

**ANALISIS TINGKAT PEMAHAMAN KPR SYARIAH
PENGUSAHA DEVELOPER PERUMAHAN DI KABUPATEN
BOGOR**

(Studi Analisa di Kecamatan Bojong Gede, Gunung Sindur, dan Tajur Halang)

SKRIPSI

Diajukan Kepada Fakultas Syariah Sebagai Salah Satu Persyaratan Guna
Memperoleh Gelar Sarjana Ekonomi (S.E)



Diusun Oleh:

MOHAMMAD FAIQ BIWAFI

NIM: 14.02.0126

**PROGRAM STUDI EKONOMI SYARIAH
FAKULTAS SYARIAH
INSTITUT PERGURUAN TINGGI ILMU AL-QURAN (PTIQ)
JAKARTA
2018 M / 1439 H**

PERSETUJUAN PEMBIMBING
ANALISIS TINGKAT PEMAHAMAN KPR SYARIAH PENGUSAHA
DEVELOPER PERUMAHAN DI KABUPATEN BOGOR

(Studi Analisa di Kecamatan Bojong Gede, Gunung Sindur, dan Tajur Halang)

Skripsi

Diajukan Sebagai Salah Satu Persyaratan Menyelesaikan Program Studi Strata
Satu (S.1) Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Ekonomi (S.E)

Disusun Oleh:

M. FAIQ BIWAFI

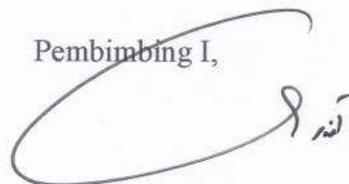
NIM: 14.02.0126

Telah selesai melakukan bimbingan skripsi dan telah kami setujui untuk selanjutnya dapat diajukan dan disidangkan.

Jakarta, 27 Oktober 2018

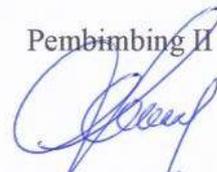
Menyetujui

Pembimbing I,



Andi Iswandi, S. HI, LLM

Pembimbing II

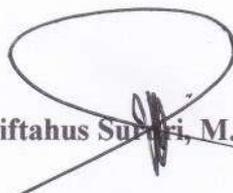


Rusdi Hamka Lubis, S.EI, M. SI

Mengetahui

Ketua Prodi Ekonomi Syariah

Instiut PTIQ Jakarta



Miftahus Suraji, M.Kom.

TANDA PENGESAHAN SKRIPSI
ANALISIS TINGKAT PEMAHAMAN KPR SYARIAH PENGUSAHA
DEVELOPER PERUMAHAN DI KABUPATEN BOGOR

(Studi Analisa di Kecamatan Bojong Gede, Gunung Sindur, dan Tajur Halang)

Disusun Oleh:

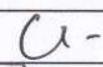
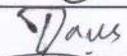
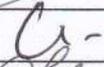
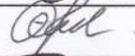
Nama : Mohammad Faiq Biwafa

NIM : 14.02.0126

Jurusan : Ekonomi Syariah

Fakultas : Syariah

Tanggal Munaqasah : 31 Oktober 2018

NO	Nama Penguji	Jabatan Dalam Tim	Tanda Tangan
1	Andi Iswandi, S. HI, LLM	Ketua	
2	Imam Fachruddin, M. Ag	Penguji I	
3	Miftahus Sururi, M. Kom	Penguji II	
4	Andi Iswandi, S. HI, LLM	Pembimbing I	
5	Rusdi Hamka Lubis, M. Si	Pembimbing II	
6	Abdul Rosyid, S. Pd	Sekretaris Sidang	

Jakarta, 31 Oktober 2018

Mengetahui
Dekan Fakultas Syariah
Institut PTIQ Jakarta



Andi Iswandi, S.HI, LLM

MOTTO

Bila ingin mendapatkan sesuatu,

Belajarlah dengan memberi

sesuatu

LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN

(OTENSITAS)

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Mohammad Faiq Biwafa
NPM : 14.02.0126
Jurusan : Ekonomi Islam
Fakultas : Syariah
Judul Skripsi : Analisis Tingkat Pemahaman KPR Syariah Pengusaha Developer perumahan di Kabupaten Bogor (Studi Analisa di Kecamatan Bojong Gede, Gunung Sindur, dan Tajur Halang)

Dengan ini menyatakan:

1. Skripsi yang saya buat dengan judul sebagaimana judul tersebut diatas beserta isinya merupakan hasil karya saya sendiri.
2. Apabila saya mengutip dari karya orang lain, maka saya mencantumkan sumber sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
3. Saya bersedia dikenakan sanksi serta dicabut segala wewenang dan hak saya. yang berhubungan dengan ijazah dan gelar akademik Sarjana Ekonomi (SE) sesuai dengan ketentuan yang berlaku apabila terbukti melakukan tindakan sebaliknya dari pernyataan butir 1 (satu).

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya untuk diketahui oleh pihak-pihak yang berkepentingan.

Jakarta, 27 Oktober 2018



Mohammad Faiq Biwafa

14.02.0126

ABSTRAK

Muhammad Faiq Biwafa: 14.02.0126. dengan judul skripsi “Analisis Tingkat Pemahaman KPR Syariah Pengusaha Developer Perumahan di Kabupaten Bogor (Studi Analisa di Kecamatan Bojong Gede, Gunung Sindur, dan Tajur Halang)”, program studi ekonomi syariah PTIQ Jakarta, 2017.

KPR merupakan salah satu fasilitas yang diberikan oleh Bank Syariah dengan membiayai kebutuhan nasabah dalam hal pengadaan rumah tinggal. Saat ini, masih terdapat kesan pada masyarakat bahwa menggunakan produk KPR konvensional lebih efektif dibandingkan KPR Syariah, padahal dalam prosesnya memerlukan persyaratan yang cukup rumit dan pada akhirnya akan membebani masyarakat itu sendiri.

Penelitian ini dilakukan di Kabupaten Bogor yaitu untuk mengetahui tingkat pemahaman developer perumahan dengan akad syariah serta untuk mengetahui perkembangan bisnis property syariah dan untuk mengetahui tingkat pemahaman developer pada KPR syariah dengan menggunakan berbagai akad syariah di Kecamatan Bojong Gede, Gunung Sindur, dan Tajur Halang Kabupaten Bogor.

Skripsi ini menggunakan metode penelitian kualitatif. Sumber data diperoleh dari data primer yaitu hasil wawancara dengan developer perumahan di Kabupaten Bogor serta data sekunder yaitu dari teori-teori yang relevan dengan pembahasan, yang berasal dari buku-buku, artikel, jurnal dan lain-lain. Metode pengumpulan data yaitu dengan cara wawancara, observasi dan dokumentasi. Dan analisis data yaitu analisis deskriptif yang bertujuan menggambarkan fenomena atau keadaan senyatanya dari pemahaman KPR syariah pada pengusaha developer perumahan di Kabupaten Bogor

Dari hasil penelitian ini dapat disimpulkan bahwa pengusaha developer sudah faham tentang produk KPR syariah, dan dengan berkembangnya ekonomi syariah, developer terus melakukan inovasi untuk pencapaian yang lebih baik dengan usaha yang maksimal.

KATA PENGANTAR

Assalamualaikum Wr. Wb

Alhamdulillah Rabbil 'Alamin

Puji syukur kita panjatkan kehadirat Allah SWT yang maha pengasih lagi maha penyayang, atas limpahan rahmat dan karunia-Nya. Sholawat serta salam semoga senantiasa tercurahkan kepada baginda besar Nabi Muhammad SAW, keluarga beserta sahabat-sahabatnya yang telah membawa umat manusia dari zaman kegelapan menuju ke jaman terang benderang. Sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul “Analisis Tingkat Pemahaman KPR Syariah Pengusaha Developer Perumahan di Kabupaten Bogor (Studi Analisa di Kecamatan Bojong Gede, Gunung Sindur, dan Tajur Halang)”. Penulisan skripsi ini bermaksud untuk memenuhi salah satu dari persyaratan untuk menyelesaikan program Strata Satu (S1) Fakultas Syariah, Jurusan Ekonomi Syariah Institut Perguruan Tinggi Ilmu Al- Qur’an Jakarta. Penulis menyadari sepenuhnya, bahwa dalam penyusunan skripsi ini tidak akan terwujud tanpa adanya bantuan, bimbingan, dan motivasi dari berbagai pihak. Dengan rasa hormat dan syukur, pada kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada:

1. **Prof. Dr. H. Nasarudin Umar, MA.** Selaku Rektor Institut Perguruan Tinggi Ilmu Al-Qur’an Jakarta.
2. **Andi Iswandi, S. HI. LLM.** Selaku Dekan Fakultas Syariah Intitut Perguruan Tinggi Ilmu Al-Qur’an Jakarta.
3. **Andi Iswandi, S. HI. LLM.** dan **Rusdi Hamka Lubis, S. EI, M. SI.** Selaku Dosen Pembimbing dalam penyusunan skripsi ini, yang dengan tulus meluangkan waktu, memberikan ilmu, tenaga, pikiran serta motivasi dalam membimbing dan mengarahkan penulis dalam menyelesaikan skripsi ini. Terima kasih atas semua bimbingannya selama ini semoga kebaikan bapak dibalas oleh Allah SWT.
4. **Miftahus Sururi, S. HI, M. Kom.** Selaku Ketua Prodi Ekonomi Syariah Institut Perguruan Tinggi Ilmu Al-Qur’an Jakarta

5. Semua Bapak dan Ibu Dosen Prodi Ekonomi Syariah Institut Perguruan Tinggi Ilmu Al-Qur'an Jakarta yang telah memberikan ilmunya kepada penulis serta terima kasih atas semua petunjuk dan bimbingannya.
6. Ucapan terima kasih yang tiada hentinya, wajib bagi penulis sampaikan kepada orang tua, Bapak **Musyafa' HR** dan Ibu tersayang **Siti Nisrohatin**, berkat doa, kasih sayang, pengorbanan, nasehat, dan motivasi merekalah yang selalu membangkitkan harapan penulis.
7. Adik yang terbaik **Muhammad Aqib Birifa** terimakasih atas semua nasehat, saran juga kasih sayangnya yang telah menyemangati saya selalu sehingga saya pribadi bersyukur karena telah mampu untuk menyelesaikan skripsi sesuai dengan batas waktunya dengan baik dan lancar.
8. Kepada seluruh rekan senangkatan di Fakultas Syariah Ekonomi Islam yang selalu memberikan semangat agar dapat menyelesaikan penulisan skripsi.
9. Ucapan terima kasih juga kepada CEO Family Abadi, **Ahmad Dahwan S. Ag**, beserta seluruh rekanya yang telah memberi dorongan, motivasi, dan membantu dalam memberikan informasi mengenai tata cara dalam berkarya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
10. Pihak-pihak lain yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah membantu baik secara langsung maupun tidak langsung demi terselesaikannya skripsi ini.

Akhir kata, penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari sempurna. Oleh karena itu saran dan kritik masih diperlukan dalam penyempurnaan skripsi ini. Semoga skripsi ini dapat bermanfaat dan dapat digunakan sebagai tambahan informasi bagi semua pihak yang membutuhkan. Semoga Allah SWT selalu melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya Kepada kita semua, Amin.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb

Jakarta, 19 September 2018
Penyusun

Mohammad Faiq Biwafa
NIM: 14.02.0136

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
PERSETUJUAN PEMBIMBING	ii
TANDA PENGESAHAN SKRIPSI.....	iii
MOTTO	iv
OTENSITAS.....	v
ABSTRAK	vi
KATA PENGANTAR.....	viii
TRANSLITERASI ARAB-LATIN.....	x
DAFTAR ISI.....	xv
DAFTAR GAMBAR.....	xix
DAFTAR TABEL	xx
DAFTAR LAMPIRAN	xxi
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1
B. Permasalahan.....	2
1. Identifikasi Masalah	3
2. Pembatasan Masalah.....	4
3. Rumusan Masalah	6
C. Tujuan Penelitian dan Kegunaan Penelitian	6
1. Tujuan Penelitian	7
2. Kegunaan Penelitian	8
D. Penelitian Terdahulu yang Relevan	8
E. Metode Penelitian.....	10
F. Sistematika Penulisan	12

BAB II LANDASAN TEORI

A. Pengertian KPR.....	14
1. Pengertian KPR Konvensional.....	14
2. Pengertian KPR Syariah.....	15
B. <i>Murabahah</i>	17
1. Pengertian <i>Murabahah</i>	18
2. Landasan Hukum <i>Murabahah</i>	18
3. Rukun dan Syarat Sahnya <i>Murabahah</i>	20
4. Pendapat Ulama' tentang <i>Murabahah</i>	24
5. <i>Murabahah</i> dengan pesanan / permintaan pembeli.....	24
6. <i>Murabahah</i> dengan perjanjian yang mengikat	25
C. Pembiayaan	25
1. Pengertian Pembiayaan	25
2. Fungsi Pembiayaan	29
3. Pembiayaan KPR Konvensional	30
4. Pembiayaan KPR Syariah akad <i>bai' bi tsaman ajil</i>	31
5. Pembiayaan KPR Syariah akad IMBT	32
6. Pembiayaan KPR Syariah akad <i>Isthisna</i>	33
7. Pembiayaan KPR Syariah <i>musyaraqah mutanaqisah</i>	35
D. Pemahaman	36
1. Pengertian Pemahaman	37
2. Tingkat Pemahaman.....	38
E. Developer	39
1. Pengertian eveloper	39
2. Tanggung Jawab Developer	41

BAB III METODOLOGI PENELITIAN

A. Tempat dan Waktu Penelitian	45
1. Tempat Penelitian.....	46
2. Waktu Penelitian	46
B. Fokus Permasalahan.....	46
C. Metode Penelitian.....	46

D. Sumber Data.....	46
E. Teknik Pengumpulan Data.....	47
1. Wawancara.....	47
2. Observasi.....	47
3. Telaah Dokumen.....	48
F. Teknik Analisis Data.....	48
 BAB IV PEMBAHASAN	
A. Kondisi Objektif Tempat Penelitian.....	49
1. Developer di Kabupaten Bogor.....	49
2. Data Perumahan di Kabupaten Bogor.....	50
B. Temuan Penelitian.....	51
1. Tingkat Pemahaman Developer.....	57
2. Faktor-faktor yang mempengaruhi developer memilih bisnis properti menggunakan sitem syariah.....	58
C. Analisis.....	60
1. Tingkat Pemahaman Developer.....	62
2. Faktor-faktor yang mempengaruhi developer memilih bisnis properti menggunakan sistem syariah.....	63
 BAB V PENUTUP	
A. Kesimpulan.....	64
B. Saran.....	65
DAFTAR PUSTAKA.....	66
LAMPIRAN-LAMPIRAN.....	69
DAFTAR RIWAYAT HIDUP.....	72

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1 Skema <i>Murabahah</i>	24
Gambar 2 Skema <i>Bai' bi tsaman ajil</i>	31
Gambar 3 Skema <i>IMBT</i>	32
Gambar 4 Skema <i>Isthisna'</i>	34
Gambar 5 Skema <i>Musyaraqah mutanaqisah</i>	35

BAB 1

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Setiap orang pasti menginginkan memiliki rumah sendiri sebagai tempat berteduh dikala hujan dan beristirahat dikala malam. Terlebih bagi mereka yang telah menikah tentunya tidak lengkap rasanya hidup berkeluarga kalau menumpang pada orang tua. Akan tetapi sayang harga rumah di perkotaan menjadi sangat mahal seiring dengan pesatnya pembangunan.

Tiga kebutuhan pokok manusia, yakni pangan, sandang, dan papan, merupakan kebutuhan hidup yang tidak dapat ditinggalkan dalam kehidupan manusia. Kehidupan yang layak, menyangkut terpenuhinya ketiga kebutuhan pokok tersebut, sebagai kebutuhan minimal hidup manusia. Selain itu, kebutuhan pendukung lainnya, seperti pendidikan, kesehatan, hiburan, dan lainnya, juga memberikan kontribusi terhadap suatu kehidupan yang masuk dalam standar kelayakan hidup manusia.

Salah satu unsur pokok dalam kesejahteraan rakyat adalah terpenuhinya kebutuhan masyarakat dalam bidang papan atau perumahan. Berdasarkan Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang No. 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman, ditentukan bahwa yang dimaksud dengan rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal dan hunian bagi pembinaan keluarga.¹ Kebutuhan akan perumahan pada masa sekarang ini merupakan masalah nasional, terutama di daerah perkotaan, yang harus dicarikan solusinya baik oleh pemerintah bersama-sama dengan masyarakat selaku pengusaha maupun selaku konsumen perumahan itu sendiri.

Rumah adalah kebutuhan yang tak terhindarkan lagi bagi setiap keluarga. Bagaimanapun rumah adalah salah satu dari tiga kebutuhan pokok yang sudah diperkenalkan sejak pendidikan di Indonesia mulai bertumbuh. Rumah itu

¹ Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis* (Bandung: Alumni 2005), hal. 183.

begitu penting karena itu sebuah tempat bagi institusi terkecil dalam masyarakat berkembang, mendidik, dan membentuk orang-orang yang akan berguna di masyarakat nantinya.

Maka tak heran dengan kondisi apapun, orang harus benar-benar berusaha untuk memiliki rumah sebagai tempat tinggal. Selain sebagai tempat tinggal saja, rumah juga termasuk properti yang bisa digunakan sebagai investasi. Perlu diketahui bahwa dari tahun ke tahun harga rumah tidak pernah turun, bahkan kenaikannya melambung tinggi. Berbagai cara maka harus dilakukan untuk bisa memiliki rumah, baik sebagai tempat tinggal ataupun investasi. Salah satu cara tersebut adalah dengan mengajukan kredit pemilikan rumah (KPR).²

Menurut pengamatan yang dilakukan, KPR konvensional biasanya menawarkan bunga yang rendah di awal-awal untuk menarik minat para calon nasabah. Selama beberapa waktu nanti nasabah akan diberikan bunga pinjaman yang rendah, tetapi setelah itu bunga akan mengikuti suku bunga bank yang sedang berlaku. Secara kasat mata orang bisa saja bilang kalau KPR konvensional itu murah di awal tetapi kemudian mahal di belakang. Meski sebenarnya murah dan mahal itu ada penjelasannya, terutama soal strategi bunga dan bagaimana bank mendapatkan keuntungan, kesan tersebut memang mudah sekali muncul. Meski demikian jangan terlalu terburu-buru untuk mengatakan demikian, karena ada beberapa bank konvensional yang menawarkan bunga yang terlihat tinggi di awal tetapi mereka cenderung flat hingga akhir masa pembayaran. Nilai angsuran kredit ini biasanya bergantung pada harga rumah, *tenor* lama waktu pinjaman, dan bunga pinjaman.

Setiap transaksi islam harus didasarkan pada prinsip kerelaan antara kedua belah pihak (sama-sama ridha). Mereka harus mempunyai informasi yang sama (*complete information*) sehingga tidak ada pihak yang merasa dicurangi/ditipu karena ada sesuatu yang *unknow to one party* (keadaan dimana salah satu pihak tidak mengetahui informasi yang diketahui oleh pihak

² <https://www.carajadikaya.com/kpr-konvensional-atau-syariah-mana-lebih-untung/>
diakses pada tanggal 13 Mei 2017 diunduh tanggal 29 Juli 2018. Jam 11:35 WIB.

lain).³

Sedangkan dari penelusuran yang didapatkan, KPR syariah tidak begitu dikenal istilah bunga pinjaman. Pasalnya, pada KPR syariah harga rumah sudah ditentukan pada awal terjadinya perjanjian. Biasanya model yang digunakan adalah lembaga keuangan syariah membeli rumah yang diinginkan oleh nasabah KPR sebesar harga rumah itu kemudian menjualnya langsung kepada nasabah tersebut. Keuntungan syariah tidak didapatkan dari bunga pinjaman yang tetap atau floating, tetapi dari margin keuntungan yang telah disepakati pada awal perjanjian. Oleh sebab itu, perbedaan model bunga pinjaman yang berlaku di KPR syariah dan konvensional ini nantinya akan berpengaruh langsung terhadap nilai angsuran yang akan diuraikan pada poin berikutnya.

KPR syariah lebih dikenal dengan nilai angsuran yang cenderung tetap. Mengapa demikian? Karena seperti yang sudah sedikit disinggung sebelumnya, harga rumah sudah ditentukan dan disepakati sejak awal perjanjian. Selain harga rumah, yang juga ditetapkan adalah jumlah angsuran yang harus dibayarkan nasabah hingga jatuh tempo pembiayaan atau ketika masa angsuran telah selesai. Nilai angsuran KPR syariah yang tetap seperti ini terkadang lebih menarik di mata nasabah, karena tidak harus mengikuti suku bunga bank. Selain itu dengan cicilan yang bernilai sama, akan lebih mudah dalam menganggarkannya dalam pengeluaran bulanan. Namun tetap saja ada hal yang luput didapatkan dari jenis ini, yaitu nasabah tidak bisa menikmati angsuran yang lebih kecil ketika terjadi penurunan suku bunga bank.

Di KPR syariah kita tidak hanya mengenal akad jual beli (Murabahah) saja. Selain itu ada akad kepemilikan bertahap (Musyarakah Mutanaqishah), akad sewa (Ijarah), dan akad sewa beli (Ijarah Muntahua Bittamlik). Menurut informasi yang beredar, akad yang seringkali ditawarkan memang terbatas pada akad jual beli dan akad kepemilikan bertahap saja. Kendati begitu ini adalah keuntungan yang laten ketika anda menggunakan KPR syariah.

³ Ahmad ifham solihin *Ini lho, Bank Syariah!* (Jakarta : Hamdalah PT Grafindo Media Pratama September 2008), hal. 59.

Keuntungan yang tidak terlihat itu menjadi kentara ketika kita melihat esensi dari akad itu sendiri. Pada dasarnya akad itu mengandung unsur rela dari kedua pihak yang bertransaksi, lantaran ada perpindahan hak dari satu pihak ke pihak lain. Dengan akad itu akan muncul hak dan kewajiban yang melekat pada pihak yang bertransaksi. Hak dan kewajiban itulah yang akan membuat kita bisa membeli rumah dengan lebih tenang.

Bank syariah dapat memiliki struktur yang sama dengan bank konvensional, misalnya dalam hal komisaris dan direksi, tetapi unsur yang membedakan antara bank syariah dan bank konvensional adalah keharusan adanya Dewan Pengawas Syariah yang bertugas mengawasi operasional bank dan produk-produknya agar sesuai dengan prinsip syariah.⁴

Secara konsep perbankan syariah dan konvensional adalah sama-sama berfungsi sebagai perantara finansial sehingga produk pada perbankan syariah tidak jauh berbeda dengan produk bank konvensional, dan secara struktural industri perbankan syariah berdampingan dengan industri perbankan konvensional, dimana bank syariah berusaha untuk secara konsisten mendukung proses *saving-investment*. Pada bank syariah juga ada produk dana seperti tabungan atau deposito seperti wadiah dan mudharabah sedang produk kredit (*loan*) terdapat produk pembiayaan (*finance*) seperti murabahah, termasuk untuk pembiayaan rumah (KPR) dan pembangunan property.

Dalam layanan perbankan syariah yang berhubungan dengan penyaluran dana seperti pemberian pembiayaan kepada nasabah, Kegiatan penyaluran kredit (pembiayaan) mempunyai peranan penting bagi kegiatan perbankan, karena kredit atau pembiayaan merupakan bagian terbesar sumber penghasilan bank⁵ dapat dilakukan dengan berbagai bentuk akad sesuai dengan kebutuhan dari nasabah sendiri. Salah satu bentuk pembiayaan yang paling sering diberikan kepada nasabah adalah pembiayaan konsumtif untuk memenuhi

⁴ Muhammad Syafi'i Antoni, *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktek*, (Jakarta : Gema Insani Press, 2001), Cet. ke-2, hal. 30.

⁵ Sutojo Siswanto, *Strategi Manajemen Kredit Bank Umum*, (Jakarta: Damar Mulia Pustaka, 2000), hal. 3.

kebutuhan konsumsi dari nasabah. Pembiayaan konsumtif terbagi dalam beberapa macam produk yang dapat dibiayai, mulai dari barang, mobil, barang-barang mewah, sampai kepada kepemilikan rumah.⁶

Walaupun masih terbatas, sebetulnya sudah ada pembiayaan perumahan dari bank syariah. Memang belum banyak orang yang mengetahui dan sepertinya belum ada bank syariah yang gencar memasarkan produk ini. Namun kedepannya, produk ini bukan tidak mungkin menjadi produk unggulan bank syariah. Karena hampir setiap keluarga memerlukan yang namanya pembiayaan rumah, dan sebagian besar keluarga Indonesia adalah Muslim yang tentunya ingin tetap Istiqomah dalam memiliki rumah yang sesuai dengan syariah.⁷

Perusahaan pengembang (*developer*) selaku pihak swasta yang ikut mencarikan solusi masalah perumahan, kegiatan usahanya adalah membangun dan menjual perumahan kepada para konsumen. Pembelian rumah adalah konsumen kepada perusahaan pengembang pada dasarnya terdapat 2 (dua) cara, yaitu :

1. Sistem Tunai Bertahap, yaitu dalam melakukan pembelian rumah, konsumen membayarnya secara bertahap dengan jangka waktu antara 6 bulan sampai 1 tahun.
2. Sistem Kredit Pemilikan Rumah, dalam sistem ini konsumen membeli rumah dengan cara kredit yang pembayarannya dilakukan dalam jangka waktu yang panjang, yaitu antara 5 tahun sampai dengan 15 tahun.

Kredit Pemilikan Rumah yang ditawarkan pihak perusahaan pengembang dengan didukung pendanaannya oleh pihak bank merupakan salah satu solusi bagi calon konsumen perumahan untuk dapat segera memiliki perumahan. Berdasarkan uraian di atas, maka dalam proses pemilikan rumah dengan sistem kredit pemilikan rumah (KPR) memunculkan berbagai

⁶<http://makalah-ekonomi-syariah.blogspot.com>, diakses pada hari Sabtu, 04 Maret 2017 diunduh tgl 29 juli 2018. Jam 12:20WIB

⁷ Ahmad Ghozali, *Serba-Serbi Kredit Syariah: Jangan Ada Bunga Diantara Kita*, (Jakarta: Alex Media Komputindo 2005), Edisi Pertama, hal. 28.

persoalan yang perlu mendapatkan solusi penyelesaiannya. Salah satu persoalan yang muncul dalam perjanjian kredit pemilikan rumah adalah masalah jaminan dari kredit yang akan diberikan oleh pihak bank dan tata cara pengikatannya. Jaminan dalam kredit pemilikan rumah (KPR) adalah rumah yang akan dibeli oleh nasabah tersebut.

Persoalan lain yang muncul dalam pelaksanaan kredit pemilikan rumah adalah wanprestasi. Wanprestasi ini dilakukan oleh penerima kredit dengan berbagai macam bentuk dan alasan mengapa penerima kredit melakukan wanprestasi. Salah satu bentuk wanprestasi yang dilakukan penerima kredit adalah tidak melakukan pembayaran hutangnya atau membayar angsuran dengan alasan kualitas angsuran dari rumah tersebut tidak sesuai dengan spesifikasi yang telah ditawarkan oleh pihak developer atau pengusaha pengembang pada waktu sebelum terjadi transaksi. Berdasarkan alasan tersebut penerima kredit kemudian melakukan wanprestasi yang berupa tidak melakukan pembayaran angsuran.

Salah satu produk pembiayaan yang telah dikembangkan oleh bank syari'ah adalah pembiayaan rumah, atau yang sering dikenal dengan istilah KPR Syari'ah. Pembiayaan Kepemilikan Rumah kepada perorangan untuk memenuhi sebagian atau keseluruhan kebutuhan akan tempat tinggal dengan menggunakan prinsip jual beli (*Murabahah*) transaksi murabahah ini lazim dilakukan oleh Rasulullah Saw. Dan para sahabatnya.

Secara sederhana, murabahah berarti penjualan barang seharga barang tersebut ditambah keuntungan yang disepakati. Misalnya, seseorang membeli barang kemudian menjualnya kembali dengan keuntungan tertentu. Berapa besar keuntungan tertentu. Harga jualnya biasanya sudah ditambah dengan margin keuntungan yang disepakati antara bank syari'ah dan pembeli.⁸

Harga jual rumah ditetapkan di awal ketika nasabah menandatangani perjanjian pembiayaan jual beli rumah, dengan angsuran tetap hingga jatuh tempo pembiayaan. Dengan adanya kepastian jumlah angsuran bulanan yang

⁸ Adiwarmanto A. Karim, *Bank Islam, Analisis Fiqih dan Keuangan*, (Jakarta: PT.RajaGrafindo Persada, 2007), ed.3-4, hal. 113.

harus dibayar sampai masa angsuran selesai, nasabah tidak akan dipusingkan dengan masalah naik/turunnya angsuran ketika suku bunga bergejolak. 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.

Pembiayaan rumah ini dapat digunakan untuk membeli rumah (rumah, ruko, rukan, apartemen) baru maupun bekas, membangun atau merenovasi rumah, dan untuk pengalihan pembiayaan KPR dari bank lain.

Dari uraian diatas, Inilah yang menjadi landasan penulis untuk mengangkat tema tersebut dalam penulisan skripsi dengan judul: **ANALISIS TINGKAT PEMAHAMAN KPR SYARIAH PADA PENGUSAHA DEVELOPER PERUMAHAN DI KABUPATEN BOGOR.**

B. Permasalahan

1. Identifikasi Masalah

Di dalam penelitian ini identifikasi masalah adalah sebagai berikut:

- a. Kualitas pelayanan dan produk yang ditawarkan belum sesuai dengan harapan konsumen yang mayoritas beragama Islam.
- b. Mekanisme pembiayaan produk KPR syariah belum optimal di kabupaten Bogor.
- c. Kurangnya pemahaman developer tentang pembiayaan produk KPR Syariah.
- d. Perkembangan KPR Syariah yang cepat di Kabupaten Bogor.

2. Pembatasan Masalah

Pada penelitian kali ini penulis agar tidak meluas dan fokus pada permasalahanyang akan dibahas serta mencapai hasil yang diharapkan, maka penulis membatasi permasalahannya hanya pada “**Analisis Tingkat Pemahaman KPR Syariah Pengusaha Developer perumahan yang ber**

domisili di Kabupaten Bogor yang meliputi Kecamatan Bojong Gede, Gunung Sindur, dan Tajur Halang’

3. Perumusan masalah
 - a. Bagaimana pemahaman pengusaha developer terhadap KPR syariah?
 - b. Apa saja faktor-faktor yang menyebabkan pengusaha developer perumahan memilih pembiayaan syariah?

C. Penelitian terdahulu yang relevan

1. Jurnal Muhammad rizal satria, Tia setiani, Politeknik Pos Indonesia analisis perbandingan pemberian kredit pemilikan rumah (KPR) pada Bank Konvensional dengan pembiayaan murabahah (KPR) pada Bank Syariah, 2017. “ Simpulan dari jurnal ini adalah Berdasarkan analisis yang telah dilakukan, maka dapat disimpulkan bahwa Perbandingan pemberian kredit pada Bank Konvensional BJB dengan pembiayaan murabahah pada Bank BJB Syariah memiliki banyak persamaan dalam prosedur dan berkas persyaratan. Hanya saja pada aspek akad/perjanjian mempunyai perbedaan. pada Bank Konvensional sepenuhnya menggunakan sistem bunga, sedangkan pada Bank Syariah menerapkan akad murabahah dengan sistem bagi hasil dari keuntungan jasa dan transaksi riil.

Korelasi antara jurnal yang ditulis oleh Muhammad rizal satria dan tia setiani dengan skripsi yang saya tulis adalah sama-sama membahas konsep pembiayaan murabahah tetapi berbeda dari subjeknya, sedangkan jurnal Muhammad rizal mengkaji dan membandingkan teori hukum dalam pemberian kredit.

2. Tugas Akhir Tonyadi, Program DIII perbankan syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis islam Universitas Islam Negeri Ar-raniry Banda Aceh, 2017. “manajemen risiko pembiayaan kpr (kredit pemilikan rumah) pada PT. Bank Muamalat Indonesia Cabang Banda Aceh. Hasil penelitian ini adalah Proses pembiayaan yang dijalankan oleh Bank Muamalat Indonesia Cabang Banda Aceh melalui beberapa prosedur yaitu: menjadi nasabah di bank

muamalat dan membawa berkas-berkas permohonan pembiayaan KPR (Kredit Pemilikan Rumah), apabila sudah memenuhi syarat maka pembiayaan akan segera diproses oleh bank. Adapun manajemen risiko yang dijalankan oleh PT. Bank Muamalat Indonesia Cabang Banda Aceh yaitu dengan cara pemeriksaan data nasabah terlebih dahulu, Itu dapat dilihat dari syarat-syarat atau dokumen yang harus dilengkapi oleh calon nasabah seperti photo copy KTP suami istri, umur nasabah dan data lainnya yang tertera di atas. Agar risiko yang kemungkinan timbul bisa segera minimalisir dengan tujuan mengurangi risiko yang diderita oleh bank, dan juga dapat dilakukan dengan cara Analisis 5C yaitu: (*character, capacity, collateral, capital, dan condition of economy*). Namun *condition of economy* tidak di jalankan oleh Bank Muamalat. Kesamaan antara tugas akhir toniyadi dengan yang saya tulis sama-sama membahas tentang KPR namun dia cenderung kepada resiko yang diberikan oleh bank agar terealisasi dalam pengajuan KPR, sedangkan skripsi saya membahas tentang pemahaman KPR syariah.

3. Skripsi Dimas Auliantoro, program studi ekonomi syariah fakultas ekonomi dan bisnis UIN Syarif Hidayatullah Jakarta, 2018. “Analisis Tingkat Profitabilitas Produk Pembiayaan KPR IB Dengan Akad Murabahah (Studi Kasus Pada PT Bank Bni Syariah). Berdasarkan hasil penelitian yang penulis lakukan tentang Analisis Profitabilitas Pembiayaan KPR iB dengan akad Murabahah di Bank BNI Syariah dapat diambil kesimpulan faktor-faktor yang mempengaruhi meningkatnya profitabilitas produk pembiayaan KPR dengan akad Murabahah adalah Marjin, Penyaluran Pembiayaan Murabahah dan Nasabah. Ketiga faktor tersebut sangat berbuhungan, karena apabila minat Nasabah terhadap produk KPR iB dengan akad Murabahah tinggi, maka akan berdampak kepada tingginya penyaluran pembiayaan dengan akad Murabahah, dan marjin keuntungan yang didapat juga akan tinggi. Dengan begitu, profitabilitas produk pembiayaan KPR iB dengan akad Murabahah juga akan meningkat. Mekanisme pembiayaan KPR iB dengan akad Murabahah yaitu Nasabah data ke Bank BNI Syariah dengan

tujuan untuk membeli suatu asset. Kemudian, Bank BNI Syariah membeli sebuah asset sesuai dengan permintaan Nasabah tersebut. Setelah itu, Bank BNI Syariah memberitahu harga pokok barang tersebut ditambah. Korelasi antara skripsi dimas aluiantoro dengan skripsi yang saya tulis ialah sama-sama menganalisis menggunakan akad murabahah namun berbeda subjeknya.

4. Skripsi Anugerah Savitri H, program studi perbankan syariah fakultas ekonomi dan bisnis islam Universitas Islam Negeri Intan Bandar Lampung 2018, Analisis pembiayaan KPR syariah terhadap nasabah berpenghasilan rendah (Studi di bank BRI Syariah kantor cabang Bandar Lampung Kedaton), Berdasarkan hasil penelitian penulis dapat menyimpulkan bahwa bank BRI Syariah KC Bandar Lampung telah menyalurkan pembiayaan KPR Sejahtera BRI Syariah iB yang implementasinya belum sesuai dengan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 36 Tahun 2016 terutama mengenai Batasan minimal penghasilan yang ditetapkan oleh Bank BRI Syariah. Hal tersebut terkait dengan resiko kredit yang akan ditimbulkan oleh nasabah jika terjadi gagal bayar kepada bank.

D. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui tingkat pemahaman pengusaha developer terhadap konsep pembiayaan perumahan Syariah.
2. Untuk mengetahui faktor-faktor yang menyebabkan pengusaha developer menggunakan konsep pembiayaan perumahan Syariah.

E. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan yang lebih luas bagi penulis tentang perbankan, yang meliputi pemahaman pengusaha developer tentang KPR syariah

2. Manfaat Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi masukan bagi pihak developer untuk lebih meningkatkan profesionalitas dan keilmuan tentang KPR

syariah dan setidaknya dapat bermanfaat bagi dunia pendidikan, khususnya dalam bidang ilmu ekonomi.

3. Bagi Penelitian Selanjutnya

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat dan dapat digunakan sebagai referensi yang dapat memberikan perbandingan untuk penelitian selanjutnya.

F. Metodologi Penelitian

1. Jenis dan Sifat Penelitian

Penelitian skripsi ini merupakan penelitian kualitatif (*field research*).⁹ merupakan kajian hukum atas fenomena pembiayaan perbankan syariah dengan lebih menekankan pada riset pustaka. Riset pustaka merupakan penelitian yang memfokuskan pada pengumpulan bahan dan materi penelitian berupa data sekunder dan data pustaka. Jenis dan sifat penelitian ini adalah telaah pustaka melalui pengumpulan data, tahap ini dilakukan dengan cara mengumpulkan data dan sumber yang erat kaitannya dengan topik penelitian.

2. Sumber Data

Pengumpulan data yang dilakukan dengan menggunakan metode, yakni metode kepustakaan dan pencarian data sekunder dari data yang di dapat dari artikel, kamus, internet, jurnal, pengamatan, serta pendapat-pendapat para ahli secara tidak langsung.

3. Teknik Analisis Data

Data yang sudah di klasifikasikan kemudian di analisis sehingga dapat memberikan gambaran yang jelas dan menyeluruh serta runtut. Tahapan dalam penelitian kualitatif, adalah tahapan yang dilakukan dengan melakukan pengamatan penerapan KPR secara konvensional dan KPR Syariah, analisis datanya dengan analisis deskriptif analitis. Tahap kedua adalah menentukan fokus, teknik pengumpulan data dengan mengumpulkan

⁹ Mestika Zed, *Metodologi Penelitian Kepustakaan* (Jakarta : Yayasan Obor Indonesia, 2008), hal.1-2

data-data yang berkaitan dengan fokus prosedur dan pelaksanaan KPR di masyarakat, analisis data dilakukan dengan analisis terhadap data yang diperoleh. Analisis terakhir yang dilakukan adalah dengan menganalisis tema.¹⁰

G. Sistematika Penulisan

Pembahasan dalam penelitian ini disusun menjadi lima bab dengan urutannya sebagai berikut:

BAB I : PENDAHULUAN

Bab ini berisi tentang uraian mengenai latar belakang, permasalahan, penelitian terdahulu yang relevan, tujuan penelitian, manfaat penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II : LANDASAN TEORI

Bab ini berisi teori-teori yang relevan dengan masalah yang ingin diteliti sebagai bahan dalam menganalisis masalah.

BAB III : METODOLOGI PENELITIAN

Bab ini berisi tentang tempat dan waktu penelitian serta metodologi penelitian penulisan skripsi

BAB IV : HASIL PENELITIAN

Bab ini berisi mengenai gambaran umum pemahaman pengusaha developer tentang KPR syariah, pembahasan dari hasil penelitian yang telah dilaksanakan peneliti berdasarkan metode analisis yang digunakan.

BAB V : PENUTUP DAN SARAN

Bab ini berisikan tentang kesimpulan dan saran-saran yang berkaitan dengan pembahasan masalah dalam penelitian serta kebijaksanaan selanjutnya.

¹⁰ Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*, (Bandung: Alfabeta, 2006), hal. 329.

BAB II

LANDASAN TEORI

A. Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

1. Pengertian Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

Kredit pemilikan rumah merupakan fasilitas yang diberikan oleh bank kepada para nasabah untuk mendapatkan pelayanan dan pinjaman dalam pemberian kredit perumahan kepada nasabahnya. Untuk mengendalikan resiko kredit seringkali bank menetapkan sejumlah kondisi yang berkaitan dengan pinjaman atau kredit yang diberikan.¹¹ KPR muncul karena adanya kebutuhan yang tinggi di kalangan masyarakat untuk dapat memiliki rumah tanpa diimbangi dengan peningkatan daya beli di masyarakat.

KPR atau Kredit Kepemilikan Rumah merupakan salah satu jenis pelayanan kredit yang diberikan oleh bank kepada para nasabah yang menginginkan pinjaman khusus untuk memenuhi kebutuhan dalam pembangunan rumah atau renovasi rumah. KPR sendiri muncul karena adanya kebutuhan memiliki rumah yang semakin lama semakin tinggi tanpa diimbangi daya beli yang memadai oleh masyarakat.¹²

Jopie Jusuf mengutip dari pendapat Irham Fahmi dan Yovi Lavianti Hadi, secara bahasa kredit adalah : “Kredit berasal dari bahasa latin, yaitu *credere* yang diterjemahkan sebagai kepercayaan atau *credo* yang berarti saya percaya.” Oleh karena itu dasar dari kegiatan pemberian kredit dari yang memberikan kredit kepada yang menerima kredit adalah kepercayaan. Transaksi kredit timbul karena adanya pihak yang meminjam sejumlah uang atau sesuatu yang dipersamakan dengan itu, di mana pihak peminjam wajib melunasi hutangnya atau rekeningnya tersebut pada waktu yang telah ditentukan sesuai dengan kesepakatan yang telah disepakati bersama.

¹¹Jopie Jusuf, *Analisis Kredit untuk Credit (Account) Officer* (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2014), hal. 199.

¹²Hardjono, *Mudah Memiliki Rumah Lewat KPR*, (Jakarta: PT. Pustaka Grahatama, 2008), hal. 25.

Disamping itu kredit juga timbul akibat adanya transaksi jual beli, dimana pembayarannya ditangguhkan, baik sebagian maupun seluruhnya.

Sedangkan menurut Rivai mendefinisikan Kredit adalah penyerahan barang, jasa, atau uang dari suatu pihak (*kreditor* / atau pemberi pinjaman) atas dasar kepercayaan kepada pihak lain (nasabah atau pengutang / *borrower*) dengan janji membayar dari penerima kredit kepada pemberi kredit pada tanggal yang telah disepakati kedua belah pihak. Kredit juga merupakan penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu. Berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.¹³

2. KPR Syariah

Merupakan salah satu fasilitas yang diberikan oleh Bank Syariah dengan membiayai kebutuhan nasabah dalam hal pengadaan rumah tinggal (konsumtif), baik baru maupun bekas, dimana nasabah dapat mengangsur pembayarannya dengan jumlah angsuran yang tidak akan berubah selama masa perjanjian. Perbedaan antara produk KPR Bank Konvensional dengan Bank syariah ada pada konsep bagi hasil dan kerugian (*profit and loss sharing*).

Salah satu skim fiqih yang paling populer digunakan oleh perbankan syariah adalah skim jual-beli murabahah. Transaksi murabahah ini lazim dilakukan oleh Rasulullah SAW. Dan parasahabatnya. Secara sederhana, murabahah berarti suatu penjualan barang seharga barang tersebut ditambah keuntungan yang disepakati.¹⁴ Misalnya, seseorang membeli barang kemudian menjualnya kembali untuk mendapatkan keuntungan. Berapa besar keuntungan tersebut dapat

¹³ Muzakkar, *Analisis Kredit Pemilikan Rumah Terhadap Pendapatan Bunga Pada Pt. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Cabang Makassar*, Jurnal Riset Edisi III Vol 2, No. 006 (Februari 2016), hal. 83.

¹⁴ Muhammad Syafi'I Antonio. *Bank Syariah dari Teori ke Praktek*, (Jakarta: Gema Insani Press. 2001), hlm 101.

dinyatakan dalam nominal rupiah tertentu atau dalam bentuk persentase dari harga pembeliannya, misalnya 10% atau 20%.¹⁵

Dalam mekanisme KPR Syariah tidak menggunakan sistem kredit yang biasa diterapkan oleh KPR Konvensional. Mekanisme yang digunakan oleh KPR Syariah biasa di kenal dengan system pembiayaan. Jadi singkatnya, murabahah adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (margin) yang disepakati oleh penjual dan pembeli.¹⁶

Akad ini merupakan salah satu bentuk natural certainty contracts, karena dalam murabahah ditentukan berapa required rate of profit-nya (keuntungan yang ingin diperoleh). Karena dalam definisinya disebut adanya “keuntungan yang disepakati”, karakteristik murabahah adalah si penjual harus memberi tahu pembeli tentang harga pembelian barang yang menyatakan jumlah keuntungan yang ditambahkan pada biaya tersebut.¹⁷

Berdasarkan uraian diatas KPR syariah pada dasarnya mempunyai fungsi yang hampir sama dengan KPR konvensional. Yaitu sebagai salah satu pembiayaan yang bertujuan untuk membantu para nasabah mewujudkan keinginan konsumen dalam upaya memiliki sebuah rumah. Perbedaan dari akad/perjanjian antara bank konvensional dengan bank syariah terletak pada perhitungan angsuran. Dimana bank konvensional menetapkan sistem bunga dalam perhitungan angsuran, sedangkan bank syariah menetapkan margin keuntungan yang disampaikan terlebih dahulu kepada nasabah sebelum nasabah menandatangani akad perjanjian.

¹⁵ Mahmud Kadhrhah, *Terjemah Bidayatul Mujtahid Wa Nihayatul Muqtashid*, (Jakarta : Akbar Media November 2017), hal. 211.

¹⁶ Adiwarmam A. Karim, *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan, Ed. Empat*, (Jakarta: PT Rajagrafindo Persada, 2010), hal. 114.

¹⁷ Mahmud Kadhrhah, *Terjemah Bidayatul Mujtahid Wa Nihayatul Muqtashid*, (Jakarta : Akbar media November 2017) hal. 293.

B. Pengertian dan Landasan Hukum Murabahah

1. Pengertian Murabahah

Menurut istilah fiqh, murabahah adalah bentuk jual-beli barang dengan tambahan harga atas harga pembelian yang pertama secara jujur. Penjual harus memberitahukan harga pokok yang dibeli dengan menentukan suatu tingkat keuntungan sebagai tambahan. Menurut bahasa, kata murabahah berasal dari kata al-riḥ (الرَّيْح) atau al-rabḥ (الرَّبْح) yang memiliki arti kelebihan atau pertambahan dalam perdagangan. Dengan kata lain, al-riḥ tersebut dapat diartikan sebagai keuntungan.¹⁸

Murabahah berasal dari kata ribhu (keuntungan) adalah suatu transaksi jual-beli dimana bank menyebut jumlah keuntungannya. Harga beli bank dari pemasok ditambah dengan keuntungan (margin). Kedua belah pihak harus menyepakati harga jual dan jangka waktu pembayaran, serta harga jual dicantumkan dalam akad. Dalam perbankan, murabahah selalu dilakukann secara angsuran (*muajjal*) dalam transaksi ini barang diserahkan segera setelah akad, sedangkan pembayaran dilakukan secara tangguh atau cicilan.

Bentuk-bentuk akad jual beli yang telah dibahas para ulama fiqh terbilang sangat baik. Ada tiga jenis jual beli yang telah banyak dikembangkan sebagai sandaran pokok dalam pembiayaan modal kerja dan investasi dalam perbankan syariah, yaitu bai' al-murabahah, bai' as-salam, dan bai' al-istishna'.

Bai, al-murabahah adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati.¹⁹ Menurut istilah fiqh dalam kamus Istilah fiqh dijelaskan bahwa murabahah adalah bentuk jual beli barang dengan tambahan harga (*cost plus*) atas harga pembelian yang pertama secara jujur. Dengan Murabahah ini, orang pada hakikatnya ingin mengubah

¹⁸ Adiwarmam A. Karim, *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan*, Ed. Empat, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2010), hal. 234.

¹⁹ Muhammad Ibn Ahmad Ibnu Muhammad Ibn Rusyd, *Bidayatul Mujtahd wa Nihayatul Muqtasid Darul-Qalam*, (Beirud: 1988), Vol. II hal. 216.

bentuk bisnisnya dari kegiatan pinjam-meminjam menjadi transaksi jual beli.²⁰

Murabahah adalah penjualan langsung, dengan harga yang tinggi, dimana lembaga keuangan Islam yang menjual mengungkapkan margin keuntungannya kemembeli klien (peminjam dalam transaksi konvensional). Ini dapat menggantikan pinjaman berjangka dan juga dapat digunakan untuk aset berbasis transaksi pembiayaan dan hipotek.²¹

Menurut Veithzal Rivai, jual beli murabahah adalah akad jual beli atas suatu barang dengan harga yang disepakati antara penjual dan pembeli, setelah sebelumnya penjual menyebutkan dengan sebenarnya harga perolehan atas barang tersebut dan besar keuntungan yang diperolehnya.²²

Murabahah merupakan salah satu bentuk jual beli yang dibenarkan oleh syari'at Islam dan merupakan implementasi dari muamalah tijariyah (interaksi bisnis), dimana bahwa keuntungan dan resiko barang tersebut ditanggungkan kepada penjual sebagai konsekuensi dari kepemilikan barang setelah terjadinya akad yang sah.

Adapun dasar hukum yang membolehkan jual beli murabahah, baik menurut Alquran, Sunnah, maupun Ijma' adalah sebagai berikut:

a. Al Qur'an surat Al Baqarah ayat 275

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

²⁰ M. Abdul Mujieb, *Kamus Istilah fiqh*, (Jakarta: PT. Pustaka Firdaus, 2001), Cet. 1, hal. 225.

²¹ Fredrick Ogilo, *Effects of Financial Instruments on Performance of Islamic Banks in Kenya*, (Kenya : *The International Journal of Business and Management*, 2017). Vol. 4, No. 8, hal. 41.

²² Veithzal Rivai dan Andira Permata Veithzal, *Islamic Financial Management: Teori, Konsep, dan Aplikasi Panduan Praktis untuk Lembaga Keuangan, Nasabah, Praktisi dan Mahasiswa*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2008), hal. 145.

Artinya : “Orang-orang yang makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat), sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. Orang yang kembali (mengambil riba), maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya.”(QS.Al-Baqarah: 275)

b. Al Qur'an Surat An Nisa' ayat 29

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَن تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ۚ 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.”(QS.An-Nisa: 29)

c. Dasar yang berdasarkan al-sunnah diantara lain adalah hadist yang diriwayatkan oleh Aisyah r.a.

ان النبي صالله عليه وسلم لما اراد الهجرة ابتاع أبو بكر رضي الله عنه بعيرين، فقال له النبي صلى الله عليه وسلم : ولني احدا هما، فقال هو لك بغير شيء ، فقال عليه الصلاة والسلام أما بغير ثمن فلا (رواه بخاري و مسلم)

Artinya: Ketika Nabi hendak hijrah, Abu Bakar ra. Membeli dua ekor unta Nabi Saw. Kemudian berkata: 'biar aku membayar salah satunya.' Abu Bakar menjawab: 'Ambillah unta itu tanpa mengganti harganya', Nabi Saw. kemudian menjawab: 'Jika tanpa membayar harganya, maka aku tidak akan mengambilnya.

d. Hadist riwayat dari Ibnu Mas'ud:

عن ابن مسعود انه كان لا يري بأسا بده يازده وده دوازده

Artinya: Diriwayatkan bahwa Ibnu Mas'ud. Membolehkan menjual barang dengan mengambil keuntungan satu atau dua dirham.

e. Ijma Ulama , telah bersepakat bahwa Al-Quran tidak membuat acuan langsung berkenaan dengan murabahah, walaupun tidak ada acuan didalamnya tentang menjual, keuntungan, kerugian dan perdagangan. Demikian juga tidak ada hadis yang memiliki acuan langsung kepada murabahah. Pada ahli hukum harus membenarkan murabahah berdasarkan landasan lain.²³

f. Fatwa DSN-MUI tentang pembiayaan murabahah:²⁴

- 1) Fatwa DSN No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah
- 2) Fatwa DSN No. 13/DSN-MUI/IX/2000 tentang Uang Muka dalam Murabahah
- 3) Fatwa DSN No. 16/DSN-MUI/IX/2000 tentang diskon Murabahah
- 4) Fatwa DSN No. 23/DSN-MUI/III/2002 tentang Potongan Pelunasan dan Murabahah

Berdasarkan penjelasan diatas, maka hukum jual beli murabahah diperbolehkan karena berlakunya ayat secara umum. Allah telah menghalalkan jual beli murabahah, dan bukan berarti jual beli selain jual beli murabahah hukumnya haram. Secara khusus Allah hanya menyebutkan riba, hal ini menunjukkan bahwa jual beli yang dihalalkan jauh lebih banyak daripada jual beli yang diharamkan. Maksud dari landasan diatas dapat dikatakan boleh dengan berbagai syarat dan ketentuan yang sudah berlaku, berdasarkan Al-qur'an dan As-sunnah. Artinya, jual beli semacam ini diperbolehkan apabila memenuhi syarat dan rukunnya.

2. Rukun dan Syarat Jual Beli Murabahah

²³ Wahbah al-Zuhaili, *al-Fiqh al Islam wa Adillatuh, Jilid V* (Damaskus: Dar al Fikr, 2005), hal. 421.

²⁴ <https://dsnemui.or.id>, diunduh pada tanggal 19 agustus 2018 16:11.

Rukun jual beli murabahah sama halnya dengan jual beli pada umumnya, yaitu ada penjual, pembeli, dan barang yang dijual, serta harga dan akad ijab kabul. Adapun rukun yang harus dipenuhi dari akad murabahah dalam transaksi dapat dijelaskan sebagai berikut:²⁵

a. Pelaku akad, yaitu ba'i atau penjual

Dimana penjual dalam hal ini adalah Lembaga Keuangan Islam, yaitu dapat berupa Bank Umum Syariah, Bank Pembiayaan Kredit Syariah, atau Baitul Mal wa Tamwil yang disebut dengan Koperasi Jasa Keuangan Syariah.²⁶

b. Musyatar atau pembeli.

Pembeli dalam hal ini adalah nasabah, baik sebagai pembeli akhir ataupun selaku pedagang. Para pihak yang berakad dipersyaratkan harus cakap menurut hukum. Dalam hukum syara' harus sudah baligh dan kaitanya dengan hukum perdata sebagai hukum positif, yang bersangkutan minimal 21 tahun.

c. Objek akad, yaitu mabi' (barang dagangan) dan tsamani (harga).

Barang yang menjadi objek jual-beli dipersyaratkan harus jelas dari segi sifat, jumlah, jenis yang akan diperjualbelikan termasuk dalam thoyiban, tidak tergolong dalam barang haram atau yang mendatangkan mudharat. Selain itu, sifat barang harus bernilai. Objek Murabahah dipersyaratkan telah menjadi milik dan dalam penguasaan penjual.

d. Harga barang (Tsaman).

Harga barang dan keuntungan harus disebutkan secara jelas jumlahnya dan satuan mata uangnya. Demikian juga cara pembayarannya, yaitu secara tunai atau secara kredit atau ditangguhkan. Jika dibayar secara kredit, waktu pembayaran dan jangka waktunya harus jelas. Dalam konteks pembiayaan, harga jual barang adalah batas maksimal pembiayaan yang disebut plafon atau limit.

e. Kontrak atau Akad (Shighahi, yaitu ijab dan qabul).

²⁵ Akhmad Mujahidin, *Hukum Perbankan Syariah* (Jakarta: Rajawali Pers 2016). hal, 55.

²⁶ Arrison Hendry dkk, *Perbankan Syariah Perspektif Praktisi*, (Jakarta: Muamalat Institute, 1999), hal. 78.

Dalam praktiknya, kontrak dapat dibuat secara tertulis dibawah tangan, namun juga dapat dibuat oleh notaris. Dibandingkan dengan perjanjian dibawah tangan, perjanjian secara notarial adalah lebih kuat.

Sementara syarat jual beli murabahah adalah:

- a. Syarat yang terkait dengan akad. Akad harus jelas, baik ijab maupun kabul. Dalam akad harus ada kesesuaian antara ijab dan kabul, dan kesinambungan antara keduanya.²⁷
- b. Syarat syah jual beli yaitu akad jual beli yang pertama harus sah sesuai dengan rukun yang ditetapkan
- c. Barang yang menjadi objek jual beli murabahah merupakan komoditas, serta dapat diukur, ditakar, ditimbang atau jelas ukuran, kadar dan jenisnya.
- d. Jual beli pada akad pertama bukan barter dengan barang ribawi yang tidak boleh ditukar dengan barang sejenis.
- e. Penjual harus menjelaskan kepada pembeli bila terjadi cacat atas barang setelah transaksi pembelian barang tersebut.
- f. Penjual harus menyampaikan semua hal yang berkaitan pembelian, misalnya bila pembelian dilakukan dengan cara utang.
- g. Keuntungan atau laba harus diketahui oleh kedua belah pihak, yaitu antara pembeli dan penjual yang bertransaksi. Apabila keuntungan tidak diketahui oleh pembeli, maka tidak dapat dikatakan sebagai jual beli murabahah.

Secara prinsip, jika syarat dalam (e), (f), atau (g) tidak dipenuhi, pembeli memiliki pilihan :²⁸

- a. Melanjutkan pembelian seperti apa adanya.
- b. Kembali kepada penjual dan menyatakan ketidaksetujuan atas barang yang dijual.
- c. Membatalkan kontrak

²⁷ Imam Mustofa, *Fiqh Mu'amalah kontemporer*, (Jakarta : PT Raja Grafindo Persada, 2016), Cet. 1, hal, 72.

²⁸ Ascarya, *Akad & Produk Bank Syariah*, (Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2012), hal. 127.

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

3. Murabahah dengan pesanan/ permintaan pembeli

Murabahah dapat dilakukan berdasarkan pesanan atau tanpa pesanan. Dalam murabahah berdasarkan pesanan, pihak pembeli melakukan pembelian barang setelah ada pemesanan dari konsumen, dan dapat bersifat mengikat atau tidak mengikat konsumen untuk membeli barang yang dipesannya (pihak pembeli dapat meminta uang muka pembelian kepada konsumen).²⁹

Menurut Imam Mustofa, murabahah dengan permintaan pembeli maksudnya adalah bila ada dua pihak dimana pihak pertama mengajukan permohonan atau permintaan kepada pihak kedua untuk membelikan suatu barang, kemudian pihak pertama akan memberikan keuntungan.³⁰

Dalam kasus jual beli jasa, misalnya seseorang membutuhkan sebuah barang dan ingin membelinya dengan spesifikasi tertentu, sedangkan barang tersebut belum ada saat pemesanan atau konsumen belum mempunyai cukup uang untuk membelinya, maka si penjual akan mencari dan membeli barang yang sesuai spesifikasinya dan kemudian menjualnya kepada sipemesan.

Tujuan murabahah kepada pemesan pembelian atau sering disebut dengan KKP mempunyai beberapa alasan, diantaranya sebagai berikut:

- a. Mencari pengalaman, dimana pihak pemesan meminta kepada pembeli untuk membeli sebuah aset. Pemesan berjanji untuk membeli aset tersebut dan memberikan keuntungan. Pemesan juga memilih sistem

²⁹ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Rajawali Press, 2002), hal.284.

³⁰ Imam Mustofa, *Fiqh Mu'amalah kontemporer*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2016), Cet. 1, hal. 80.

pembelian ini dengan cara kredit, lebih ingin mencari informasi dibanding alasan kebutuhan yang mendesak terhadap aset tersebut.

- b. Mencari pembiayaan, Dalam pemenuhan pengadaan aset atau modal kerja yang dilakukan perbankan syariah merupakan alasan utama yang mendorong pihak nasabah untuk datang langsung ke bank.

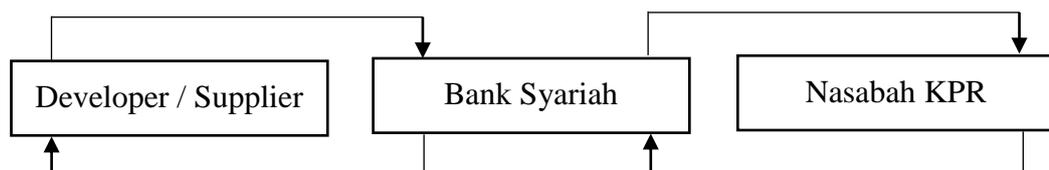
4. Murabahah dengan perjanjian yang mengikat

Bila ada dua belah pihak yang membuat perjanjian yang mengikat diantara mereka, dimana pihak pertama mengajukan permohonan kepada pihak kedua untuk membelikan sebuah barang, kemudian pihak pertama akan membeli barang tersebut dengan memberikan sebuah keuntungan, baik secara presentase maupun dengan cara perhitungan yang lainnya, sehingga terjadi sebuah ikatan dimana ada konsekuensi hukum yang akan ditanggung bagi pihak yang melakukan wanprestasi.

Murabahah adalah salah satu bagian dari bentuk jual beli yang bersifat amanah, dan menurut ulama definisi *murabahah*, secara fiqh adalah akad jual beli atas barang tertentu.³¹

Dalam perbankan, bank jual bank menentukan besarnya harga pokok, rate keuntungan dan jangka waktu angsuran. Besar angsuran tiap bulan dapat dibuat sama persis dengan angsuran KPR konvensional. Hanya bedanya, angsuran KPR syariah ini tidak akan berubah sampai kredit lunas. Dalam pembiayaan kepemilikan rumah secara syariah skim yang sering digunakan oleh pihak bank dalam transaksi ini adalah menggunakan murabahah (jual-beli).

Adapun skema dari pembiayaan akad Murabahah adalah sebagai berikut:



³¹ Arrison Hendry dkk, *Perbankan Syariah Perspektif Praktisi*, (Jakarta: Muamalat Institute, 1999), hal. 40.

Gambar 1
Skema Pembiayaan Murabahah³²

Skema ini diadaptasi dari skema murabahah, Adiwarmar karim, Bank Islam Analisis Fiqh dan Keuangan

Keterangan dari skema diatas :

- a. Developer Perumahan menjual rumah kepada pihak bank syariah secara tunai.
 - b. Bank syariah membeli kepada developer supplier secara tunai.
 - c. Bank syariah menjual rumah sebesar harga pokok/asal ditambah keuntungan yang disepakati bersama, kepada nasabah angsuran KPR Syariah secara Tangguh/angsuran.
 - d. Nasabah membeli kepada bank syariah secara angsuran.
5. Pendapat ulama tentang murabahah

Jual beli hukumnya jaiz (boleh) berdasarkan dalil dari Al-Quran, sunnah dan ijma'.³³ Seluruh kaum muslimin sepakat atas diperbolehkannya jual beli. Menurut golongan Malikiyah, jual beli murabahah digambarkan sebagai berikut: seorang yang mempunyai barang memberitahukan kepada orang yang akan membeli barangnya tentang harga barang tersebut yang akan dijualnya dan ia mengambil keuntungan darinya. Apabila seseorang menjual baju dengan menggunakan bentuk jual beli mudarabah misal harga baju tersebut 100 dirham kemudian pembeli mengambil baju tersebut dengan harga 110 dirham, lalu si penjual mengataka bahwa dia mengambil keuntungan pada setiap baju adalah 10 dirham. Dan ada pula keuntungan tersebut diambil berdasarkan ukuran yang telah disepakati dan ada pula dengan menggunakan prosentase.³⁴

³² Adiwarmar karim, *Bank Islam Analisis Fiqh dan Keuangan*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2010), hal. 116.

³³ Dr. Yusuf Qardhawi, *Fatwa-Fatwa Kontemporer*, (Jakarta: Gema Insani Press 2000), hal. 588.

³⁴ Adiwarmar A. Karim, *Bank Islam Analisis Fiqh dan Keuangan*, Ed. Empat, (Jakarta: PT Rajagrafindo Persada, 2010), hal. 237.

Jual beli murabahah menurut golongan Hanafiyah, yaitu sesuatu yang dimiliki sebab akad awal dengan harga awal disertai dengan adanya keuntungan

Ulama Madzhab Syafi'i memperbolehkan menambah biaya-biaya yang secara umum timbul dalam transaksi jualbeli kecuali biaya tenaga kerjanya sendiri karena komponen ini termasuk dalam keuntungan, begitu pula dengan biaya-biaya yang tidak menambah nilai barang tidak boleh dimasukkan dalam komponen biaya-biaya.

Pengertian jual beli mudarabah menurut golongan syafiiyah dan hanabalilah yaitu jual beli dengan modal atau sesuatu yang menggantikan orang yang menjual dengan adanya keuntungan pada setiap presentase yang ada atau menyerupainya dengan adanya syarat yang diketahuinya oleh dua orang yang berakad terhadap modal tersebut.

C. Pembiayaan

1. Pengertian Pembiayaan

Menurut Hendry pembiayaan adalah kerjasama antara lembaga dan nasabah dimana lembaga sebagai pemilik modal (*shahibul maal*) dan nasabah sebagai fungsi untuk menghasilkan usahanya. Pembiayaan menurut Undang-Undang Perbankan No. 7 tahun 1992 kemudian direvisi menjadi Undang-Undang Perbankan No. 10 tahun 1998 adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu.³⁵

Menurut M. Syafi'i Antonio menjelaskan bahwa pembiayaan merupakan salah satu tugas pokok bank yaitu pemberian fasilitas dana untuk memenuhi kebutuhan pihak-pihak yang merupakan *deficit unit*.³⁶ Menurut UU No. 10 Tahun 1998 pasal 1 ayat (12)³⁷ menyebutkan bahwa pembiayaan berdasarkan prinsip syariah yaitu penyaluran uang atau tagihan yang dapat

³⁵ Arrison Hendry, *Perbankan Syariah*, (Jakarta: Muamalah Institute, 1999), hal. 25.

³⁶ Muhammad Syafi'I Antonio. *Bank Syariah dari Teori ke Praktek*, (Jakarta: Gema Insani Press. 2001), hal. 160.

³⁷ *Undang-Undang Perbankan*, UU No. 10 Th. 1998. (Jakarta, Sinar Medika, 2009), hal. 10.

dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara pihak bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dan imbalan atau bagi hasil.

Sedangkan pembiayaan dalam perbankan syariah atau istilah teknisnya aktiva produktif menurut ketentuan Bank Indonesia adalah penanaman dana Bank Syariah baik dalam rupiah maupun valuta asing dalam bentuk pembiayaan, piutang, qard, surat berharga syariah, penempatan, penyertaan modal, sementara komitmen dan kontijensi pada rekening administrative serta sertifikat wadiah Bank Indonesia.³⁸

Dengan menyalurkan dananya kepada nasabah, secara garis besar produk pembiayaan syariah terbagi kedalam empat kategori yang dibedakan berdasarkan tujuan penggunaannya yaitu:³⁹

- a. Pembiayaan dengan prinsip jual beli
- b. Pembiayaan dengan prinsip sewa
- c. Pembiayaan dengan prinsip bagi hasil
- d. Pembiayaan dengan akad pelengkap

Kemudian di jelaskan lagi dalam UU no. 21 tahun 2008 tentang perbankan syariah pasal 1 poin ke 25 menjelaskan bahwa, pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan berupa:

- a. transaksi bagi hasil dalam bentuk mudharabah dan musyarakah
- b. transaksi sewa-menyewa dalam bentuk ijarah atau sewa beli dalam bentuk ijarah muntahiya bittamlik
- c. transaksi jual beli dalam bentuk piutang murabahah, salam, dan istishna
- d. transaksi pinjam meminjam dalam bentuk piutang qardh, dan transaksi sewa-menyewa jasa dalam bentuk ijarah untuk transaksi multijasa berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara Bank Syariah dan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai atau diberi fasilitas

³⁸ Muhammad, *Manajemen Dana Bank Syariah*, (Yogyakarta: Ekosinia, 2004), Cet. Ke-1 hal. 196

³⁹ Adiwarmanto A. Karim, *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan*, Edisi. Empat, (Jakarta: PT Rajagrafindo Persada, 2010), hal. 97.

dana untuk mengembalikan dana tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan ujah, tanpa imbalan, atau bagi hasil.⁴⁰

Menurut sifat penggunaannya, pembiayaan dapat dibagi kedalam 2 hal berikut:

a. Pembiayaan Produktif

Yaitu pembiayaan yang ditujukan untuk memenuhi kebutuhan produksi dalam arti luas, yaitu untuk peningkatan usaha baik usaha produksi, perdagangan, maupun investasi.

b. Pembiayaan Konsumtif

Yaitu pembiayaan yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan konsumsi yang akan habis digunakan untuk memenuhi kebutuhan yang umumnya persorangan.⁴¹

Menurut keperluannya, pembiayaan produktif dapat dibagi menjadi dua hal sebagai berikut:

a. Pembiayaan modal kerja, yaitu pembiayaan untuk memenuhi kebutuhan:

- 1) Peningkatan produksi, baik secara kuantitatif, yaitu jumlah hasil produksi, maupun secara kualitatif, yaitu peningkatan kualitas atau mutu hasil produksi.
- 2) Untuk perluasan perdagangan atau peningkatan *utility of place* suatu barang.

b. Pembiayaan investasi, yaitu pembiayaan untuk memenuhi kebutuhan barang-barang modal (*capital goods*) secara fasilitas-fasilitas yang erat kaitannya dengan itu.

Berbeda dengan pengertian kredit yang mengharuskan debitur mengembalikan pinjaman dengan pemberian bunga kepada Bank, maka pembiayaan berdasarkan prinsip syariah pengembalian pinjaman dengan bagi hasil berdasarkan kesepakatan antara Bank dan debitur. Misalnya,

⁴⁰ Undang-Undang Republik Indonesia no. 21 tahun 2008.

⁴¹ Adiwarmanto A. Karim, *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan*, Edisi. Empat, (Jakarta: PT Rajagrafindo Persada, 2010), hal. 234.

pembiayaan dengan prinsip jual beli ditujukan untuk memiliki barang, sedangkan yang menggunakan prinsip sewa ditujukan untuk mendapatkan jasa.⁴²

Dari pengertian diatas, dapat dijelaskan bahwa pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan terhadap bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut dalam waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.⁴³

Sehingga tujuan dari pembiayaan adalah untuk menambah modal usaha baik kredit atau pembiayaan dapat berupa uang atau tagihan yang nilainya diukur dengan uang. Kemudian adanya kesepakatan antara bank (*kreditur*) dengan nasabah penerima pembiayaan (*debitur*), dengan perjanjian yang telah dibuat dan disepakati.

2. Fungsi Pembiayaan

Dalam pembiayaan, memiliki beberapa fungsi yang sangat beragam, karena keberadaan Bank syariah yang menjalankan pembiayaan berdasarkan prinsip syariah bukan hanya untuk mencari keuntungan dan meramaikan bisnis perbankan di Indonesia, tetapi juga untuk menciptakan lingkungan bisnis yang aman, diantaranya :

- a. Memberikan pembiayaan dengan prinsip syariah yang menerapkan system bagi hasil yang tidak memberatkan debitur.
- b. Membantu kaum *dhuafa* yang tidak tersentuh oleh bank konvensional karena tidak mampu memenuhi persyaratan yang ditetapkan oleh bank konvensional.

⁴²Ahmad Yusuf Ayus, dan Abdul Aziz, *Manajemen Operasional Bank Syariah*, (Cirebon: STAIN Press. 2009), hal. 67.

⁴³ Kasmir, S.E., MM. *Manajemen Perbankan*, (Jakarta, PT Rajagrafindo Persada, 2003), hal. 173.

- c. Membantu masyarakat ekonomi lemah yang selalu dipermainkan oleh *rentenir* dengan membantu melalui pendanaan untuk usaha yang dilakukan.

3. Pembiayaan KPR konvensional

Karakteristik utama dari bank konvensional adalah membebani bunga kepada kreditor atas uang yang digunakan. Dalam pengadaan KPR, seorang pengusaha pengembang (*developer*) bekerja sama dengan pihak bank konvensional, dimana pihak bank akan meminjamkan uang dan pengembalian uang tersebut akan ditanggung oleh konsumen pembeli rumah yang secara tidak langsung pihak bank mewajibkan pembeli untuk menjadi nasabah. Dalam hal ini dilakukan untuk menarik nasabah dengan memberikan pilihan kepada masyarakat sebagai konsumen.

Peran bank konvensional dalam Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah menyalurkan dana kepada nasabah menggunakan produk pembiayaan dengan prinsip jual-beli. Dalam praktik perbankan, ketika barang diserahkan kepada bank, seorang pengusaha pengembang (*developer*) akan menjualnya kepada nasabah secara tunai atau kredit. Menurut Undang-undang No. 10 Tahun 1998 kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu dengan pemberian bunga.⁴⁴

Bank konvensional mendapatkan keuntungan (*profit*) berdasarkan bunga yang dikenakan kepada nasabah. Hal inilah yang menjadi penyebab bank konvensional tidak sesuai dengan prinsip syariah karena memakai sistem bunga yang identik dengan riba. Sedangkan pada perbankan syariah keuntungan yang diperoleh dalam produk KPR Syariah ini terdapat dalam bentuk margin yang dikenalkan kepada pihak pembeli (nasabah). Tingkat margin yang ditetapkan pada bank syariah sebagai bank pelaksana menjadi

⁴⁴ Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang perbankan pasal 1 ayat 11

pembeda yang memungkinkan terjadi antara bank syariah dengan yang lainnya. Hal ini bisa saja menjadi faktor kompetitif antara bank syariah dalam mengambil keuntungan ataupun kepada bank konvensional.

4. Pembiayaan KPR Syariah

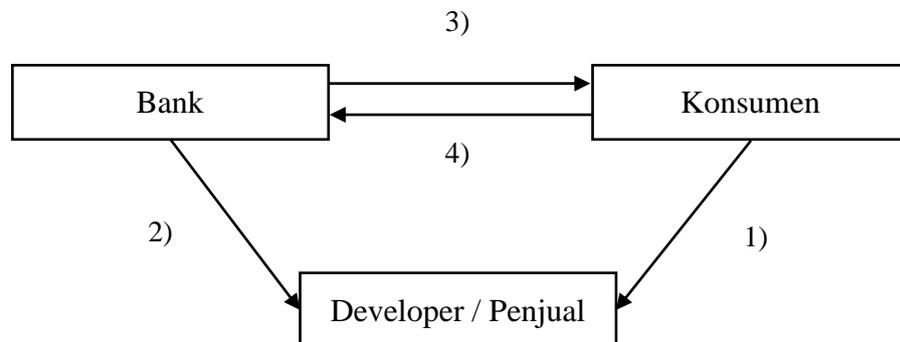
a. Pembiayaan Kepemilikan Rumah Syariah dengan Skim *bai' bi tsaman ajil*

Pada prinsip *bai' bi tsaman ajil* atau jual beli dengan angsuran, nasabah membeli rumah yang diinginkan ke bank dengan harga pokok plus keuntungan bank. Kemudian nasabah akan membayar uang pembelian tersebut dengan angsuran setiap bulan dengan jangka waktu yang disepakati misalnya 5 atau 10 tahun.

Dalam praktik syariah, murabahah selalu menggunakan jenis *bai' bi tsaman ajil* atau *muajjal* (jenis pembayaran secara tangguh atau cicilan). Jadi, murabahah merupakan transaksi jual beli, dimana bank bertindak sebagai penjual dan nasabah sebagai pembeli. Akad jenis ini adalah salah satu bentuk akad bisnis yang mencari keuntungan bersifat pasti (*certainly return*) dan telah diketahui dimuka (*pre-determiner return*). Dengan sistem murabahah yang ditetapkan dalam pembiayaan KPR berarti pihak bank syariah harus memberitahukan harga perolehan atau harga asal rumah yang dibeli dari developer kepada nasabah Kepemilikan Perumahan Rakyat Syariah (KPRS) dan menentukan suatu tingkat keuntungan (*profit margin*) sebagai tambahan.⁴⁵

Adapun skema dari pembiayaan akad *bai' bi tsaman ajil* adalah sebagai berikut:

⁴⁵ Muhammad Safi'I Antonio, *Bank Syariah : Wacana Ulama dan Cendekiawan*, (Jakarta: Bank Indonesia), hal. 21.



Gambar 2
Skema Bai' Bitsaman Ajil

Keterangan tahap dari skema yang digambarkan diatas adalah sebagai berikut:

- 1) Konsumen melakukan identifikasi dan memilih rumah yang akan dibeli
- 2) Bank membeli rumah dari penjual dengan cara tunai
- 3) Bank menjual rumah kepada konsumen dengan harga jual merupakan penjumlahan harga beli dengan besar keuntungan
- 4) Konsumen membayar rumah yang sudah dibeli oleh bank dengan cara mencicil.

Dari penjelasan diatas, terdapat kontrak perjanjian yang harus dilakukan agar akad *bai' bitsaman ajil* ini dapat berjalan. Perjanjian pertama adalah perjanjian pembelian property, dimana perjanjian ini melibatkan bank dengan penjual rumah yang mencakup pembelian property yang dilakukan oleh bank dengan penjual rumah.⁴⁶

Selanjutnya adalah perjanjian penjualan property, yaitu perjanjian yang melibatkan bank dengan konsumen dimana bank menjual rumah kepada konsumen pada harga yang telah disepakati didalam akad *bai' bithaman ajil*.

⁴⁶ Amir Syarifuddin, Ushul Fiqh, (Ciputat : Logos Wacana Ilmu, 2009), hal. 319.

Perjanjian yang terakhir adalah perjanjian penjaminan, yang melibatkan Bank dengan konsumen dalam hal penjaminan rumah. Dimana konsumen menjaminkan rumahnya kepada bank sampai konsumen memenuhi kewajibannya dengan menyelesaikan pembayar.

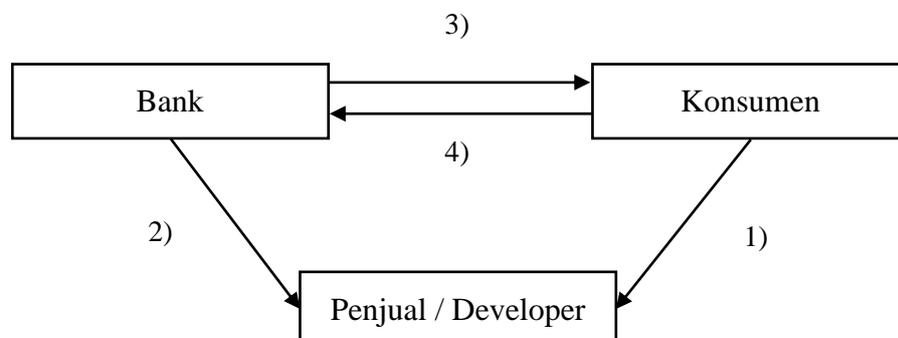
Dibandingkan dengan sistim *ijarah muntahiya bitamlik* atau sewa beli, sistim *ba'i bithaman ajil* lebih mudah karena hanya membutuhkan satu kali perjanjian. Dengan sistem ini harga jual ditentukan di muka saat akad jual beli.

b. Pembiayaan Kepemilikan Rumah Syariah dengan skim *Ijarah Muntahiya Bitamlik* (IMBT)

Dalam perbankan syariah, pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR Syariah) dapat diberikan dengan menerapkan dua macam prinsip yaitu *Ijarah Muntahiya Bitamlik* (IMBT) atau perjanjian sewa beli ataupun *Bai' bi tsaman ajil* atau perjanjian dengan jual-beli dengan angsuran.

Dengan prinsip *Ijarah Muntahiya Bitamlik* (IMBT), nasabah KPR mengajukan sewa rumah kepada bank untuk menyewa rumah yang diinginkan dalam jangka tertentu, misalnya 10 tahun, dan membayar sewanya setiap bulan. Dalam perjanjian tersebut juga disertai dengan akad tambahan bahwa pada akhir sewa nasabah dapat membeli rumah tersebut atau bank dapat menghibahkan rumah tersebut kepada nasabah.

Adapun skema dari akad pembiayaan *ijarah muntahiya bitamlik* adalah sebagai berikut :



Gambar 3
Skema Ijarah Muntahiya Bitamlik

Skema ini diadaptasi dari skema Murabahah, Adiwarmanto, Bank Islam Analisis Fiqh dan Keuangan. Penjelasan skema di atas adalah

- 1) Konsumen melakukan identifikasi dan memilih rumah yang akan dibeli
- 2) Bank membeli rumah dari penjual dengan cara tunai
- 3) Bank menyewakan rumah kepada konsumen dengan harga sewa dan jangka waktu yang disepakati.
- 4) Konsumen membayar harga sewa rumah setiap bulan diakhiri dengan membeli rumah pada harga yang disepakati diakhir masa sewa.

Pada tahapan skema IMBT ini, terdapat tiga tahapan yang harus dilakukan. Tahap pertama adalah kontrak antara bank dengan penjual rumah yang mencakup proses jual-beli rumah dari penjual rumah kepada bank. Kontrak yang kedua adalah perjanjian sewa menyewa, yaitu perjanjian yang melibatkan bank dengan konsumen dimana bank menyewakan rumah kepada konsumen dengan biaya sewa per bulan dan jangka waktu sewa disepakati didalam kontrak ini. Selanjutnya bank menjual rumah yang disewakan tersebut kepada konsumen setelah masa sewa yang disepakati diawal berakhir.

c. Pembiayaan Kepemilikan Rumah Syariah dengan Skim *Isthisna*

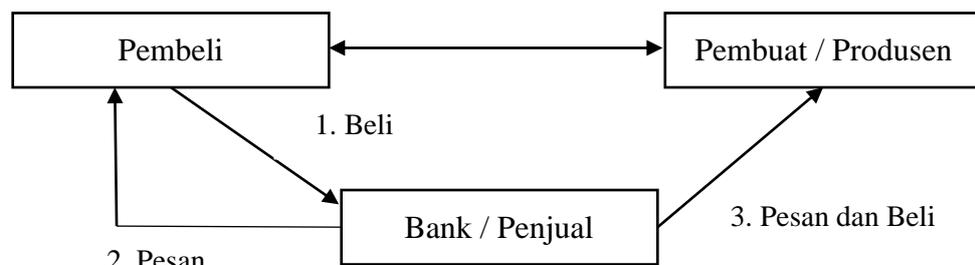
Berdasarkan fatwa DSN No. 6/DSN-MUI/IV/2000, *Isthisna* adalah jual beli dalam bentuk pemesanan pembuatan barang tertentu dengan kriteria dan persyaratan tertentu yang disepakati antara pemesan (pembeli, *mustashni*) dan penjual (pembuat, *shani*).⁴⁷

Dalam KPR Syariah dengan skim ini, bank bertindak sebagai agen pemesan dan penjual. Bank memesan kepada *developer*, yaitu rumah yang kriterianya sudah ditentukan oleh nasabah. Rumah yang

⁴⁷ *Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia dan Bank Indonesia*. Himpunan Fatwa Dewan Syariah Nasional. (Jakarta: PT. Intermasa, 2003), hal. 36.

dimaksudkan ini adalah rumah yang belum terwujud dan baru dimulai pembangunannya setelah pemesanan dari pihak bank. Kemudian pihak bank menjual rumah tersebut kepada nasabah secara angsuran, tetapi penyerahannya pada waktu akhir periode pembayaran. Komponen harga dalam akad ini adalah harga awal yang dibutuhkan untuk membengun rumah, ditambah dengan biaya yang dikeluarkan oleh bank, serta keuntungan yang telah disepakati antara bank dan pesanan rumah diawal pengajuan pembiayaan.

Adapun skema dari akad pembiayaan isthisna adaalah sebagai berikut :



Gambar 4
Skema Isthisna

Keterangan tahap dari skema yang digambarkan diatas adalah sebagai berikut:

- 1) Nasabah memesan barang kepada bank syariah selaku penjual atau bank mewakilkan nasabah untuk memesankan kepada produsen
- 2) Bank syariah menjual kepada pembeli atau nasabah
- 3) Bank syariah membeli dan memesan barang sesuai dengan pesanan yang telah diperjanjikan antara bank syariah dan pembeli/nasabah

Dari tahapan-tahapan tersebut, terdapat dua kontrak perjanjian yang harus dilakukan agar akad Istisna ini dapat berjalan. Perjanjian pertama adalah Perjanjian antara bank dengan developer, untuk memesan rumah yang harus dibangun terlebih dahulu sesuai pesanan, dengan pembayaran

bertahap yang diakhiri dengan perpindahan kepemilikan dari developer kepada bank.

Perjanjian yang kedua adalah Perjanjian antara bank dengan konsumen, dimana konsumen memesan rumah yang harus dibangun terlebih dahulu. Bank akan melakukan pembangunan rumahnya, dan konsumen melakukan pembayaran bertahap yang diakhiri dengan perpindahan kepemilikan dari bank kepada konsumen.

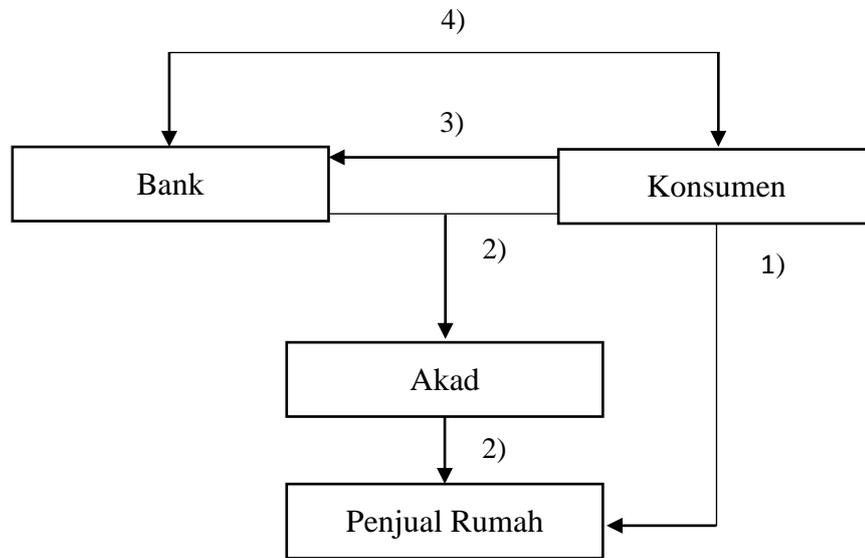
d. Pembiayaan Kepemilikan Rumah Syariah dengan Skim *Musyaraqah matanaqisah*

Akad *musyaraqah mutanaqisah* merupakan salah satu multi akad yang baru diterapkan didunia perbankan dalam rangka memberikan pilihan yang inovatif bagi para calon nasabah yang akan mengajukan pembiayaan khususnya pembiayaan KPR.

Akad *musyaraqah* yang terdapat dalam akad *musyaraqah mutanaqisah* merupakan akad yang digunakan keduabelah pihak yang bertransaksi untuk mendapatkan sebuah rumah, dimana aset rumah tersebut menjadi milik Bersama. Adapun akad jual beli yang ada didalamnya adalah pembelian porsi kepemilikan bank syariah oleh nasabah dengan membayar atau mengangsur sejumlah dana kepada bank syariah. Apabila angsuran telah berakhir, maka kepemilikan rumah tersebut sepenuhnya milik nasabah.

Penggunaan akad *musyaraqah* adalah terletak pada tingkat resiko yang dihadapi lebih kecil dari akad yang lainnya. Kebanyakan penggunaan akad *musyaraqah* adalah BMT dikarenakan lebih mudah menangani dan mengawasi terhadap usaha yang akan dijalankan oleh anggota ataupun nasabah baru.

Adapun skema dari pembiayaan akad *musyaraqah mutanaqisah* adalah sebagai berikut:



Gambar 5

Skema *Musyarah Mutanaqisah*

- 1) Konsumen melakukan identifikasi serta memilih rumah yang diinginkan
- 2) Konsumen bersama-sama dengan bank melakukan kerjasama kemitraan kepemilikan rumah, sehingga bank dan konsumen sama-sama memiliki rumah sesuai dengan proporsi investasi yang dikeluarkan.
- 3) Konsumen membayar biaya sewa per bulan dan dibayarkan ke bank sesuai dengan proporsi kepemilikan.
- 4) Konsumen pun melakukan pembayaran kepada bank atas kepemilikan atas rumah yang masih dimiliki oleh bank

Dari tahapan-tahapan tersebut, terdapat dua kontrak perjanjian yang harus dilakukan agar akad *musyarah mutanaqisah* ini dapat berjalan. Perjanjian pertama adalah Perjanjian kemitraan antara bank dengan konsumen, untuk bersama-sama memiliki sebuah rumah. Dan secara bertahap, konsumen akan membayarkan sejumlah dana yang disepakati untuk membeli status kepemilikan rumah yang dimiliki oleh bank

Sedangkan perjanjian yang kedua adalah akad *ijarah* merupakan bentuk (*fee*) bagi bank syariah atas kepemilikan terhadap aset tersebut. Pembayaran sewa oleh nasabah kepada bank syariah merupakan bentuk kompensasi kepemilikan dan kompensasi jasa bank syariah. Pembayaran bunga difatwakan sebagai sesuatu yang diharamkan agama, sehingga dengan adanya bank syariah maka tidak ada lagi keharusan menggunakan jasa bank konvensional dalam segala bentuk pembiayaan, termasuk di dalamnya pembiayaan KPR.

D. Pemahaman

Pengertian Pemahaman Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) pemahaman yaitu proses, cara, perbuatan memahami atau memahamkan. Pemahaman dapat diartikan sebagai mengerti benar atau tahu benar. Seseorang dapat dikatakan paham mengenai sesuatu apabila orang tersebut sudah mengerti benar tentang sesuatu tersebut.⁴⁸ Pemahaman dapat diartikan pula sebagai kemampuan menerangkan suatu hal dengan kata-kata yang berbeda dengan yang terdapat dalam buku teks, kemampuan menginterpretasikan atau kemampuan menarik kesimpulan.

Menurut Sudaryono pemahaman (*comprehension*) adalah kemampuan seseorang untuk mengerti dan memahami sesuatu setelah sesuatu itu diketahui atau diingat, yang mencakup kemampuan untuk menangkap makna dari arti dan bahan yang telah dipelajari, yang dinyatakan dengan menguraikan isi pokok dari suatu bacaan, atau mengubah data yang disajikan dalam bentuk tertentu ke bentuk yang lain.⁴⁹

Sementara Ngalim Purwanto menyatakan bahwa pemahaman adalah kesanggupan memahami setingkat lebih tinggi dari pengetahuan, atau dapat juga diartikan sebagai tingkat kemampuan seseorang yang mampu memahami arti dan konsep, situasi serta fakta yang diketahuinya. Dalam hal ini

⁴⁸ www.kbbi.kemdikbud.go.id/, tentang Definisi Pemahaman, diakses pada 20 Agustus 2018

⁴⁹ Sudaryono, *Dasar-Dasar Evaluasi Pembelajaran*, (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2012), hal. 44.

seseorang tidak hanya hafal secara verbalitas, akan tetapi dapat memahami konsep dari masalah atau fakta yang ditanyakan. Maka operasionalnya dapat membedakan, mengubah, mempersiapkan, menyajikan, mengatur, menginterpretasikan, menjelaskan, memberi contoh, memperkirakan, menentukan, mengambil kesimpulan.⁵⁰

Kategori pemahaman dihubungkan dengan kemampuan untuk menjelaskan pengetahuan, informasi yang diketahui dengan kata-kata sendiri. Dalam hal ini seseorang diharapkan menerjemahkan atau menyebutkan kembali apa yang telah didengar dengan kata-kata sendiri.⁵¹ Tahap pemahaman sifatnya lebih kompleks daripada tahap pengetahuan atau mengingat. Untuk dapat mencapai tahap pemahaman terhadap suatu konsep dalam KPR syariah, pengusaha developer harus mempunyai pengetahuan terhadap konsep tersebut.

Oemar Hamalik mengutip dari pendapat Bloom bahwa pembagian ranah kognitif dibagi menjadi tujuh bagian, yaitu interpretasi, exemplifying, classifying, summarizing, inferring, comparing, explaining.⁵² Lebih lanjut lagi, tujuh indikator yang dapat dikembangkan dalam tingkatan proses kognitif pemahaman adalah:

1. Interpreting (interpretasi)

Interpreting (interpretasi) merupakan suatu kemampuan yang ada pada diri seseorang untuk dapat menerima pengetahuan/informasi dari objek tertentu serta mampu menjelaskannya kedalam bentuk lain. Misalnya menjelaskan dari kata terhadap kata (paraphrase/menguraikan dengan kata-kata), gambar terhadap kata, kata terhadap gambar, angka terhadap kata, kata terhadap angka, notasi terhadap nada, dll. Istilah lain dari interpreting (interpretasi) adalah menerjemahkan, menguraikan kata-kata atau menggambarkan dan mengklarifikasikan suatu materi tertentu.

2. Exemplifying (Mencontohkan)

⁵⁰ Ngalim Purwanto, *Prinsip-Prinsip dan Teknik Evaluasi Pengajaran*, (Bandung: Remaja Rosdakarya, 2013), hal. 44.

⁵¹ Martinis Yasmin, *Strategi Pembelajaran Berbasis Kompetensi*, (Jakarta: Gaung Persada Press, 2006), Cet. 4, hal. 28.

⁵² Oemar Hamalik, *Perencanaan Pengajaran Berdasarkan Pendekatan Sistem*, (Jakarta: PT Bumi Aksara, 2005), Cet. 4, hal. 120-121.

Exemplifying merupakan suatu kemampuan yang ada pada diri seseorang untuk memberikan contoh suatu konsep yang sudah dipelajari dalam proses pembelajaran. Pemberian contoh terjadi ketika seseorang memberi contoh yang spesifik dari objek yang masih umum atau prinsip. Pemberian contoh meliputi identifikasi defenisi, ciri-ciri dari objek general atau prinsip.

3. Classifying (Mengklasifikasikan)

Clasification (mengklasifikasikan) merupakan suatu kemampuan yang ada pada seseorang untuk mengelompokkan sesuatu yang berawal dari kegiatan seseorang yang dikenal pada suatu objek tertentu, kemudian seseorang tersebut mampu menjelaskan ciri-ciri dari konsep tersebut, dan mengelompokkan sesuatu berdasarkan ciri-ciri yang sudah ditemukan oleh seseorang tersebut. Klasifikasi meliputi bagian kegiatan mencari ciri-ciri yang relevan atau mencari sebuah pola. Klasifikasi merupakan sebuah pelengkap proses *examflying*. Bentuk alternatif dari mengklasifikasi ini adalah menggolongkan dan mengkategorikan.

4. Summarizing (Meringkas)

Summarizing merupakan suatu kemampuan yang ada pada diri seseorang untuk mengembangkan pernyataan yang mampu menggambarkan isi informasi atau tema secara keseluruhan berupa ringkasan (*resume*) atau abstrak. Meringkas meliputi kegiatan penyusunan gambaran informasi, seperti arti pengertian dari suatu adegan dan menyimpulkan dari bentuk tersebut seperti menemukan tema. Alternatif bentuk ini adalah generalisasi atau abstrak.

5. Inferring (Menyimpulkan)

Inferring merupakan suatu kemampuan yang ada pada diri seseorang untuk menemukan sebuah pola dari suatu gambaran materi yang diberikan. Aktivitas ini merupakan aktivitas lanjutan dari kegiatan membuat *resume* atau abstraksi dari materi tertentu dengan ciri-ciri yang relevan serta dapat hubungan yang jelas antara keduanya. Pengambilan keputusan terjadi ketika seseorang mampu mengihtisarkan suatu objek.

6. Comparing (Membandingkan)

Comparing (membandingkan) merupakan suatu kemampuan yang ada pada diri seseorang untuk mendeteksi persamaan dan perbedaan antara dua objek atau lebih, kejadian, ide, masalah, atau situasi seperti menentukan bagaimana kejadian itu dapat terjadi dengan baik. Mencari satu persatu hubungan antara satu elemen dengan pola dalam satu obyek, peristiwa, atau ide dilain objek, peristiwa atau ide juga yang termasuk kedalam tahap membandingkan. Nama lain dari *comparing* adalah membedakan, menyesuaikan.

7. Explaining (Menjelaskan)

Merupakan suatu kemampuan yang ada pada diri seseorang agar seseorang tersebut dapat mengembangkan dan menggunakan sebuah penyebab atau pengaruh dari objek yang diberikan. Nama lain dari *explaining* adalah menjelaskan pengembangan sebuah objek model pembelajaran. Menjelaskan terjadi ketika seseorang mampu membangun dan menggunakan model sebab akibat dalam suatu sistem. Model mungkin diperoleh dari teori formal atau mungkin dalam penelitian atau percobaan.

Pemahaman merupakan salah satu kompetensi yang telah dicapai setelah seseorang melakukan suatu pembelajaran, entah itu melalui pendidikan, pelatihan, maupun pengalamannya. Dalam proses pembelajarn tersebut, seseorang mempunyai kemampuan yang berbeda-beda dalam memahami sesuatu. Pemahaman mempunyai tiga dimensi, yaitu:⁵³

1. Translasi adalah kesanggupan memahami makna yang terkandung di dalamnya, misalnya menterjemahkan Bahasa Inggris ke dalam Bahasa Indonesia.
2. Interpretasi yaitu pemahaman yang mampu menerangkan atau menyimpulkan hasil dari suatu komunikasi, misalnya memahami grafik yang menghubungkan dua objek yang berbeda.

⁵³ W.S.Winkel, Psikologi Pengajaran, (Jakarta: PT. Gramedia, 1996), hal. 246.

3. Ekstrapolasi yaitu meluasnya kecenderungan menggunakan data untuk menentukan kesimpulan, pengaruh dan hasil serta menerangkan suatu kesanggupan dibalik yang tertulis, tersirat dan tersurat serta meluasnya wawasan.

Dari berbagai pendapat diatas, dapat disimpulkan bahwa pemahaman adalah tingkat kemampuan seseorang yang diharapkan dapat memahami arti dan konsep, serta fakta yang diketahuinya. Seseorang dapat memahami setelah sesuatu itu dipelajari dan diingatnya melalui penjelasan dari suatu pembelajaran. Maka operasionalnya dapat membedakan, mengubah, mempersiapkan, menyajikan, mengatur, menginterpretasikan, menjelaskan, mendemonstrasikan, memberi contoh, memperkirakan, menentukan, dan mengambil keputusan.

E. DEVELOPER

1. Pengertian Developer

Istilah *developer* berasal dari bahasa asing yang menurut kamus bahasa Inggris artinya adalah pembangun/pengembang perumahan. Sementara itu menurut Pasal 5 ayat (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 tahun 1974, disebutkan pengertian Perusahaan Pembangunan Perumahan yang dapat pula masuk dalam pengertian *developer*, yaitu :

“Perusahaan Pembangunan Perumahan adalah suatu perusahaan yang berusaha dalam bidang pembangunan perumahan dari berbagai jenis dalam jumlah yang besar di atas suatu areal tanah yang akan merupakan suatu kesatuan lingkungan pemukiman yang dilengkapi dengan prasarana-prasarana lingkungan dan fasilitas-fasilitas sosial yang diperlukan oleh masyarakat penghuninya”

Dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen Developer masuk dalam kategori sebagai pelaku usaha. Pengertian Pelaku Usaha dalam Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yaitu:

“Pelaku Usaha adalah setiap orang perseorangan atau badan usaha, baik yang berkedudukan atau melakukan kegiatan dalam wilayah hukum

Negara Republik Indonesia, baik sendiri maupun bersama-sama melalui perjanjian menyelenggarakan kegiatan usaha dalam berbagai bidang ekonomi.”⁵⁴

2. Hak, Kewajiban dan Tanggung Jawab *Developer*

Untuk menciptakan kenyamanan dalam berusaha dan untuk menciptakan pola hubungan yang seimbang antara *developer* dan konsumen maka perlu adanya hak dan kewajiban masing-masing pihak.

Sedangkan Pasal 7 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen mengatur mengenai Kewajiban *developer* yang meliputi:

- a. Beritikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya.
- b. Memberikan informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang/jasa serta memberi penjelasan penggunaan, perbaikan, dan pemeliharaan.⁵⁵
- c. Memperlakukan atau melayani konsumen secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif
- d. Menjamin mutu barang dan jasa yang diproduksi dan/atau diperdagangkan berdasarkan ketentuan standar mutu barang dan/atau jasa yang berlaku.
- e. Memberi kesempatan kepada konsumen untuk menguji atau mencoba barang dan jasa tertentu serta member jaminan atau garansi atas barang yang dibuat dan barang yang diperdagangkan.
- f. Memberi kompensasi, ganti rugi, dan/atau penggantian atas kerugian akibat penggunaan, pemakaian dan pemanfaatan barang dan/atau jasa yang diperdagangkan. Memberi kompensasi dan/atau jasa yang diterima atau dimanfaatkan tidak sesuai dengan perjanjian.

Bagi *developer* (pelaku usaha), selain dibebani kewajiban sebagaimana disebutkan di atas, ternyata dikenakan larangan-larangan yang

⁵⁴ Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen

⁵⁵ Shidarta, *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*, (Jakarta: Gramedia, 2000), hal.

diatur dalam Pasal 8 sampai dengan 17 Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Pasal 8 Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen mengatur larangan bagi pelaku usaha yang sifatnya umum dan secara garis besar dapat dibedakan menjadi dua, yaitu :

- a. Larangan mengenai produk itu sendiri, yang tidak memenuhi syarat dan standar yang layak untuk dipergunakan atau dipakai atau dimanfaatkan oleh konsumen.
- b. Larangan mengenai ketersediaan informasi yang tidak benar, tidak akurat, dan yang menyesatkan konsumen.⁵⁶

Di samping adanya hak dan kewajiban yang perlu diperhatikan oleh *developer* (pelaku usaha), ada tanggung jawab (*Product Liability*) yang harus dipikul oleh *developer* (pelaku usaha) sebagai bagian dari kewajiban yang mengikat kegiatannya dalam berusaha. Sehingga diharapkan adanya kewajiban dari *developer* untuk selalu bersikap hati-hati dalam memproduksi barang/jasa yang dihasilkannya.

Pengembang perumahan (*real estate developer*) atau biasa juga disingkat pengembang / *developer* adalah orang perorangan atau perusahaan yang bekerja mengembangkan suatu kawasan permukiman menjadi perumahan yang layak huni dan memiliki nilai ekonomis sehingga dapat dijual kepada masyarakat.⁵⁷

Pembangunan rumah umum merupakan tanggung jawab Negara. Hal ini menunjukkan berarti Negara juga bertanggung jawab melaksanakan pembangun prasarana, sarana dan utilitas umum rumah itu. Pelaksanaan atau penyediaan rumah umum dilaksanakan oleh pemerintah dan pemerintah daerah. Pemerintah Daerah dapat menugaskan atau membentuk lembaga atau badan yang menangani pembangunan perumahan dan kawasan

⁵⁶ B. Resti Nurhayati, *Perlindungan Konsumen Berdasarkan Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999*, (Kisi Hukum Majalah Ilmiah FH Unika Soegijapranata Semarang, 2001), edisi IX, hal 38.

⁵⁷ R. Serfianto Dibyo Purnomo; Iswi Hariyani; Cita Yustisia, *Kitab Hukum Bisnis Properti*, (Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2011), hal. 11.

permukiman beserta prasarana. Pengembang sebagai pelaku usaha juga bertanggung jawab memberikan ganti rugi atas barang ataupun jasa yang merugikan konsumen yang diperdagangkan. Tanggung jawab pelaku usaha tentang perlindungan konsumen merupakan tanggung jawab seorang developer karena adanya hubungan hukum antara pelaku usaha dengan konsumen. Tanggung jawab tersebut berdasarkan hubungan hukum yang terjadi setelah akad pembelian sebagai hasil dari memakai produk.

BAB III

METODOLOGI PENELITIAN

A. Tempat dan Waktu Penelitian

1. Tempat Penelitian

Penelitian ini dilakukan pada Perumahan Syariah di Kabupaten Bogor

2. Waktu Penelitian

Lama Penelitian ini dilakukan pada tanggal 10 Juli – September 2018

B. Metode Penelitian

Di tinjau dari segi metodologi, penelitian ini merupakan jenis penelitian kualitatif. Adapun yang dimaksud dengan penelitian kualitatif menurut Prof. Dr. Emiz adalah suatu prosedur penelitian yang menghasilkan data deskripsi berupa kata-kata tertulis atau lisan dari orang-orang dan perilaku yang dapat diamati.⁵⁹

Penelitian metode kualitatif dapat diartikan sebagai penelitian yang menghasilkan data-data deskriptif, mengenai kata-kata lisan maupun tulisan dan tingkah laku yang dapat diamati dari orang-orang yang diteliti.⁶⁰

Dalam penelitian kualitatif ini penulis menggambarkan penelitian secara deskriptif. Data deskriptif mengandaikan bahwa data tersebut berupa teks. Bahwa deskriptif kualitatif adalah penggambaran secara kualitatif fakta, data atau objek material yang bukan berupa angka, melainkan ungkapan berupa bahasa atau wacana (apapun itu bentuknya) melalui interpretasi yang tepat dan sistematis.⁶¹

⁵⁹ Prof. Dr. Emiz, *Metodologi Penelitian Kualitatif Analisis Data*, (Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2016), hal. 2.

⁶⁰ Bagong suyanto, *Metode Penelitian Sosial*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2005), hal. 166.

⁶¹ Wahyu Wibowo, *Cara Cerdas Menulis Karya Ilmiah*, (Jakarta: PT. Kompas Media Nusantara, 2011), hal. 43.

C. Sumber Data Penelitian

Dalam penyusunan skripsi ini, penulis menggunakan dua jenis sumber data, yaitu:

1. Data primer

Penulis mengumpulkan data-data yang terkait dengan objek penelitian yang diperoleh secara langsung pada Perumahan Syariah di Kabupaten Bogor. Data diperoleh merupakan hasil wawancara, observasi dan dokumen.

2. Data Sekunder

Penulis mengumpulkan data yang diperoleh dari literatur-literatur kepustakaan seperti buku, jurnal dan sumber lainnya yang berkaitan dengan objek penelitian.

D. Teknik Pengumpulan Data

1. Penelitian Lapangan (*Field Research*)

Penelitian skripsi ini merupakan penelitian kualitatif (*field research*).⁶² Dalam hal ini untuk mendapatkan data-data dan informasi tentang pemahaman *developer* terhadap KPR Syariah, penulis menggunakan teknik pengumpulan data sebagai berikut:

a. Wawancara (*Interview*)

Wawancara merupakan salah satu teknik pengumpulan data yang digunakan untuk memperoleh keterangan dari responden melalui percakapan langsung atau berhadapan muka. Secara sederhana dapat dikatakan bahwa wawancara adalah suatu kejadian atau suatu proses interaksi antara pewawancara (*interviewer*) dan sumber informasi atau orang yang diwawancarai (*interviewee*) melalui komunikasi langsung.

Menurut Sutrisno Hadi dalam bukunya "*metodologi research*" menjelaskan bahwa *interview* dapat dipandang sebagai metode pengumpulan data dengan jalan tanya jawab sepihak yang dikerjakan

⁶² Mestika Zed, *Metodologi Penelitian Kepustakaan* (Jakarta : Yayasan Obor Indonesia, 2008), hal.1-2

dengan sistematis dan berlandaskan pada suatu penyelidikan.⁶³ Melalui metode ini peneliti bermaksud dapat mengungkapkan data yang bersifat informasi.

Dalam penelitian ini penulis melakukan wawancara dengan pihak *Head Marketing*, dan pihak yang terkait, sehingga penulis mendapatkan informasi langsung mengenai pemahaman *developer* terhadap KPR Syariah. Hasil wawancara digunakan penulis sebagai sumber data dalam penelitian ini.

b. Observasi

Observasi merupakan salah satu teknik yang dapat digunakan untuk mengetahui atau menyelidiki tingkah laku *nonverbal*.⁶⁴ Metode ini diartikan sebagai suatu aktivitas yang sempit, yakni memperhatikan sesuatu dengan mata.⁶⁵

Peneliti mengamati secara langsung kejadian yang terjadi pada objek penelitian di Perumahan Syariah.

c. Dokumentasi

Dokumen merupakan catatan atau karya seseorang tentang sesuatu yang sudah berlalu. Dokumen tentang orang atau sekelompok orang, peristiwa atau kejadian dalam situasi sosial yang sesuai dan terkait dengan fokus penelitian adalah sumber informasi yang sangat berguna dalam penelitian kualitatif.

Metode dokumentasi yaitu mencari data mengenai hal-hal atau variabel yang merupakan catatan, transkrip, buku, majalah, notulen, karya tulis dan sebagainya.⁶⁶

⁶³ Sutrisno Hadi, *Metodologi Research*, (Yogyakarta: Andi Offset, 1998), hal. 193.

⁶⁴ A. Muri Yusuf, *Metode Penelitian*, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2014), cet. 1, hal. 384.

⁶⁵ Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, (Jakarta: PT. Rineka Cipta, 1986), hal. 128.

⁶⁶ Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, (Jakarta: PT. Rineka Cipta, 1986), hal. 236.

Peneliti mengumpulkan data-data seperti teks tertulis, gambar, foto, dan lain-lain yang terkait dengan objek penelitian di Perumahan Syariah Kabupaten Bogor

2. Penelitian Pustaka (*Library Research*)

Penulis melakukan penelitian yang berkaitan dengan penulisan skripsi ini, yang dilakukan dengan cara membaca dan mempelajari teori-teori yang terkait dengan objek penelitian melalui buku-buku, skripsi terdahulu, majalah surat kabar, artikel, bulletin, brosur, internet dan media lainnya yang berhubungan dengan penelitian ini.

E. Teknik Analisa Data

Analisis dalam penelitian merupakan bagian yang terpenting, karena dengan analisis inilah data yang ada akan tampak manfaatnya terutama dalam memecahkan masalah penelitian dan mencapai tujuan akhir penelitian.

Adapun teknik analisa data yang peneliti gunakan dalam skripsi ini adalah tehnik (*content analisis*) analisa terhadap isi, sebagai mana yang sering dilakukan dalam penelitian *kualitatif*.

Deskriptif adalah suatu analisis yang bersifat mendeskripsikan makna data atau fenomena yang dapat ditangkap oleh peneliti, dengan menunjukkan bukti-buktinya.⁶⁷ Teknik ini di gunakan untuk mendeskripsikan data-data yang penulis kumpulkan, yaitu data hasil wawancara, observasi dan dokumentasi selama mengadakan penelitian. Setelah semua data yang diperlukan terkumpul, maka selanjutnya data tersebut diolah dan disajikan dengan menggunakan *analisis deskriptif*, dengan melalui tahapan-tahapan tertentu, yakni identifikasi, klasifikasi dan kategorisasi selanjutnya diinterpretasikan melalui penjelasan-penjelasan deskriptif, sehingga dapat dipertanggung jawabkan kebenarannya.

⁶⁷ Muhammad Ali, *Strategi Penelitian Pendidikan*, (Bandung:Angkasa,1993), cet. 10, hal. 161.

BAB IV

ANALISIS

A. Kondisi Objektif Penelitian

1. Developer di Bogor

Perkembangan ekonomi syariah di Indonesia terus meningkat. Perbankan syariah maupun asuransi syariah pun berkembang pesat, demikian juga dengan sejumlah produk unggulannya. Selain tabungan dan investasi, produk perbankan syariah yang diminati adalah Kredit pemilikan rumah syariah.

Dengan KPR Syariah, masyarakat yang mengambil kredit ini merasa lebih tenang. Sebab, pembiayaan KPR Syariah ini menggunakan skim *istisna* (jual beli) untuk rumah yang belum jadi, cicilan KPR Syariah yang *fixed rate* (tetap), mampu memberikan ketenanga bagi masyarakat saat mengambil kredit, kendati kurs rupiah saat ini yang melambung tinggi, serta suku bunga perbankan yang tidak pasti.

Krisis moneter yang melanda Indonesia pada tahun 1997 dan mencapai puncaknya pada 1999, banyak orang yang kalang kabut karena cicilan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang disalurkan bank konvensional melonjak drastis. Kenaikan mencapai dua kali lipat bahkan lebih. Semula cicilan KPR Rp. 500 ribu sebulan, misalnya, bisa naik mencapai angka satu juta rupiah.¹

Kondisi saat ini ,semakin menulitkan masyarakat yang mengambil kredit KPR yang disalurkan bank konvensional. Cicilan bunga setiap bualan yang ditanggung oleh nasabah akan berubah setiap saat begitu terjadi kenaikan suku bunga. Kemudian muncul KPR Syariah yang menggunakan skim murabahah, akan tetapi masih ada sangkut paut dengan bank dalam pembiayaan, dimana masih adanya riba. Kemudian pada tahun 2014

¹ <https://www.bi.go.id/id/publikasi/lain/artikel/Pages/buku>, diakses tanggal 9 Oktober 2018

didirikan Developer property Syariah Indonesia (DPSI) merupakan asosiasi Developer Property Syariah, setelah sebelumnya sejak tahun 2010 telah dibahas konsepnya yang mengusung konsep baru dalam dunia property yakni dalam hal permodalan developer dan pembiayaan konsumen tanpa riba, tanpa bank, tanpa akad bermasalah.²

Konsep ini dipraktikan pertama kali pada tahun 2012 oleh Founder DPSI dan diangkat ke tingkat nasional pada tahun 2014 untuk mengajak para developer Properti untuk menjalankan konsep baru tersebut. Saat ini telah tercatat lebih dari 100 Developer Property Syariah Indonesia untuk menghadirkan solusi praktis kepemilikan property secara syariah.

Komitmen DPSI (Developer Properti Syariah Indonesia) adalah menciptakan arus property syariah di Indonesia tanpa keterlibatan Bank, tanpa perhitungan riba, dan terjaga dari akad yang bermasalah. Demi terwujudnya tujuan DPSI itu sendiri, perusahaan yang berada dibawah naungan DPSI terlihat aktif dalam penyelenggaraan workshop, seminar yang bertujuan untuk membentuk para pemain baru dan merubah para pemain lama menjadi pemain property syariah di Indonesia.

PT Nirwana Gemilang yang bergerak dalam bidang property, pemberi dana sekaligus kontraktor yang berusaha memberikan konsep hunian serta lingkungan yang aman dan nyaman sesuai dengan syariat Islam. Selain itu developer property syariah juga berusaha memberikan fasilitas lengkap sesuai dengan keinginan konsumen tanpa melepaskan kode etik perusahaan melalui pengelolaan yang bertanggung jawab, ranah lingkungan serta tidak melanggar kode etik atau syariat islam.³

2. Daftar Perumahan di Kabupaten Bogor

Berdasarkan data perumahan di Kabupaten Bogor, peneliti menggunakan data perumahan berikut sebagai bahan acuan penelitian :

- a. Bahtera residence 2 menjadi salah satu objek dari penelitian ini. PT Barokah Bahtera Residence selaku developer telah memfasilitasi KPR

² <https://solusirumahsyariah.com/developer/dpsi/> diakses tanggal 21 September 2019

³ Agus Rahmadi, Developer Properti Syariah Arabic Village Parung, *Wawancara Pribadi*, Bogor 16 September 2018, 11.05

dengan perumahan bernama bahtera residence yang berlokasi di Kelurahan Citayam, Kecamatan Tajurhalang, Kabupaten Bogor. Perumahan ini menjadi perumahan yang diinginkan masyarakat dikarenakan harganya yang cukup terjangkau. Lokasinya sendiri dekat dengan Stasiun Citayam dan dekat dengan jalur angkot serta tidak jauh dengan sarana pendidikan dan bisnis. Di perumahan ini jumlah keseluruhan ada 145 unit rumah, tetapi perumahan yang sudah jadi dan siap untuk dihuni lebih kurang 20 rumah. Fasilitas yang diunggulkan dari Bahtera residence 2 menyediakan fasilitas seperti musholla, rumah tahfidz, play ground, one gate sistem.

Setelah melakukan observasi, peneliti menemukan bahwa rumah tahfiz yang tertera dalam brosur tidak relevan. Rumah tahfiz hanya dijadikan strategi marketing oleh pihak developer untuk menarik minat masyarakat muslim. Pihak marketing menjelaskan bahwa keberadaan rumah tahfiz hanya diperuntukkan sebagai musholla. Misalkan ada kegiatan rumah tahfiz nantinya akan dimusyawarahkan dengan calon pembeli yang rumah tersebut.

- b. Maskan Muzdahir merupakan sebuah perumahan yang berada dilingkungan pesantren, Hanya 20 menit untuk menuju ke pesantren Az-zikra dan Darul Qur'an. Jumlah total keseluruhan 104 rumah. Tepatnya berada di jalan Gotong Royong, Cogreg, Parung, Bogor, Jawa Barat. Waktu yang diperlukan untuk menuju pasar Parung dari lokasi perumahan kira-kira 20 menit. Lokasi yang strategis membuat akses ke BSD dan Serpong sangat mudah ditempuh, serta dekat dengan jalan raya yang dilalui angkot. Di perumahan ini developer menyediakan fasilitas masjid, play ground, keamanan 24 jam.

Hasil observasi yang dilakukan oleh peneliti, gambar brosur dengan lokasi perumahan tidak relevan karena lokasi sebenarnya jauh dari pondok pesantren Az-zikra dan Darul Qur'an.

- c. Zamrud Baitussalam 2 merupakan nama sebuah perumahan yang didirikan oleh PT Bumi Zamrud Baitussalam yang merupakan anggota

dari Komunitas Developer Property Syariah (DPS) bertipe cluster dan berjumlah 13 rumah. Lokasinya berada di Jalan Arco, Sawangan Tajurhalang Bogor. Tempat Outbound Herbal Insani menjadi daya tarik calon pembeli untuk memiliki rumah ini, serta dekat dengan sarana Pendidikan : SDN Raga Mukti, Al Wafi Islamic Boarding School Assudais, Mts Al-Hidayah dan dekat dengan pondok pesantren Qutubul Amin dan Al Muawamah. Bagi calon pembeli yang membeli rumah dengan Cash akan mendapatkan AC dan taman, adapun yang membeli secara kredit berhadiah logam mulia 5gr. Rumah yang siap huni berjumlah 2 rumah dan yang lainnya masih dalam pengerjaan. Diperumahan ini disediakan fasilitas seperti taman, one gate sistem, security 24 jam.

- d. Jannah Hill adalah salah satu objek penelitian yang berlokasi di Kampung Rawa, Desa Rawa Panjang, Kecamatan Bojong Gede, Kabupaten Bogor. Developer menyediakan 32 unit perumahan tetapi belum ada yang siap untuk dihuni. Dibrosur, rencananya akan memfasilitasi dengan adanya masjid, taman one gate system, lebar jalan 6 meter, security 24 jam. Perumahan ini merupakan perumahan islami yang jaraknya dekat dengan Stasiun Bojong Gede, dekat dengan Rumah Sakit Citayam. Developer juga memberikan bonus kepada pembeli dengan tabahan diskon sebesar 5 juta untuk pembayaran secara cash dan mendapatkan hadiah motor listrik, dan souvenir premium. Sedangkan pembeli akan mendapatkan diskon tambahan sebesar 2 juta untuk produk KPR.
- e. Perumahan Syariah Arabic Villagee merupakan perumahan syariah di daerah Parung tepatnya di Jalan Haji Mawi, Ciseeng Kabupaten Bogor dengan pengembang PT. Nirwana Gemilang Property yang merupakan developer handal dalam membangun properti dari berbagai kelas. Jumlah yang disediakan developer sebanyak 56 unit rumah. Lokasinya yang strategis berada di dekat pasar Parung dan pusat perbelanjaan menjadi salah satu daya tarik bagi para calon pembeli. Fasilitas yang diberikan

oleh developer adalah Masjid, dan Rumah Tahfidz. Bagi para pembeli akan mendapatkan hadiah umroh apabila melakukan pembelian secara cash. Bagi para penghuni cluster Arrabic Village akan mendapatkan pelatihan Bahasa arab secara gratis selama 3 tahun yang dibina secara langsung oleh Syaikh dari Mesir. Rencan developer akan menjadikan perumahan ini dengan lingkungan yang islami bernuansa kampung berbahasa arab. Fasilitas lainnya adalah Kajian Tafsir setiap bulan dengan berbagai tema untuk para penghuni cluster.

Dari pengamatan peneliti, fasilitas yang disediakan developer tidak relevan. Developer mencantumkan rumah tahfiz pada brosur, padahal hanya musholla yang rencananya akan dijadikan rumah tahfiz.

- f. Griya Labana Village 2 menjadi salah satu objek penelitian ini. Sebagai developer, Pinus property menyediakan rumah berjumlah 61 unit. Lokasi Perumahan berada di Jl. Haji Katong Kali Suren, Kecamatan Tajur Halang, Kabupaten Bogor. Keadaan Rumah yang akan dijual kepada konsumen berjumlah 5 unit masih setengah jadi, sisanya masih dalam prosen pengerjaan. Keunggula dari rumah ini terletak di Kawasan Tajurhalang dan dekar dengan Tol Bogor via jalan baru. Lokasi rumah ini juga dekat dengan sarana pendidikan, diantaranya dekat dengan SDN 01 Kali Suren, SMAN 01 Parung, dan dekat dengan Pondok pesantren Darul Muttaqien.
- g. Pakis Hills Residence merupakan perumahan syariah berjenis cluster minimalis di daerah Gunung Sindur, Kabupaten Bogor. Lokai perumahan ini berada di Kawasan yang ramai dengan lingkungan yang asri. Developer hanya menyediakan 15 unit rumah dengan desain yang minimalis. Keunggulan perumahan ini adalah dekat dengan Universitas Pamulang, dekat dengan Rumah Sakit Pamulang, dan juga dekat dengan Stasiun kereta Rawa Buntu. Tujuan developer dalam menarik minat pembeli untuk memenuhi kebutuhan para pekerja dan wiraswasta di sekitaran Selatan Tangerang dengan skema pembiayaan KPR Syariah.

- h. Islamic green park merupakan sebuah hunian islami terbesar dan terlengkap di gunung sindur dengan konsep syariah. Lokasi perumahan berada di Jalan Masjid Az-Zikra, Cibadung, Gunung Sindur, Kabupaten Bogor. Konsep perumahan ini adalah Akan menjadikan kawasan perumahan islami, modern dan hijau, didalamnya terdapat kawasan pertokoan, perkantoran, pendidikan yang terintegrasi dengan masjid sebagai pusat peradaban islam, sehingga akan tercipta kawasan hunian muslim yang mampu mengaplikasikan nilai-nilai islam kedalam kehidupan sehari-hari. Serta didukung dengan fasilitas keislaman dan program terstruktur tentang kajian islam untuk seluruh anggota keluarga. Developer juga memfasilitasi area perumahan dengan jogging track, arena berkuda, arena panahan, dan sekolah islam.
- i. Kalisuren Green Cluster adalah salah satu objek penelitian yang berlokasi di Jalan Raya Kalisuren, Desa Kalisuren, Kecamatan Tajur haling, Kabupaten Bogor. Audah Property Syariah sebagai developer perumahan menyediakan 18 unit rumah yang masih dalam proses pembangunan. Dengan lokasi yang strategis dijalan kalisuren, untuk menuju ke lokasi perumahan dapat diakses dengan mudah.okasi yang sangat strategis kalisuren green cluster ini tentunya menjadi pilihan tempat tinggal dilokasi tajur halang dengan lokasi dekat dengan fasilitas-fasilitas umum seperti dekat dengan fasilitas kesehatan, dekat dengan sarana prasaran pendidikan, dekat dengan sarana perbelanjaan, dan tentunya cluster kalisuren green cluster ini dekat dengan stasiun Bojong Gede. Adapun skema yang ditawarkan kalisuren green cluster ini dengan skema syariah.
- j. Islamic Green Residence merupakan salah satu objek penelitian ini yang berlokasi di Jl Pasar Cimanggis Kecamatan Bojonggede, Kabupaten Bogor. Developer memfasilitasi perumahan dengan membangun Masjid Raya, Rumah Tahfidz, Dibimbing dan dikelola 20 Ustadz Ahlussunnah Wal Jama'ah. Lokasi perumahan dekat dengan sarana pendidikan seperti : SD, SMP, SMA Islam. Untuk keamanan dan kenyamanan, developer memfasilitasi perumahan dengan cluster system dan security 24 Jam,

serta ditambah dengan CCTV. Untuk sarana hiburan bagi keluarga juga memfasilitasi kolam Renang Syariah, area memanah, sport center, playground dan tempat belajar anak-anak. Sarana belanja juga ada traditional fresh mart dan commercial area. Pembeli juga akan mendapatkan hadiah umroh, investasi 212 mart, pohon kurma, gamis, dan Al-qur'an digital.

Dari pengamatan peneliti, bahwa KPR masih menggunakan Bank dengan akad syariah. Gambar iklan di brosur juga tidak relevan, Pasar yang akan dibangun cuma pasar biasa seperti pada umumnya.

- k. Ar-Rayyan Regency adalah salah satu objek penelitian yang didirikan oleh Hasanah land selaku developer perumahan. Lokasinya berada di Jalan Sudimampir, Desa Cimanggis, Kecamatan Bojong Gede, Kabupaten Bogor. Posisi perumahan ini dekat dengan stasiun kereta ojonggede sehingga cocok untuk yang bekerja di jakarta. Selain itu juga dekat dengan sarana pendidikan SDN Cimanggis 1, SMAN1 Bojong Gede, SMKN Bojong Gede, SMPN1 Bojong Gede dan Sekolah Islam Darul Fataa. Selain memiliki keunggulan penjualan dan lokasi yang istimewa, perumahan ini juga full fasilitas. Developer memfasilitasi Masjid, Tahfidz Quran, Taman Bermain, Jalan kompleks yang lebar, One Gate System, dan CCTV. Fasilitas-fasilitas ini diharapkan dapat menambah kenyamanan dalam beribadah sekaligus juga aktivitas sehari hari. Dengan disediakannya fasilitas ini maka perumahan syariah tanpa riba ini semakin menarik masyarakat muslim.
- l. Tasnim Riverside adalah perumahan yang berada diekat pesantren dengan konsep hunian islami. Lokasi perumahan ini berada di Ciampea Kabupaten Bogor. Keunggulan dari perumahan ini berada dikawasan sunah dan kawasan agro wisata islami dengna lokasi tepat dikawasan agro wisata Tasnim garden, berada di dalam kawasan terpadu 4in1, yaitu wisata *waru farm land* yang menjadi salah satu rekomendasi pemda untuk di jadikan wilayah *geo park*. Dengan berbagai keunggulan ini tentunya perumahan riverside ini jadi pilihan perumahan dengan suasana

asri, udara yang segar serta perumahan tasnim river side ini dengan pematangan gunung salak. Developer juga memfasilitasi dengan bangunan seperti masjid, arena berkuda, arena memanah, camping ground, outbond, flaying fox, kolam renang mata air pegunungan, kolam pancing, gedung serbaguna, resto keluarga, penangkaran rusa, rumah tahfiz, pesantren.

- m. First Tasnim Village adalah kawasan perumahan berkualitas dan berlokasi strategis di Jalan Cicadas Cibuntu, Kecamatan Ciampea, Kabupaten Bogor. Developer menyediakan 57 unit rumah dengan fasilitas Fasilitas Keamanan 24 jam dan CCTV, one gate system, security, musholla, rumah tahfidz. Lokasinya yang strategis dekat berada tepat di samping pesantren miftahussudur, dekat sarana pendidikan dari SD hingga SMA, dekat Perguruan Tinggi Negeri. Jarak dengan rumah sakit besar, hanya 20 menit dari RS Karya Bhakti Pertiwi dan RS Medika Dramaga.

B. Temuan Hasil Penelitian

1. Tingkat Pemahaman

Setelah peneliti melakukan penelitian di kabupaten Bogor, peneliti mendapatkan jawaban tentang prosedur KPR Syariah dari salah satu developer yang mempromosikan dan menerapkan sistem syariah.

- a. Menurut Agus Rahmadi, yang merupakan anggota dari Komunitas DPS (Developer property Syariah) bahwa KPR Syariah pada dasarnya tidak bekerja sama dengan Lembaga keuangan, baik dalam permodalan maupun pembiayaan. Hal ini menjelaskan bahwa keikutsertaan bank dalam bisnis property akan memunculkan riba.⁴ Hampir semua KPR Syariah tidak menggunakan jasa perbankan dan memilih untuk menggunakan modal sendiri dalam menjalankan bisnis property secara syariah.

⁴ Agus Rahmadi, *Developer Properti Syariah Arabic Village Parung*, Wawancara Pribadi, Bogor 16 September 2018

- b. Pada salah satu developer menyebutkan bahwa pada KPR Bank Syariah tidak ada denda. Ketika nasabah ingin mempunyai sebuah rumah dan kemudian melakukan pengajuan kepada bank, setelah pengajuan sudah diterima, dan sudah mulai tahap mencicil, maka tak boleh ada kata terlambat membayar cicilan meski hanya sehari. Jika terlambat, maka akan dikenakan denda yang besar denda tersebut bervariasi sesuai kebijakan bank yang menyediakan fasilitas KPR. Umumnya, denda dikenakan per hari keterlambatan.
- c. Pengetahuan menjadi salah satu penyebab salah satu developer tidak begitu memahami masalah tentang KPR Syariah, sehingga menjadikan penyebab masalah terbesar dalam mensosialisasikan kepada calon nasabah KPR. Selain itu developer juga lebih memilih untuk menjelaskan tentang keadaan dilapangan saja dan hanya menjelaskan tentang akad-akad yang telah ia fahami saja. Developer juga jarang mempersiapkan bahan sosialisasi KPR Syariah, hal ini nampak ketika peneliti mengamati proses transaksi di lokasi penelitian, banyak developer yang masih belumlah siap dalam menyampaikan kepada calon pembeli, beberapa developer masih terpaku pada akad yang telah ia fahami saja.
- d. Akad syariah menjadi salah satu daya tarik kepada calon pembeli yang mayoritas beragama Islam. Adapun akad itu sendiri merupakan segala sesuatu yang dikehendaki seseorang untuk dikerjakan, baik yang muncul dari kehendaknya sendiri, seperti kehendak untuk wakaf, membebaskan hutang, dan sumpah, maupun yang berkaitan tentang kedua belah pihak dalam melakukannya, seperti jual beli, sewa menyewa, perwalian dan jaminan. Ada banyak akad yang ditawarkan kepada pembeli, akan tetapi minimnya pemahaman tentang akad, developer hanya bisa menjelaskan tentang akad istisna
- e. Pembiayaan bermasalah adalah merupakan hal yang umum terjadi dalam lembaga keuangan perbankan maupun non perbankan, walaupun usaha telah dilakukan untuk mencegahnya melalui penyempurnaan sistem serta kualitas sumberdaya manusia yang ada, belum menutup kemungkinan

terjadinya pembiayaan bermasalah dimasa mendatang. Dalam kasus ini developer memahami betul tentang masalah pembiayaan, karena rata-rata developer syariah sebelumnya pernah menjadi developer konvensional.

2. Faktor-faktor yang mempengaruhi developer memilih bisnis properti menggunakan sistem syariah

Menurut Kotler, minat merupakan perilaku seseorang yang berkeinginan dalam memilih suatu produk berdasarkan pengalaman dalam memilih, menggunakan dan mengkonsumsi bahkan menginginkan suatu produk tertentu.⁵

Selain itu keinginan seseorang juga dibentuk oleh pengaruh sosial, sejarah, masa lalu dan pengalaman konsumsi. Terdapat faktor yang mempengaruhi developer memilih bisnis properti syariah. Mengemukakan faktor yang mempengaruhi minat developer untuk menggunakan sistem syariah berhubungan dengan perasaan dan emosi, apabila seseorang puas dalam menggunakan suatu sistem yang baik maka hal itu akan memperkuat developer memilih sistem syariah, sedangkan ketidakpuasan akan menghilangkan minat tersebut.

Peneliti menemukan bahwa faktor-faktor yang mempengaruhi developer memilih bisnis properti menggunakan sistem syariah adalah:

a. Pengaruh Agama

Arinya dengan adanya keyakinan seseorang dalam menjalankan suatu pekerjaan yang sesuai dengan syariat agama supaya lebih berhati-hati dalam memilih sebuah pekerjaan. Didalam islam dianjurkan kepada seluruh umatnya dalam memenuhi kebutuhan dengan cara yang halal.⁶ Masyarakat muslim di negara lain menganggap masalah halal adalah perkara penting di dalam memilih suatu produk yang akan dikonsumsi. Hal serupa juga terdapat di Indonesia berdasarkan

⁵ Kotler, *Prinsip-Prinsip Pemasaran*. (Jakarta, Erlanga 2013), hal. 181.

⁶ Agus Rahmadi, *Developer Properti Syariah Arabic Village Parung*, Wawancara Pribadi, Bogor 16 September 2018

beberapa penelitian yang menemukan kecenderungan konsumen muslim untuk mempertimbangkan masalah kehalalan dalam memilih produk yang akan dikonsumsi.

Dari hasil penelitian, maka dapat disimpulkan bahwa faktor agama dapat mempengaruhi minat developer dalam memilih bisnis syariah. Jumlah masyarakat muslim di kabupaten bogor juga menjadi pemacu pada developer untuk dapat menciptakan produk yang sesuai dengan syariat dan layanannya untuk meningkatkan kepercayaan terhadap masyarakat.

b. Pelayanan

Pelayanan merupakan strategi pemasaran yang paling utama untuk memikat konsumen, agar calon konsumen tersebut merasa nyaman dengan pelayanan yang diberikan oleh developer syariah. Jika calon pembeli merasa nyaman dan percaya kepada marketing sebuah developer maka potensi untuk membeli unit rumah sangat tinggi. Jadi seorang developer harus benar-benar memahami sistem syariah untuk meyakinkan bahwa menggunakan KPR bank syariah atau KPR Konvensional masih ada riba dan belum sesuai dengan syariat Islam.⁷

c. Segmentasi Pasar

Segmentasi pasar merupakan batasan perusahaan dalam menentukan pasarnya. Jika dilihat dari harga yang ditawarkan segmentasi pasar para pengusaha pengembang (*developer*) adalah semua kalangan. Namun pihak developer itu sendiri menuturkan bahwa segmen pasar yang paling dan sangat prioritas adalah orang-orang yang mengerti, dan ingin mengkonsumsi produk syariah serta faham sistem syariah, setelah itu baru masyarakat muslim yang membutuhkan tempat tinggal, lalu orang-orang yang membutuhkan tempat tinggal untuk membeli rumah tersebut.⁸

d. Transaksi Jual Beli

⁷ Oky Satya, *Developer Jannah Hills*, Wawancara Pribadi, Bogor 16 Oktober 2018

⁸ Muhammad Fadil, *Marketing Barazaki Residence*, Wawancara Pribadi, Bogor 10 September 2018

Developer property syariah melakukan transaksi jual beli produknya disesuaikan dengan syariat islam yaitu menggunakan akad bai' istishna. Dimana akad istishna tersebut dinilai benar-benar murni syariah. Bahtera property merupakan developer yang tidak bekerja sama dengan Lembaga keuangan seperti Bank dalam pendanaan untuk pembangunan sebuah perumahan maupun pembayaran angsuran perumahan. Jika pembeli rumah ingin mengangsur rumah yang sudah dibeli maka pembeli langsung bisa membayar kepada developer dengan cara datang ke kantor pemasaran atau mentransfer ke rekening yang telah disediakan oleh pihak penjual. Jika pembeli bisa melunasi angsuran rumah sebelum jatuh tempo yang telah disepakati diawal maka akan mendapatkan bonus ataupun diskon. Bahtera property juga memberikan nominal angsuran yang tetap kepada pembeli mulai awal hingga akhir.⁹

e. Berkembangnya ekonomi syariah

Berkembangnya ekonomi di Jawa Barat mendorong Gubernur untuk mengembangkan program yang sudah berjalan di kota Bandung. Fungsi program tersebut sebagai sarana pemberdayaan ekonomi inilah yang kemudian diimplementasikan melalui program Kredit Masjid Sejahtera (Mesra) pada Agustus 2017. Peresmian program kredit tanpa bunga untuk jamaah masjid itu, ditandai dengan penandatanganan perjanjian kerja sama antara PD Bank Perkreditan Rakyat (BPR) Kota Bandung dan Koperasi Syariah Masjid di Masjid Ukhuwah Kota Bandung.¹⁰

Keberadaan Kredit Masjid Sejahtera (Mesra) memberikan pandangan bagi developer konvensional berpindah menuju developer syariah. Hal ini ditunjukkan bahwa sebagian pengusaha developer perumahan yang dulunya menggunakan sistem konvensional banyak yang beralih menggunakan sistem syariah.

f. Kesadaran Masyarakat Akan Riba

⁹ Nuryadi, *Developer Griya Permai*, Wawancara Pribadi, Bogor 7 September 2018

¹⁰ <https://www.republika.co.id/berita/nasional/pilkada>, diakses tanggal 15 Oktober 2018

Ekonomi syariah menjadi tren perekonomian dunia. Seperti yang kita ketahui seperti namanya bahwa ekonomi syariah adalah sistem perekonomian yang seharusnya dijalankan umat Islam. Sehingga tentu saja bagi umat muslim istilah ekonomi syariah tidaklah asing. Bahkan seiring kebutuhan, banyak kampus-kampus diseluruh dunia membuka program ekonomi syariah baik tingkat sarjana, master ataupun doktoral. Namun sayangnya dalam uforia tren ekonomi syariah ini tidak dibarengi dengan kesadaran masyarakat untuk memahami ekonomi syariah. Namun seiring berjalanya waktu masyarakat ataupun developer itu sendiri mulai mempelajari ekonomi syariah dan sadar akan riba. Karena kalau kita kembali ke hadits Nabi SAW yang mengatakan “*Barang siapa yang menambah atau meminta tambah sesungguhnya mereka terjatuh dalam riba, yang mengambil dan memberi dalam hal ini adalah sama*(HR. Muslim).

C. Pembahasan Hasil Penelitian

1. Analisis Pemahaman KPR Syariah Pada Pengusaha Developer Perumahan

Tujuan dari penelitian kuantitatif adalah untuk meneliti objek dengan cara menuturkan dan menafsirkan data yang ada pada objek penelitian. Penelitian ini dimaksudkan untuk memaparkan gambaran dan keterangan-keterangan secara jelas dan faktual. Sehingga pada penelitian yang telah dilakukan, peneliti berharap dapat menganalisa dan menggambarkan tingkat pemahaman pada pengusaha developer

Peneliti terlebih dahulu menyebutkan pertanyaan yang menjadi objek penelitian kemudian menganalisis tingkat pemahaman responden terhadap KPR Syariah. Adapun tingkat pemahaman developer terhadap KPR Syariah sebagai berikut:

- a. Dari 20 responden yang merupakan developer property syariah semuanya paham betul bahwa KPR syariah pada dasarnya tidak bekerja sama dengan Lembaga keuangan, baik dalam permodalan maupun pembiayaan.

Hampir semua KPR Syariah tidak menggunakan jasa perbankan dan memilih untuk menggunakan modal sendiri dalam menjalankan bisnis property secara syariah.

- b. Dari 20 responden, 17 developer faham betul tentang adanya denda yang diberikan oleh KPR Syariah. 3 developer tidak faham betul tentang adanya denda pada bank syariah menyebutkan bahwa pada KPR Bank Syariah tidak ada denda.
- c. Dari 20 responden, 15 responden paham betul dan mempunyai pengetahuan yang bagus tentang KPR Syariah serta mampu memberikan contoh suatu konsep secara spesifik yang meliputi identifikasi, defenisi, ciri-ciri, prinsip terhadap KPR Syariah. 5 responden mengerti betul terhadap KPR Syariah
- d. Akad syariah menjadi salah satu daya tarik kepada calon pembeli yang mayoritas beragama Islam. Dari 20 responden, hanya 15 responden yang faham betul dan mampu menjelaskan jenis-jenis akad dalam KPR Syariah. 5 responden hanya mengerti salah satu akad saja
- e. Dari 20 responden, semuanya faham betul dalam masalah pembiayaan dalam lembaga keuangan perbankan maupun non perbankan. Dalam kasus ini developer memahami betul tentang masalah pembiayaan, karena rata-rata developer syariah sebelumnya pernah menjadi developer konvensional.

2. Faktor-faktor yang mempengaruhi developer memilih bisnis property menggunakan sistem syariah

- a. Dari 20 responden, semuanya setuju bahwa agama dapat mempengaruhi minat developer dalam memilih bisnis syariah, agar dapat menciptakan produk yang sesuai dengan syariat dan layanannya untuk meningkatkan kepercayaan terhadap masyarakat.
- b. Dari 20 responden, 12 responden tidak setuju bahwa strategi pemasaran menjadi salah satu faktor yang menjadikan responden memilih menggunakan sistem syariah. 8 responden setuju bahwa strategi

pemasaran menjadi alasan utama responden memilih menggunakan sistem syariah.

- c. Dari 20 responden, 15 responden sangat setuju bahwa segmentasi pasar merupakan faktor yang menjadikan responden memilih menggunakan sistem syariah. 5 responden tidak setuju bahwa segmen pasar hanya orang-orang yang mengerti, dan ingin mengkonsumsi produk syariah serta faham sistem syariah.
- d. Dari 20 responden semuanya setuju bahwa transaksi jual beli KPR Syariah disesuaikan dengan syariat islam yaitu menggunakan akad dalam transaksi jual beli. Adapun akad yang digunakan berbeda-beda, dan cenderung menggunakan akad *isthisna*.
- e. Dari 20 responden semuanya setuju bahwa riba menjadi salah satu faktor mempengaruhi minat developer dalam memilih bisnis syariah. Karena didalam bermuamalah harus sesuai dengan aturan islam dan melarang riba.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Setelah menguraikan beberapa permasalahan maka peneliti dapat mengambil beberapa kesimpulan sebagai berikut:

1. Berdasarkan pengolahan data dan wawancara dapat disimpulkan bahwa pemahaman *developer* tentang KPR Syariah dalam mempromosikan sebuah perumahan mudah dipahami bagi calon nasabah KPR Syariah. Semakin baik tingkat pelayanan dan sistem KPR Syariah yang diberikan oleh pihak pengusaha pengembang (*developer*) maka akan semakin tertarik pula calon konsumen KPR Syariah. Pemahaman *developer* terhadap KPR Syariah sangat beragam. Dari data sebelumnya diketahui bahwa sebagian besar pengusaha pengembang faham dengan skim syariah. Hal ini didasarkan pada pengetahuan *developer* dan pemasaran dari KPR Syariah. Ternyata sebagian besar pengusaha *developer* menyatakan bahwa keuntungan yang dipergunakan dalam KPR Syariah adalah halal, karena keuntungan tersebut sudah disepakati oleh kedua belah pihak yaitu konsumen KPR dan *developer* itu sendiri. Ternyata sebagian besar *developer* mengatakan bahwa bunga bank *actor* yang menyebabkan pengusaha *developer* perumahan memilih pembiayaan secara syariah diantaranya adalah sadar akan dosa riba.
2. Karakteristik *developer* ditinjau dari segi demografi, ekonomi, dan social itu sangat beragam. Sisi demografi (agama) membuktikan bahwa KPR Syariah tidak hanya diterima oleh masyarakat muslim saja, akan tetapi juga diterima oleh masyarakat non-muslim. Latar belakang Pendidikan juga berbeda-beda, mulai dari pegawai swasta sampai professor, begitu pula dengan penghasilan mereka juga berbeda-beda. Keberagaman karakteristik tersebut sangat baik terhadap perkembangan KPR Syariah. KPR Syariah dalam operasionalnya menetapkan biaya administrasi dan jasa simpanan yang

berbeda dengan KPR yang menggunakan bank syariah ataupun KPR konvensional yang operasionalnya menetapkan sistem bunga. KPR syariah mulai diminati oleh masyarakat, ini terbukti dengan terjualnya hunian dengan skim syariah tidak membutuhkan waktu yang lama.

B. Saran-Saran

1. Agar *developer* memberikan pemahaman secara mendalam kepada calon konsumen, diharapkan kepada *developer* Syariah untuk dapat terus meningkatkan kualitas pelayanan secara lebih maksimal, sarana dan prasarana pun harus lebih lengkap dan lebih baik dari KPR Konvensional. Karena masih banyak calon konsumen yang beralih menggunakan KPR Konvensional dikarenakan pelayanan.

DAFTAR PUSTAKA

- A. Karim, Adiwarmarman. *Bank Islam, Analisis Fiqih dan Keuangan*. (Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada. 2007).
- Ali, Muhammad. *Strategi Penelitian Pendidikan*. (Bandung: Angkasa. 1993).
- Al-Zuhaili, Wahbah. *Al-Fiqh al Islam wa Adillatuh, Jilid V*. (Damaskus: Dar al Fikr. 2005).
- Antoni, Muhammad Syafi'i. *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktek*. (Jakarta: Gema Insani Press. 2001).
- Antonio, Muhammad Syafi'i. *Bank Syariah: Wacana Ulama dan Cendekiawan*, (Jakarta: Bank Indonesia. 2011).
- Arikunto, Suharsimi. *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*. (Jakarta: PT. Rineka Cipta. 1986).
- Ascarya. *Akad & Produk Bank Syariah*. (Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada. 2012).
- Ayus, Ahmad Yusuf. Aziz, Abdul. *Manajemen Operasional Bank Syariah*. (Cirebon: STAIN Press. 2009).
- Badruzaman, Mariam Darus. *Aneka Hukum Bisnis*. (Bandung: Alumni. 2005).
- Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia dan Bank Indonesia. *Himpunan Fatwa Dewan Syariah Nasional*. (Jakarta: PT. Intermedia. 2003).
- Emiz, *Metodologi Penelitian Kualitatif Analisis Data*. (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada. 2016).

Ghozali, Ahmad. *Serba-Serbi Kredit Syariah: Jangan Ada Bunga Diantara Kita*, (Jakarta: Alex Media Komputindo. 2005).

Hadi, Sutrisno. *Metodologi Research*. (Yogyakarta: Andi Offset. 1998).

Hamalik, Oemar. *Perencanaan Pengajaran Berdasarkan Pendekatan Sistem*. (Jakarta: PT Bumi Aksara. 2005).

Hardjono. *Mudah Memiliki Rumah Lewat KPR*. (Jakarta: PT. Pustaka Grahatama, 2008).

Hendry, Arrison. Dkk. *Perbankan Syariah Prespektif Praktisi*. (Jakarta: Muamalat Institute. 1999).

Jusuf, Jopie. *Analisis Kredit untuk Credit (Account) Officer*. (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama. 2014).

Kadhrah, Mahmud. *Terjemah Bidayatul Mujtahid Wa Nihayatul Muqtashid*, (Jakarta: Akbar Media November. 2017).

Kasmir. *Manajemen Perbankan*. (Jakarta: PT Rajagrafindo Persada. 2003).

Kotler. *Prinsip-Prinsip Pemasaran*. (Jakarta: Erlanga. 2013).

Muhammad Fadil, Marketing Barazaki Reidence, Wawancara Pribadi, Bogor 10 September 2018.

Muhammad Ibn Ahmad Ibnu Muhammad Ibn Rusyd, *Bidayatul Mujtahd wa Nihayatul Muqtasid Darul-Qalam*. (Beirud: 1988).

Muhammad. *Manajemen Dana Bank Syariah*. (Yogyakarta: Ekosinia. 2004).

- Mujahidin, Akhmad. *Hukum Perbanka Syariah*. (Jakarta: Rajawali Perss. 2016).
- Mujieb, M. Abdul. *Kamus Istilah fiqh*. (Jakarta: PT. Pustaka Firdaus. 2001).
- Mustofa, Imam. *Fiqh Mu'amalah kontemporer*. (Jakarta : PT Raja Grafindo Persada, 2016).
- Muzakkar. 2016. Analisis Kredit Pemilikan Rumah Terhadap Pendapatan Bunga Pada Pt. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Cabang Makassar. Jurnal Riset Edisi III. 2: 6.
- Nurhayati, B. Resti. Perlindungan Konsumen Berdasarkan Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999, Kisi Hukum Majalah Ilmiah FH Unika Soegijapranata Semarang, 2001.
- Nuryadi. Developer Griya Permai, Wawancara Pribadi, Bogor 7 September 2018.
- Ogilo, Fredrick. *Effects of Financial Instruments on Performance of Islamic Banks in Kenya*. (Kenya : The International Journal of Business and Management. 2017).
- Purnomo, R. Sefianto Diby. Hariyani, Iswi. Dkk. *Kitab Hukum Bisnis Properti*. (Yogyakarta: Pustaka Yustisia. 2011).
- Purwanto, Ngalim. *Prinsip-Prinsip dan Teknik Evaluasi Pengajaran*. (Bandung: Remaja Rosdakarya. 2013).
- Qardhawi, Dr. Yusuf. *Fatwa-Fatwa Kontemporer*. (Jakarta: Gema Insani Press. 2000).
- Rahmadi, Agus. Developer Properti Syariah Arabic Village Parung. Wawancara Pribadi, Bogor 16 September 2018.

Rivai, Veithzal. Veithzal, Andira Permata. *Islamic Financial Management: Teori, Konsep, dan Aplikasi Panduan Praktis untuk Lembaga Keuangan, Nasabah, Praktisi dan Mahasiswa*. (Jakarta: Rajawali Pers. 2008).

Satya, Oky. Developer Jannah Hills, Wawancara Pribadi, Bogor 16 Oktober 2018.

Shidarta. *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*. (Jakarta: Gramedia. 2000).

Siswanto, Sutojo. *Strategi Manajemen Kredit Bank Umum*. (Jakarta: Damar Mulia Pustaka. 2000).

Solihin, Ahmad Ifham. *Ini lho, Bank Syariah!* (Jakarta : Hamdalah PT Grafindo Media Pratama September. 2008).

Sudaryono. *Dasar-Dasar Evaluasi Pembelajaran*. (Yogyakarta: Graha Ilmu. 2012).

Sugiyono. *Metode Penelitian Administrasi: Dilengkapi Dengan Metode R&D*. (Bandung: Alfabeta. 2013).

Suhendi, Hendi. *Fiqh Muamalah*. (Jakarta: Rajawalipress. 2002).

Suyanto, Bagong. *Metode Penelitian Sosial*. (Jakarta: Kencana Prenada Media Group. 2005).

Syarifuddin, Amir. *Ushul Fiqh*. (Ciputat: Logos Wacana Ilmu. 2009).

Tabel Perbedaan Antara KPR Konvensional, KPR Bank Syariah, dan KPR Syariah, Arabic Residence Parung.

Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang perbankan pasal 1 ayat 11.

Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

Undang-Undang Perbankan, UU No. 10 Th. 1998. Jakarta, Sinar Medika, 2009.

Undang-Undang Republik Indonesia no. 21 tahun 2008.

Wibowo, Wahyu. *Cara Cerdas Menulis Karya Ilmiah*. (Jakarta: PT. Kompas Media Nusantara. 2011).

Winkel, W.S. *Psikologi Pengajaran*, (Jakarta: PT. Gramedia. 1996).

www.kbbi.kemdikbud.go.id/-tentang-definisi-pemahaman

Yasmin, Martinis. *Strategi Pembelajaran Berbasis Kompetensi*. (Jakarta: Gaung Persada Press. 2006).

Yusuf, A. Muri, *Metode Penelitian*. (Jakarta: Prenadamedia Group. 2014).

Zed, Mestika. *Metodologi Penelitian Kepustakaan*. (Jakarta: Yayasan Obor Indonesia. 2008).

<http://makalah-ekonomi-syariah.blogspot.com>, diakses pada hari Sabtu, 04 Maret 2017 diunduh tgl 29 juli 2018. Jam 12:20 WIB

<https://dsnmui.or.id>

<https://solusirumahsyariah.com/developer/dpsi/>

<https://www.bi.go.id/id/publikasi/lain/artikel/Pages/buku>

<https://www.carajadikaya.com/kpr-konvensional-atau-syariah-mana-lebih-untung/>

<https://www.republika.co.id/berita/nasional/pilkada>, diakses tanggal 15 Oktober 2018

KUESIONER PENELITIAN

Responden yang terhormat,

Bersama ini saya mahasiswa semester akhir Fakultas Syariah Prodi Ekonomi Islam Institut Perguruan Tinggi Ilmu Al-Qur'an (IPTIQ) Jakarta mohon kesediaan bapak/ibu/saudara/i untuk mengisi daftar kuesiner yang diberikan. Informasi yang bapak/ibu/saudara/i berikan hanya semata-mata untuk penelitian dalam rangka penyusunan tugas akhir skripsi dengan judul ***“Analisis Tingkat Pemahaman KPR Syariah Pengusaha Developer Perumahan Di Kabupaten Bogor (Studi Analisa di Kecamatan Bojong Gede, Gunung Sindur, dan Tajur Halang)”***. saya berharap bapak/ibu/saudara/i menjawab dengan leluasa dan sesuai dengan apa yang bapak/ibu/saudara/i rasakan, yang dilakukan dan terbuka. Sesuai kode etik dalam penelitian, saya menjamin kerahasiaan semua data yang akan bapak/ibu/saudara/i berikan. Dan informasi yang akan bapak/ibu/saudara/i berikan merupakan bantuan yang sangat berarti dalam penyelesaian penelitian skripsi ini. Atas perhatian bapak/ibu/saudara/i, saya ucapkan terimakasih dan peneliti mohon maaf apabila ada pernyataan ataupun pertanyaan yang tidak berkenan di hati bapak/ibu/saudara/i.

Hormat saya,
Peneliti

Mohammad Faiq Biwafa
NIM: 14.02.0126

Pertanyaan Kuesioner

1. Apakah anda memahami pengertian tentang KPR syariah?
(1) Ya (2) Tidak
2. Apakah KPR syariah sudah sesuai dengan prinsip syariah?
(1) Ya (2) Tidak
3. Apakah KPR syariah menggunakan system konvensional?
(1) Ya (2) Tidak
4. Apakah KPR syariah menggunakan akad murabahah?
(1) Ya (2) Tidak
5. Apakah KPR syariah boleh menggunakan akad konvensional?
(1) Ya (2) Tidak
6. Apakah KPR syariah harus bekerja sama dengan bank syariah?
(1) Ya (2) Tidak
7. Menurut anda, apakah KPR syariah boleh bekerja sama dengan bank konvensional?
(1) Ya (2) Tidak
8. Apakah ada pengusaha developer yang tidak bekerja sama dengan Lembaga keuangan?
(1) Ya (2) Tidak
9. Apakah pembiayaan KPR syariah jauh dari riba?
(1) Ya (2) Tidak
10. Apakah ada sistem bunga dalam pembiayaan KPR syariah?
(1) Ya (2) Tidak
11. Apakah pembiayaan menggunakan akad syariah menarik konsumen memilih KPR syariah?
(1) Ya (2) Tidak
12. Apakah besarnya keuntungan menjadi salah satu faktor bagi developer memilih KPR syariah?
(1) Ya (2) Tidak
13. Apakah keuntungan menggunakan KPR syariah lebih menjanjikan daripada KPR konvensional?
(1) Ya (2) Tidak

14. Apakah dengan keuntungan yang lebih banyak, anda beralih dari KPR konvensional ke KPR syariah?

(1) Ya (2) Tidak

15. Apakah sistem KPR syariah lebih memudahkan konsumen dalam pengajuan KPR?

(1) Ya (2) Tidak

16. Apakah ketentuan syarat di KPR syariah sama dengan KPR konvensional?

(1) Ya (2) Tidak

LAMPIRAN







Perbedaan KPR KONVENSIONAL VS KPR Syariah

KPR Konvensional

Pihak Yang Bertransaksi:
3 Pihak yaitu antara
pembeli, developer & bank

Rumah yang diperjual-
belikan/kredit dijadikan
jaminan

Ada denda

Ada sita

Ada penalty

Ada asuransi

Ada BI Checking/
Bankable

Bank Syariah

♦ Pihak Yang Bertransaksi:
3 Pihak yaitu antara
pembeli, developer & bank

♦ Rumah yang diperjual-
belikan/kredit dijadikan
jaminan

♦ Ada denda

♦ Tidak ada sita

♦ Tidak ada penalty

♦ Ada asuransi

♦ Ada BI Checking/
Bankable

KPR Syariah

♦ Pihak Yang Bertransaksi:
2 Pihak, yaitu pembeli
& developer

♦ Rumah yang diperjual-
belikan/kredit tidak
dijadikan jaminan

♦ Tidak ada denda

♦ Tidak ada sita

♦ Tidak ada penalty

♦ Tidak ada asuransi

♦ Tidak ada BI Check
Bankable



Nirwana Gemilang
Developer Property Syariah

PT. Nirwana Gemilang Sejahtera (Developer Property Syariah)
Ruko Emerald Boulevard Blok AA1 No. 3
Jalan Jombang Raya, Parigi, Pondok Aren, Tangerang Selatan, Banten

