pembayaran atau jatuh tempo, maka nasabah mengembalikan 100% modal yang berasal dari bank syariah, tanpa ada tambahan.

Menurut Kasmir (2010: 98-99) unsur-unsur yang terkandung dalam pemberian fasilitas kredit adalah sebagai berikut.

1. *kepercayaan*

Yaitu suatu keyakinan pemberi kredit bahwa kredit yang diberikan (berupa uang, barang atau jasa) dan benar-benar diterima kembali di masa tertentu di masa datang. Kepercayaan ini diberikan oleh bank, di mana sebelumnya sudah dilakukan penelitian menyelidiki tentang nasabah baik secara internal maupun eksternal. Penelitian dan penyelidikan tentang kondisi masa lalu dan sekarang terhadap nasabah pemohon kredit.

2. *Kesepakatan*

Di samping unsur percaya didalam kredit juga mengandung unsur kesepakatan antara si pemberi kredit dengan si penerima kredit. Kesepakatan ini dituangkan dalam suatu perjanjian di mana masing-masing pihak menandatangani hak dan kewajibannya masing-masing.

3. *Jangka waktu*

Setiap kredit yang diberikan memiliki jangka waktu tertentu, jangka waktu ini mencakup masa pengembalian kredit yang telah disepakati. Jangka waktu

tersebut bisa membentuk jangka pendek, jangka menengah atau jangka panjang.

#### 4. *Risiko*

Adanya suatu tenggang waktu pengembalian akan menyebabkan suatu risiko tidak tertagihnya/ macet pemberian kredit. Semakin panjang suatu kredit semakin besar risikonya demikian pula sebaliknya. Risiko ini menjadi tanggungan bank, baik risiko yang disengaja oleh nasabah yang lalai, maupun oleh risiko yang tidak sengaja. Misalnya terjadi bencana alam atau bangkrutnya usaha nasabah tanpa ada unsur kesengajaan lainnya.

#### 5. *Balas jasa*

Merupakan keuntungan atas pemberian suatu kredit atau jasa tersebut yang kita kenal dengan nama bung. Balas jasa dalam bentuk bunga dan biaya administrasi kredit ini merupakan keuntungan bank. Sedangkan bagi bank yang berdasarkan prinsip yariah balas jasanya ditentukan dengan bagi hasil.

### **3. Akad Murabahah**

#### **1. Akad murabahah**

Murabahah (al-bai'bitsaman ajil) lebih dikenal sebagai murabahah saja. Murabahah yang berasal dari kata ribhu (keuntungan) adalah transaksi jual beli di mana bank menyebut jumlah keuntungannya. Bank bertindak sebagai penjual, sementara nasabah sebagai pembeli. Harga jual adalah harga beli bank dari pemasok ditambah keuntungan (margin). Kedua belah pihak harus menyepakati harga jual dan

harga dan jangka waktu pembayaran. Harga jual dicantumkan dalam akad jual beli dan jika telah disepakati tidak dapat berubah selama berlakukany akad. (Karim, 2010: 98).

Murabahah adalah istilah dalam fikif islam yang berarti suatu bentuk jual beli tertentu ketika penjual menyatakan biaya perolehan barang, meliputi harga barang dan biaya-biaya lain yang dikeluarkan untuk memperoleh barang tertentu, dan tingkat keuntungan (margin) yang diinginkan. (Ascraya, 2011: 81-82).

Murabahah adalah akad jual beli atas barang tertentu, di mana penjual menyebutkan harga pembelian barang kepada pembeli keudian menjual kepada pihak pembeli dengan mensyaratkan keuntugan yang diharapkan sesuai jumlah tertentu. (Ismail: 2011: 138).

Murabahah adalah akad jual barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (margin) yang disepakati oelh penjual dan pembeli. (Karim, 2010:113). Pembayaran murabahah dapat dilakukan secara tunai atau cicilan. Dalam murabahah juga diperkenankan adanya perbedaan dalam harga barang untuk cara pembayaran yang berbeda. Murabahah mujjal dicirikan denan adanya penyerahan barang diawal akd dan pembayarn kemudian (setelah awal akad), baik dalam bentuk angsuran maupun dalam bentuk lump sum (sekaligus). (Karim, 2010: 115).

Rukun dari akad murabahah yang harus dipenuhi dalam transaksi ada beberapa, yaitu:

- a. Pelaku akad, yaitu *ba'I* (penjual) adalah pihak yang memiliki barang untuk dijual, dan *musytari* (pembeli) adalah pihak yang memerlukan dan akan membeli barang.
- b. Objek akad, yaitu *mab'I* (barang dagangan) dan *tsaman* (harga).
- c. Shighah, yaitu *Ijab* dan *Qobul*. (Ascaraya, 2011: 82).

Beberapa syarat pokok *murabahah* menurut Usmani (1999), antara lain sebagai berikut.

- a. *Murabahah* merupakan salah satu bentuk jual beli ketika penjual secara eksplisit menyatakan biaya perolehan barang yang akan dijualnya dan menjual kepada orang lain dengan menambahkan tingkat keuntungan yang diinginkan.
- b. Tingkat keuntungan dalam *murabahah* dapat ditentukan berdasarkan kesepakatan bersama dalam bentuk lumpsum atau persentase tertentu dari biaya.
- c. Semua biaya yang dikeluarkan penjual dalam rangka memperoleh barang, seperti biaya pengiriman, pajak, dan sebagainya dimasukkan kedalam biaya perolehan untuk menentukan harga agregat ini. Akan tetapi, pengeluaran yang timbul karena usaha, seperti gaji pegawai, sewa tempat usaha, dan sebagainya tidak dapat dimasukkan kedalam harga untuk suatu transaksi. Margin keuntungan yang diminta itulah yang meng-*cover* pengeluaran-pengeluaran.
- d. *Murabahah* dikatakan sah hanya ketika biaya-biaya perolehan barang dapat ditentukan secara pasti. Jika biaya-biaya tidak dapat dipastikan, barang/komoditas tersebut tidak dapat dijual dengan prinsip *murabahah*.

Perlu selalu diingat bahwa bentuk pembiayaan ini bukan merupakan bentuk pembiayaan utama yang sesuai dengan syariah. Namun dalam system ekonomi saat ini, terdapat kesulitan-kesulitan dalam penerapan *mudharabah* dan *musyarakah* untuk pembiayaan beberapa sektor. Oleh karena itu, beberapa ulama kontemporer telah membolehkan penggunaan *murabahah* sebagai bentuk pembiayaan alternatif dengan syarat-syarat tertentu. dua hal utama yang harus diperhatikan adalah (Usmani, 1999) sebagai berikut.

- a. Harus selalu diingat bahwa pada mulanya *murabahah* bukan merupakan bentuk pembiayaan, melainkan hanya alat untuk menghindar dari “bunga” dan bukan merupakan instrument ideal untuk mengemban tujuan riil ekonomi Islam. Instrument ini hanya digunakan sebagai langkah transaksi yang diambil dalam proses Islamisasi ekonomi, dan penggunaannya hanya terbatas pada kasus-kasus ketika *mudharabah* dan *musyarakah* tidak/belum dapat diterapkan.
- b. *Murabahah* muncul bukan hanya untuk menggantikan “bunga” dengan “keuntungan”, melainkan sebagai bentuk pembiayaan yang diperbolehkan oleh ulama Syariah dengan syarat-syarat tertentu. Apabila syarat-syarat ini tidak dipenuhi, maka *murabahah* tidak boleh digunakan dan cacat menurut syariah. (Ascaraya, 2011: 83-85).

Bentuk-bentuk akad murabahah antara lain:

*a. Murabahah sederhana*

Murabahah sederhana adalah bentuk akad *murabahah* ketika penjual memasarkan barangnya kepada pembeli dengan harga sesuai harga perolehan ditambah marjin keuntungan yang diinginkan.

*b. Murabahah kepada pemesan*

Bentuk murabahah ini melibatkan tiga pihak, yaitu pemesan, pembeli dan penjual. Bentuk *murabahah* ini juga melibatkan pembeli sebagai perantara karena keahliannya atau karena kebutuhan pemesan akan pembiayaan. Bentuk murabahah inilah yang diterakan perbankakn syariah. (Ascaraya, 2011: 90).

#### **4. Prinsip-Prinsip Pemberian kredit**

Sebelum suatu fasilitas kredit diberikan, bank harus merasa yakin bahwa kredit yang diberikan benar-benar akan kembali. Keyakinan tersebut diperoleh dari hasil penilaian kredit sebelum kredit tersebut disalurkan. Penilaian kredit oleh bank dapat dilakukan dengan berbagai cara untuk mendapatkan keyakinan tentang nasabahnya, seperti melalui prosedur penilaian yang benar.

Dalam melakukan penilaian criteria-kriteria serta aspek-aspek penilaiannya tetap sama. Begitu pula dengan ukuran-ukuran yang ditrtapkan sudah menjadi standar penilaia setiap bank. Biasanya kriteria penilaian yang harus dilakukakan oleh bank untuk mendapatkan nasabah yang benar-benar menguntungkan dilakukan dengan 5 C 7 P.

Adapun penjelasan untuk analisis dengan 5 C kredit adalah sebagai berikut.

1. *Character*

Suatu keyakinan bahwa, sifat atau watak dari orang-orang yang akan diberikan kredit benar-benar dapat dipercaya, hal ini tercermin dari latar belakang si nasabah baik yang bersifat latar belakang pekerjaan maupun yang bersifat pribadi seperti: cara hidup atau gaya hidup yang dianutnya, keadaan keluarga, hoby dan social standingnya. Ini semua merupakan ukuran “*kemauan*” membayar.

2. *Capacity*

Untuk melihat nasabah dalam kemampuannya dalam bidang bisnis yang dihubungkan dengan pendidikannya, kemampuan bisnis juga diukur dengan kemampuannya dalam memahami tentang ketentuan-ketentuan pemerintah. Begitu pula dengan kemampuannya dalam menjalankan usahanya selama ini. Pada akhirnya akan terlihat “*kemampuannya*” dalam mengembalikan kredit yang disalurkan.

3. *Capital*

Untuk melihat penggunaan modal apakah efektif, dilihat laporan keuangan (neraca dan laporan laba rugi) dengan melakukan pengukuran dari segi *likuiditas, solvabilitas, rentabilitas*, dan ukuran lainnya. Capital juga harus dilihat dari sumber mana saja modal yang ada sekarang ini.

4. *Collateral*

Merupakan jaminan yang diberikan calon nasabah baik yang bersifat fisik maupun non fisik. Jaminan hendaknya melebihi jumlah kredit yang diberikan. Jaminan juga harus diteliti keabsahannya sehingga jika terjadi suatu masalah, maka jaminan yang dititipkan akan dapat dipergunakan secepat mungkin.

5. *Condition*

Dalam penilaian kredit hendaknya juga dinilai kondisi ekonomi dan politik sekarang dan di masa yang akan datang sesuai sector masing-masing, serta prospek usaha dari sector yang ia jalankan. Penilaian prospek bidang usaha yang dibiayai hendaknya benar-benar memiliki prospek yang baik sehingga kemungkinan kredit tersebut bermasalah relative kecil. (Kasmir, 2010: 109).

Menurut kasmir (2010: 110) penilaian kredit dengan metode analisis adalah sebagai berikut:

a. *Personality*

Yaitu menilai nasabah dari segi kepribadiannya atau tingkah lakunya sehari-hari maupun masa lalunya. *Personality* juga mencakup sikap, emosi, tingkah laku, dan tindakan nasabah dalam menghadapi suatu masalah.

b. *Party*

Yaitu mengklasifikasikan nasabah dalam klasifikasi tertentu atau golongan-golongan tertentu berdasarkan modal, loyalitas serta karakternya. Sehingga

nasabah dapat digolongkan kedalam golongan tertentu dan akan mendapatkan fasilitas yang berbeda dari bank.

c. *Perpose*

Yaitu untuk mengetahui tujuan nasabah dalam mengambil kredit, termasuk jenis kredit yang diinginkan nasabah. Tujuan pengambilan kredit dapat bermacam-macam. Sebagai contoh apakah untuk modal kerja atau investasi, konsumtif atau produktif, dan lain sebagainya.

d. *Prospect*

Yaitu untuk menilai usaha nasabah di masa yang akan datang menguntungkan atau tidak, atau dengan kata lain mempunyai prospek atau sebaliknya. Hal ini penting mengingat jika suatu fasilitas kredit yang dibiayai tanpa mempunyai prospek, bukan hanya bank yang rugi, tetapi juga nasabah.

e. *Payment*

Merupakan ukuran bagaimana cara nasabah mengembalikan kredit yang telah diambil atau dari sumber mana saja dana untuk pengembalian kredit. Semakin banyak sumber penghasilan debitur, akan semakin baik. Dengan demikian, jika salah satu usahanya merugi akan dapat ditutupi oleh sector lainnya.

f. *Profitability*

Untuk menganalisis bagaimana kemampuan nasabah dalam mencari laba. *Profitability* diukur dari periode ke periode apakah akan tetap sama atau akan semakin meningkat, apalagi dengan tambahan kredit yang akan diperolehnya.

g. *Protection*

Tujuannya adalah bagaimana menjaga agar usaha dan jaminan mendapatkan perlindungan. Perlindungan dapat berupa jaminan barang atau orang atau jaminan asuransi.

## C. Pandangan Ekonomi Islam Terhadap KPR

### 1. Pengertian Ekonomi Syariah

Ilmu ekonomi syariah adalah ilmu yang mempelajari aktivitas atau perilaku manusia secara actual dan empirikal, baik dalam produksi, distribusi, maupun konsumsi berdasarkan syariat islam yang bersumber Al-qur'an dan As-Sunah serta *ijma'* para ulama dengan tujuauan untuk mencapai kebahagiaan dunia dan akhirat.

Ketika para pakar Ekonomi Islam membicarakan tentang ekonomi syariah (*ekonomi Islam*), selalu berhadapan kepada dua persoalan pokok, apakah ekonomi syariah ini merupakan suatu system atau suatu ilmu yang berdiri sendiri. Sebagian dari mereka mengatakan bahwa ekonomi syariah (*ekonomi islam*) merupakan suatu system karna ia meruakan suatu keseluruhan yang kompleks dan saling berhubungan satu dengan yang lain. Sebagian yang lain mengatakan bahwa ekonomi syariah itu merupakn suatu disiplin ilmu tersendiri karena ia dirumuskan secara sisitematis, logis, dan filosofis sebagai ilmu pengetahuan. Sehubungan hal tersebut, Muhammad Abdil Manan dan Agustinato mengatakan bahwa, semestinya kedua hal tersebut tidaklah dipertentangkan, sebab keduanya

adalah benar. Dengan kata lain ekonomi islam sebagai sebuah ilmu, ia memiliki paradikma yang tanggung karena konstruksi keilmuannya berdasarkan para wahyu Allah SWT. Dissamping itu, ekonomi islam sebagai ilmu karena ia merupakan suatu wadah pengetahuan yang terorganisasi mengenai dunia fisik, baik yang bernyawa maupun yang tidak bernyawa. Konstruksinya sangat lengkap yang mencakup sikap dan metode yang melaluinyalah wadah pengetahuan itu terbentuk. (Manan,2012: 30-31)

## 2. **KPR dalam Perspektif hukum Islam**

Konsep KPR merupakan produk Barat dimana transaksi pembelian rumah dengan perjanjian hutang piutang. Caranya, pihak yang hendak membeli rumah mengajukan proposal kepada salah satu bank untuk menjaminnya sejumlah uang seharga rumah tersebut. Pihak Bank membayarkan biaya rumah tersebut bagi si pembeli, dan bank menarik pembayarannya secara kredit bulanan dari si pembeli dengan bunganya, yang jumlahnya pada akhirnya nanti bisa mencapai tiga kali lipat atau lebih sesuai dengan lamanya pembayaran.

Para ulama ahli fatwa telah sepakat bahwa pembelian rumah melalui pendanaan bank (perjanjian hutang) itu hukumnya haram, karena dalam perjanjian tersebut dianggap sebagai pinjaman berbunga yang jelas sekali mengandung riba. Transaksi ini jelas merugikan pihak pembeli karena dalam pembayaran angsuran setiap bulan

bergantung pada fluktuasi suku bunganya. Konsep kredit rumah ini masih banyak diterapkan di bank-bank konvensional di Indonesia.

Perbankan Islam kemudian mengadopsi konsep kredit rumah ini kedalam jenis produk pendanaan dengan akad *murabahah*. Pihak bank membeli rumah yang diperlukan nasabah dan kemudian menjualnya kepada nasabah sebesar harga beli ditambah dengan margin keuntungan yang disepakati oleh bank dan nasabah. Produk pembiayaan ini dikenal sebagai kredit rumah syariah.

Fatwa DSN MUI No 4/DSN-MUI/IV/2000 telah menjamin keabsahan dan diperbolehkannya transaksi murabahah, termasuk dalam hal ini pembiayaan rumah di bank Syariah.

#### **Dasar hukum Murabahah:**

Firman Allah SWT dalam Al Qur'an:

*Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba..." (Al-Baqarah: 275)*

Hadist:

*"Dari Shuhaib ra: bahwa Rosulullah SAW bersabda tiga perkara yang didalamnya terdapat keberkahan yaitu (1) menjual secara kredit, (2) Muqaradhah, dan (3)*

*mencampurkan tepung dengan gandum untuk kepentingan rumah bukan umum untuk dijual”*. H.R Ibnu Majah.

Hadis Nabi riwayat `Abd al-Raziq dari Zaid bin Aslam:

*“Rasulullah SAW. ditanya tentang ‘urban (uang muka) dalam jual beli, maka beliau menghalalkannya.”*

Kaidah fiqh:

*“Pada dasarnya, semua bentuk muamalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya.”*

Kredit kepemilikan rumah haruslah terhindar dari praktek maisir (perjudian), Gharar (ketidak jelasan), riba (tambahan), dan batil (ketidak adilan). Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba. Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) 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. Nasabah kemudian membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati. Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah.

Dalam bank konvensional, riba ditemui ketika nasabah meminjam uang untuk membeli rumah. Sedangkan pada bank syariah tidak meminjamkan uang tetapi menjual rumah tersebut kepada nasabah. Akad yang dipakai adalah jual dan beli.

Hukum Islam memandang fenomena pembiayaan KPR syariah sudah sesuai dengan syariat Islam, namun yang perlu diperhatikan adalah mengenai Margin flat, yang dapat mendatangkan manfaat, tetapi juga mendatangkan mudharat pada pihak nasabah. Margin flat akan memberikan keuntungan kepada nasabah pada saat suku bunga BI stabil sehingga kesepakatan pembiayaan tidak mengalami perubahan sampai akhir pembiayaan, jika terjadi keadaan sebaliknya akan berpengaruh terhadap nasabah.

## **BAB III**

### **METODOLOGI PENELITIAN**

#### **A. Jenis Penelitian**

Jenis penelitian ini adalah penelitian kualitatif, yakni penelitian yang diperoleh dari sumber-sumber dan data-data dan dokumen yang berkaitan dengan masalah yang diteliti.

#### **B. Definisi Operasional Variabel**

KPR BRI adalah produk pembiayaan yang ada di Bank BRI syariah cabang Palembang dalam rangka pembelian rumah, ruko, rukan, rusun atau apartemen bagi nasabah perorangan dengan menggunakan prinsip akad *murabahah* (jual beli). Pembiayaan KPR syariah sebagaimana pembiayaan pada produk-produk perbankan syariah lain didalamnya terdapat akad tertulis yang merupakan perjanjian kesepakatan antara kedua belah pihak mengenai produk pembiayaan yang diinginkan termasuk juga didalamnya jumlah nominalnya, persyaratan peminjaman, waktu pembayaran dan cara pembayaran dalam pembiayaan.

#### **C. Ruang Lingkup Penelitian**

Mengingat banyak hal yang bias dijadikan bahan penelitian oleh penulis yang ada pada bank BRI syariah Palembang maka penelitian ini penulis membatasi permasalahan pada tinjauan ekonomi islam terhadap KPR melalui bank BRI syariah Palembang.

#### **D. Lokasi Penelitian**

Penelitian ini dilakukan pada Bank RRI Syariah Palembang yang terletak di Ruko Taman Mandiri Jl. Kapten Rivai No. 1A dan 2A Palembang, Telepon. (0711) 31341, 367755, Fax (0711) 312262.

#### **E. Jenis dan Sumber Data**

##### **1. Jenis Data**

Jenis data dalam penelitian ini adalah jenis data kualitatif yaitu berupa keterangan-keterangan atau uraian-uraian dari informasi yang didapat melalui wawancara dengan bagian KPR BRI syariah Palembang.

##### **2. Sumber Data**

- a. Data primer adalah data yang diperoleh dari karyawan bank BRI syariah Palembang melalui wawancara secara langsung.
- b. Data sekunder adalah data yang diperoleh dari sumber, dokumentasi, buku-buku penunjang dan info-info tertulis lainnya.

## **F. Teknik Pengumpulan Data**

### 1. Wawancara

Alat ini digunakan sebagai metode atau cara yang digunakan untuk mendapatkan data atau jawab secara lisan dan dijawab secara pula pada bank BRI syariah Palembang.

### 2. Dokumentasi

Alat ini digunakan sebagai metode yang digunakan penelitian untuk menyelidiki benda-benda tertulis seperti dokumen, arsip yang berhubungan sumber dan penggunaan data berdasarkan tinjauan ekonomi islam terhadap KPR melalui bank BRI syariah Palembang.

## **G. Teknik Analisis Data**

Teknik analisis data peneliti adalah deskriptif kualitatif data yang telah dikumpulkan kemudian diolah, dianalisis secara deskriptif kualitatif, yaitu dengan cara menggambarkan dan menguraikan data-data yang diperoleh untuk ditarik suatu kesimpulan.

## **BAB IV**

### **PEMBAHASAN**

#### **A. Sistem KPR Melalui Bank BRI Syariah Palembang**

Sistem pemesanan melalui KPR sudah pasti sering kita dengar. Dalam pemesanan Rumah melalui KPR Nasabah akan memiliki rumah idaman dengan lokasi strategis karena sudah memesan dari awal.

Berdasarkan hasil wawancara dengan beberapa karyawan BRI Syariah Palembang yaitu: (wawancara, Mimi. 18 Agustus 2014). Menjelaskan bahwa akad murabaha adalah akad transaksi jual beli dan juga bekerjasama dengan developer untuk membangun rumah yang dipesan oleh nasabah.

KPR BRI Syariah merupakan salah satu produk dari BRI Syariah yang bersifat konsumtif yang menggunakan skema murabahah. Selain itu beliau juga mengatakan bahwa yang menyediakan dana untuk membeli rumah, tanah kavling atau untuk merenovasi rumah yang diperlukan calon penerima pembiayaan adalah Bank dan harus dibayar kembali saat jatuh tempo dengan cara di cicil dengan batas waktu maksimal 15 tahun.

Berdasarkan akad yang disepakati, KPR diakui pada saat pencairannya sebesar pokok pembiayaan yang diberikan dan keuntungan yang telah disepakati. Keuntungan ini disebut margin yang merupakan pendapatan bank, di mana besarnya margin ditetapkan berdasarkan kesepakatan antara nasabah dan BRI Syariah.

Setiap pembiayaan memiliki jangka waktu tertentu, jangka waktu ini mencakup masa pengembalian pembiayaan yang telah disepakati. Jangka waktu merupakan batas waktu pengembalian yang sudah disepakati kedua belah pihak untuk kondisi tertentu jangka waktu ini dapat diperpanjang sesuai kebutuhan. Adapun jangka waktu BRI Syariah iB Sebagai berikut:

- Minimum 12 bulan
- Maksimum 15 tahun untuk KPR iB yang bertujuan;
  - a. Pembelian rumah baik dalam kondisi baru (rumah jadi/ indent) dan rumah bekas pakai (second)
  - b. Pembelian bahan bangunan untuk pembangunan rumah
- Maksimum 10 tahun untuk KPR iB yang bertujuan:
  - a. Pembelian apartemen
  - b. Pembelin rumah toko atau rumah kantor
  - c. Pembelian bahan bangnan untuk renovasi rumah
  - d. Take over untuk pembiayaan rumah
- Maksimum 5 tahun, khusus untuk pembiayaan tanah kavling siap bangun sebagai persiapan untuk pembangunan rumah.

Dalam pembiayaan ini biasanya pihak bank sudah bekerja sama dengan pihak developer sebagai supplier (penyedia rumah) sehingga nasabah membayar uang muka (urbun) langsung kepihak developer. Dalam hal ini pemohon pembiayaan dan pembentukan syarat-syarat KPRnasabah di bantu oleh pihak developer, namun

nasabah juga dapat mengurus sendiri pemohon pembiayaannya. “terang ibu Mimi kepada penulis.

Dalam pemberian pembiayaan ini BRI Syariah mengenakan biaya langsung dibayar oleh nasabah ketika akad berlangsung, adapun biaya-biaya itu adalah:

1. Biaya Administrasi sebesar 1% dari pembiayaan
2. Biaya asuransi jiwa dan asuransi kebakaran yang besarnya tergantung usia nasabah
3. Bea Balik Nama (BBN)
4. Biaya penagihan

Menurut ibu Mimi Bank BRI Syariah Cabang Palembang dalam memberikan pembiayaan bank harus melakukan analisis kepada nasabah calon penerima pembiayaan. Analisis yang digunakan oleh BRI Syariah Cabang Palembang adalah analisis 5 C. Ungkapnya kepada penulis (18 Agustus 2014).

#### 1. *Character*

Character adalah keadaan watak/ sifat dari calon pembiayaan, baik dalam kehidupan pribadi maupun dalam lingkungan usaha. BRI Syariah cabang Palembang juga mencari informasi di Bank Indonesia berupa BI Cheeking tentang calon penerima pembiayaan apakah mempunyai hutang di Bank lain dan apakah calon nasabah tersebut mempunyai kredit macet.

#### 2. *Capital*

Capital merupakan modal atau penghasilan yang dimiliki ataupun diterima oleh calon penerima pembiayaan. Untuk menghitung penghasilan minimal

dari calon penerima pembiayaan agar dapat diterima pembiayaannya maka cicilan minimal 40% dari penghasilannya. Jika penghasilan calon penerima tidak sesuai maka pemohon pembiayaan akan ditolak.

### 3. *Capacity*

Capacity merupakan kapasitas dari calon penerima pembiayaan (pengusaha) dalam mengelola modal untuk mendapatkan laba dalam memenuhi kewajibannya. Bagi calon penerima pembiayaan yang bekerja pada perusahaan, maka perusahaan dan jabatan tempat bekerja juga menentukan dalam penerimaan permohonan pembiayaan.

### 4. *Collateral*

Collateral merupakan jaminan untuk menjaminkan kelangsungan pembayaran angsuran. Dalam hal ini yang menjadi jaminan adalah Surat Hak Milik (SHM) dari rumah yang akan dibeli.

### 5. *Condition of economy*

Condition of ekonomi merupakan situasi kondisi politik, sosial, ekonomi dan budaya yang mempengaruhi keadaan perekonomian yang kemungkinan pada suatu saat mempengaruhi kelancaran perusahaan atau tempat calon pembiayaan bekerja.

Menurut Ibu Mimi yang sangat penting diperhatikan analisis 5C adalah character, bila calon penerima pembiayaan dianggap memiliki karakter yang kurang memenuhi persyaratan walaupun memiliki penghasilan yang cukup maka permohonannya akan ditolak. Jika jaminan besar tetapi tidak diikuti

dengan kemampuan untuk membayar angsuran maka permohonannya pun juga akan ditolak.

### **B. Tinjauan Ekonomi Islam Terhadap KPR BRI Syariah**

Pembiayaan KPR Syariah sebagai mana pembiayaan pada produk produk perbankan syariah lain didalamnya terdapat akad tertulis yang merupakan perjanjian kesepakatan antara kedua belah pihak mengenai pembiayaan yang diinginkan termasuk juga didalamnya jumlah nominal, persyaratan peminjaman, waktu pembiayaan dan cara pembayaran.

KPR BRI Syariah diperuntukan bagi masyarakat yang ingin memiliki rumah idaman dengan cara dicicil bulanan melalui Bank BRI Syariah. Pembiayaan KPR Syariah memakai prinsip jual beli atau akad murabahah dimana pembayaran secara angsuran dengan jumlah angsuran yang telah ditetapkan di muka dan dibayar setiap bulan.

Pada KPR Syariah ada tiga pihak yang terlibat yaitu nasabah, bank dan pihak developer. Dalam prosesnya pihak bank dianggap membeli property dari developer kemudian menjualnya kembali kepada nasabah dengan margin tertentu dan dibayar secara angsuran.

Perbankan Islam kemudian mengadopsi konsep kredit rumah ini kedalam jenis produk pendanaan dengan akad *murabahah*. Pihak bank membeli rumah yang diperlukan nasabah dan kemudian menjualnya kepada nasabah sebesar harga beli ditambah dengan margin keuntungan yang disepakati oleh Bank dan nasabah. Produk pembiayaan ini dikenal sebagai kredit rumah syariah.

Fatwa DSN MUI No. 4/DSN-MUI/IV/2000 telah menjamin keabsahan dan diperbolehkannya transaksi murabahah, termasuk dalam hal ini pembiayaan rumah di bank Syariah.

**Pertama: Ketentuan Umum Murabahah dalam Bank Syariah:**

1. Bank dan nasabah harus melakukan akad murabahah yang bebas riba.
2. Barang yang diperjual belikan tidak diharmkan oleh syaria'ah islam.
3. Bank membiayai sebagai atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.
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 hutang.
6. Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungannya. Dalam kaitan ini Bank harus memberi tahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan.
7. Nasabah membayar harga barang yang telah disepakai 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.

**Kedua: Ketentuan Murabahah kepada Nasabah:**

1. Nasabah mengajukan permohonan dan perjanjian pembelian suatu barang atau aset kepada bank.
2. Jika bank menerima permohonan tersebut, ia harus membeli terlebih dahulu aset yang dipesannya secara sah dengan pedagang.
3. Bank kemudian menawarkan aset tersebut kepada nasabah dan nasabah harus menerima (membeli)nya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakatinya, karena secara hukum perjanjian tersebut mengikat, kemudian kedua belah pihak harus membuat kontrak jual beli.
4. Dalam jual beli ini bank dibolehkan meminta nasabah untuk membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan.
5. Jika nasabah kemudian menolak membeli barang tersebut, biaya ril bank harus dibayar dari uang muka tersebut.

6. Jika nilai uang muka kurang dari nilai kerugian yang harus ditanggung oleh bank, bank dapat meminta kembali sisa kerugiannya kepada nasabah.
7. Jika uang muka memakai uang kontrak 'urbun sebagai alternatif dari uang muka, maka
  - a. Jika nasabah memutuskan untuk membeli barang tersebut, ia tinggal membayar sisa harga.
  - b. jika nasabah batal membeli, uang muka menjadi milik bank maksimal sebesar kerugian yang ditanggung oleh bank akibat pembatalan tersebut dan jika uang muka tidak mencukupi, nasabah wajib melunasi kekurangannya.

**Ketiga: Jaminan Dalam Murabahah:**

1. Jaminan murabahah dibolehkan, agar nasabah serius dengan pemesanannya.
2. Bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang.

**Keempat: Hutang Dalam Murabahah:**

1. Secara prinsip, penyelesaian hutang nasabah dalam transaksi murabahah tidak ada kaitannya dengan transaksi lain yang dilakukan nasabah dengan pihak ketiga atas barang tersebut. Jika nasabah menjual kembali barang tersebut dengan keuntungan atau kerugian, ia tetap berkewajiban untuk menyelesaikan hutangnya kepada bank.
2. Jika nasabah menjual barang tersebut sebelum masa angsuran berakhir, ia tidak wajib segera melunasi seluruh anggsurannya.

3. Jika penjualan tersebut menyebabkan kerugian, nasabah tetap harus menyelesaikan hutangnya sesuai kesepakatan awal. Ia tidak boleh memperlambat pembayaran angsuran atau meminta kerugian itu di perhitungkan.

**Kelima: Penundaan Pembayaran dalam Murabahah:**

1. Nasabah yang memiliki kemampuan tidak dibenarkan menunda penyelesaian hutangnya.
2. Jika nasabah menunda-nunda pembayaran dengan sengaja, atau salah satu tidak menunaikan kewajibannya, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrasi Syari'ah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah

**Keenam: Bangkrut Dalam Murabahah:**

Jika nasabah dinyatakan pailit dan gagal menyelesaikan hutangnya, bank harus menunda tagihan hutang sampai ia menjadi sanggup kembali, atau berdasarkan kesepakatan.

Adapun akad yang dilakukan oleh Pembiayaan KPR BRI Syariah Cabang Palembang yaitu:

**1. Syarat kedua pihak pembuat akad**

- **Berakal**

Akad tidak menjadi sah bila dilakukan oleh orang gila. Sebab orang gila tidak memiliki kesadaran dan daya pemahaman. Ini mengingatkan pembuat syariat menganggap akal sebagai unsur utamanya membuat akad. Di dalam Pembiayaan KPR BRI syariah sudah memenuhi syarat bahwa dalam berakad harus dalam keadaan sadar dan berakal.

➤ **Ijab Kabul**

Ijab Kabul akan sah apabila orang yang mengucapkan telah balig dan berakal. Di dalam Pembiayaan KPR BRI syariah jual beli dapat terjadi apabila kedua belah pihak hadir dan membicarakan topic yang sama.

➤ **Barang yang diperjual belikan**

Barang itu ada atau tidak ada ditempat tetapi pihak penjual menyatakan kesanggupannya. Pihak Pembiayaan KPR harus menyatakan kesanggupannya bahwa pembelian rumah akan ada. Barang boleh diserahkan saat akad berlangsung atau waktu yang telah disepakati bersama ketika transaksi berlangsung.

➤ **Harga barang**

Harga yang telah disepakati kedua belah pihak harus jelas jumlahnya. Di dalam pembiayaan KPR BRI Syariah telah menentuakn harga dengan nasabah tentunya pihak penjual diperbolehkan mengambil untung dengan bessaran atau yang disebut dengan margin. Setelah

bank membeli properti dari pihak developer, Bank menjual kembali kepada nasabah dengan margin tertentu dan dibayar secara angsuran.

**Tabel**

**Tinjauan Ekonomi Islam Terhadap Pembiayaan KPR BRI Syariah**

No	Sistem penentuan nasabah	Tinjauan ekonomi islam	Keterangan
1	Nasabah sudah melakukan perjanjian atau akad murabahah kepada pihak Bank BRI syariah	Sesuai	Rasulullah sholallohu'alaihi wasallam bersabda: "Dua orang yang jual beli, masing-masing dari keduanya boleh melakukan khiyar atas lainnya selama keduanya belum berpisah kecuali jual beli khiyar. "HR Bukhori dan Muslim).
2	Urbun (uang muka)	Sesuai	Nabi bersabda:

			<p>“Rasulullah SAW ditanya tentang urbun (uang muka) dalam jual beli, maka beliau menghalalkannya.</p> <p>(Riwayat ‘Abd al-Raziq dari Zaid bin Aslam)</p>
3	Jual beli antara nasabah dan pihak bank	Sesuai	<p>Rasulullah SAW bersabda:</p> <p>“Sesungguhnya jual beli itu harus dilakukan suka sama suka. (Abu said al-khudri)</p>
4	Cicilan atau angsurn berdasarkan jatuh tempo pada saat perjanjian	Sesuai	<p>“Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermu’amalah tidak secara tunai untuk</p>

			waktu yang ditetapkan, hendaklah kamu menuliskannya. (Qs. Al-Baqarah: 282)
--	--	--	----------------------------------------------------------------------------------------

Hukum Islam memandang fenomena pembiayaan KPR BRI syariah sudah sesuai dengan syariat Islam, karena harga jual rumah ditetapkan di awal ketika nasabah menandatangani perjanjian pembiayaan jual beli rumah, dengan angsuran tetap hingga jatuh tempo pembiayaan. Nasabah juga diuntungkan ketika ingin melunasi angsuran sebelum masa kontrak berakhir, karena bank syariah tidak akan mengenakan pinalti. Bank syariah tidak memberlakukan sistem pinalti karena harga KPR sudah ditetapkan sejak awal.

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Dari uraian diatas, dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Sistem Pembiayaan KPR BRI Syariah Palembang menjual produk KPR-Nya menggunakan fasilitas Pembiayaan *murabahah* yang memungkinkan nasabah untuk membayar KPR nya secara angsuran. KPR BRI syariah Palembang menggunakan analisis 5 C (*character, capital, capacity, collateral, condition of economy*). Analisis 5 C merupakan dasar pertimbangan Pemberian Pembiayaan KPR yang diterapkan oleh Bank BRI Syariah Cabang Palembang.
2. Tinjauan ekonomi islam terhadap pembiayaan KPR BRI syariah sudah sesuai karena hubungan yang terjalin antara pihak bank dan nasabah yang mengambil produk KPR adalah hubungan antara penjual dan pembeli. BRI syariah sebagai pihak penjual yang menjual produk KPR kepada nasabah, sedangkan nasabah sebagai pihak pembeli. harga jual rumah ditetapkan di awal ketika nasabah menandatangani pembiayaan jual beli rumah dengan angsuran tetap hingga jatuh tempo.

**B. Saran**

1. Sistem pembiayaan KPR BRI Syariah cabang Palembang menemukan adanya kelemahan dalam menilai dan menganalisis usaha dari nasabah, sehingga terjadi kredit macet, maka sebaiknya lebih memperhatikan analisis terhadap usaha nasabah karena usaha tersebut merupakan sumber pemasukan bagi nasabah untuk membayar angsuran pembiayaan yang telah diberikan secara tepat waktu, sehingga menghindari terjadinya pembiayaan macet.
2. Tinjauan ekonomi islam terhadap KPR BRI syariah cabang Palembang harus benar-benar sesuai dengan perjanjian yang disepakati sejak awal ketika melakukan akad.

## DAFTAR PUSTAKA

Al-Qur'an

Antonio Muhammad Safi'I. 2001. *Bank Syariah: Dari Teori Kepraktik*. Jakarta:

Gema Insani Pers.

Arikunto, Suharsimi. 2010. *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Prakta*. Jakarta:

Rajawali Pers.

Ascaraya. 2011. *Akad dan Produk Bank Syariah*. Jakarta: Rajawali pers.

Darmawai Hermawan. 2011. *Manajemen Perbankan*. Jakarta : Bumi Aksara.

Fariza Indrawati Ahmad. 2009. *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Jual Beli Rumah*

*Melalui Kredit Rumah*. Skripsi SI. Dipublikasikan.

Hasibuan Malayu S.P. 2004. *Dasar-Dasar Perbankan*. Jakarta: PT Bumi Aksara.

Hermansyah. 2011. *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*. Jakarta: Rajawali Pers.

Imron Rosadi. 2010. *Tinjauan Hukum Islam Tentang Jual Beli Rumah*. Skripsi SI.

Dipublikasikan.

Iskandar, Syamsu. 2013. *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*. Jakarta: iN MEDIA.

Ismail. 2011. *Perbankan Syariah*. Jakarta: Kencana

Karim, Adiwarmen A. 2010. *Bank Islam analisis fiqih dan keuangan*. Jakarta: PT

Raja Grafindo Persada.

Kasmir. 2010. *Bank dan Lembaga Keuangn Lainnya Edisi Revisi*. Jakarta: PT Raja

Grafindo Persada.

Kurniawati. 2007. *Sistem Jual Beli Tanah Di Desa Sangiran Yogyakarta*. Skripsi SI.

Dipublikasikan.

Maman Abdul, 2012. *Hukum Ekonomi Syariah*, Jakarta: Kencana.

Saeed Abdullah. 2004. *Bank Islam dan Bunga: studi Kritis Larangan Riba dan*

*Interpretasi Kontemporer*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.

[http://affgani word press.com/ekonomi islam](http://affgani.wordpress.com/ekonomi-islam)

[http://tizarahmanwan word press.](http://tizarahmanwan.wordpress.com)