

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Perbankan Syariah

1. Pengertian Bank Syariah

Bank syariah adalah bank islam kegiatannya yang berpedoman pada ajaran islam dan kegiatannya tidak memberatkan bunga(riba) maupun tidak membayar bunga(riba) kepada nasabah. Keuntungan dari bank syariah yang diterima maupun yang dibayarkan pada nasabah tergantung pada perjanjian akad yang telah dibuat oleh bank dan nasabah. Perjanjian (akad) yang terdapat di perbankan syariah harus berpedoman pada rukun dan syarat akad seperti yang telah diatur dalam syariat dan ketentuan islam.

Pengertian Bank Islam Menurut (Sudarsono), Bank Syariah adalah lembaga keuangan negara yang memberikan kredit dan jasa-jasa lainnya di dalam lalu lintas pembayaran dan juga peredaran uang yang beroperasi dengan menggunakan prinsip-prinsip syariah atau islam. Sedangkan menurut (UU No.21 tahun 2008) mengenai Syariah perbankan mengemukakan bahwa pengertian perbankan syariah.

Perbankan Syariah adalah bank yang segala sesuatu yang menyangkut bank syariah dan unit usaha syariah, mencakup kegiatan

usaha, mencakup kelembagaan, serta bagaimana proses dan cara di dalam melaksanakan kegiatan yang dilakukannya.

Bank Syariah merupakan suatu bank islam yang menjalankan kegiatan usahanya dengan didasarkan pada prinsip syariah dan ketentuan menurut jenis bank syariah yang terdiri dari UUS (Unit Usaha Syariah) BUS (Bank Umum Syariah), dan BPRS (Bank Pembiayaan Rakyat Syariah).

2. Prinsip Operasional Bank Syariah

Dalam menjalankan usahanya, bank syariah wajib mengikuti prinsip-prinsip syariah yang telah di atur dalam perbankan syariah. Prinsip syariah yang diterapkan disini adalah prinsip hukum Islam dalam kegiatan perbankan berdasarkan fatwa yang dikeluarkan oleh lembaga yang memiliki kewenangan dalam penetapan fatwa dibidang syariah (Dian Haryadi Syafrudin;2014).

Menurut yang telah diatur dalam Undang-Undang pasal 2 Nomor 21 Tahun 2008 menyatakan bahwa kegiatan bank syariah harus berlandaskan prinsip syariah atau ketentuan syariah, prinsip kehati-hatian, dan demokrasi ekonomi. Dalam undang-undang pasal 2 tersebut telah dijelaskan bahwa:

Kegiatan usaha yang berasaskan prinsip syariah merupakan kegiatan yang usahanya yang tidak berdasarkan seperti yang dibawah ini :

- a. Riba adalah pendapatan penambahan secara (*bathil*) antara lain dalam transaksi pertukaran sejenis barang yang tidak sama kuantitas, kualitas, dan dalam waktu penyerahan (*fadhl*), atau dalam transaksi pinjam-meminjam yang adanya syarat nasabah dalam penerima fasilitas mengembalikan dana yang telah diterima melebihi pokok pinjaman karena telah berjalannya waktu yang telah ditentukan.
- b. Maisir adalah transaksi yang tidak pasti atau kalau beruntung
- c. Gharar adalah transaksi yang objeknya tidak jelas, tidak dimiliki, tidak diketahui keberadaannya, atau tidak dapat diberikan pada saat transaksi telah dilakukan kecuali telah diatur dalam syariah.
- d. Haram adalah transaksi sangat dilarang di dalam syariah dan ketentuan syariah.
- e. Zalim adalah transaksi yang tidak adil dalam bertransaksi.

B. Pembiayaan *Murabahah*

1. Pengertian Pembiayaan

Dalam arti sempit, pembiayaan dipakai untuk mendefinisikan pendanaan yang dilakukan oleh lembaga pembiayaan seperti bank syariah kepada nasabah. 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. Menurut Hendry pembiayaan adalah kerjasama

antara lembaga dan nasabah dimana lembaga sebagai pemilik modal (shahibul maal) dan nasabah sebagai fungsi untuk menghasilkan usahanya.

Pembiayaan atau *financing* yaitu pendanaan yang diberikan oleh suatu pihak kepada pihak lain untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun lembaga. Dengan kata lain, pembiayaan adalah pendanaan yang dikeluarkan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan (Muhammad, 2010).

Dalam Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) No. 31 tentang Akuntansi Perbankan butir 24 menyatakan bahwa pembiayaan Non Performing Financing merupakan pembiayaan yang pembayaran angsuran pokok dan atau bagi hasilnya telah melewati sembilan puluh hari atau lebih setelah jatuh tempo atau waktu yang telah disepakati.

Cakupan komponen pembiayaan dan kolektabilitas pembiayaan berpedoman pada ketentuan Bank Indonesia tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum Yang Melaksanakan Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syariah yang berlaku.

2. Pengertian *Murabahah*

Ikatan Akuntan Indonesia (IAI) dalam PSAK 102 paragraf 5 mendefinisikan *murabahah* sebagai akad jual beli barang dengan harga jual sebesar biaya perolehan ditambah keuntungan yang disepakati dan penjual harus mengungkapkan biaya perolehan barang tersebut kepada pembeli (Yaya, *et al* 2016: 136).

Murabahah, penjualan “*cost-plus*”, dimana pihak menawar margin keuntungan atas biaya yang telah diketahui. Penjual harus memberitahukan biaya yang telah dibayarkannya untuk perolehan barang tersebut dan memberikan semua informasi yang terkait biaya kepada pembeli. Teknik murabahah yang dewasa ini digunakan oleh perbankan islami adalah sesuatu yang berbeda dengan murabahah klasik yang digunakan dalam perdagangan normal. Transaksinya diselesaikan dengan janji terlebih dahulu untuk membeli atas permintaan oleh seseorang yang berminat memperoleh barang secara kredit dari institusi keuangan mana pun.

Pembolehan penggunaan murabahah didasarkan pada Alquran surat Al-Baqarah ayat 275 yang menyatakan bahwa Allah SWT telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Selain itu, ada pula hadist yang diriwayatkan oleh Ibnu Majah yang berbunyi sebagai berikut:

Dari Shuaib Ar Rumi R.A bahwa Rasulullah SAW bersabda. “tiga hal yang di dalamnya terdapat keberkahan yaitu jual beli secara tangguh, muqaradhah (*mudharabah*) dan mencampur gandum dengan tepung untuk keperluan rumah.”

Dalam Fikih Islam, pada awalnya *murabahah* merupakan bentuk jual beli yang tidak ada hubungannya dengan pembiayaan. *Murabahah* dalam Islam berarti jual beli ketika penjual memberitahu kepada pembeli biaya perolehan dan keuntungan yang diinginkannya. Namun dengan bentuk jual beli ini.

3. Landasan Teori *Murabahah*

Menurut Muhammad Syafi' Antoni, Landasan hukum *Murabahah* adalah :

A. Al-Quran

Ayat-ayat Al-Quran yang secara umum membolehkan jual beli, Allah telah menyebutkan sebagaimana memperbolehkan jual beli dan mengharamkan atau tidak memperbolehkan riba(bunga)” (QS. Al-Baqarah;275).

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

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 (riba), maka orang itu akan kekakal di dalamnya.

Allah menceritakan bahwa seorang pemakan riba akan dibangkitkan pada hari kiamat layaknya orang gila yang mengamuk seperti kesurupan setan. Ibnu Jarir meriwayatkan dari Ibnu Abbas juga berkata pada hari kiamat akan dikatakan kepada pemakan riba, “Ambillah senjatamu untuk berperang! (Allah dan Rasul-Nya menantang mereka untuk berperang dengan-Nya dikarenakan mereka tidak berkenan untuk meninggalkan sisa riba dan mereka tidak memiliki senjata apapun selain berharap perlindungan dari azab Allah) Ibnu Abbas membaca ayat ke 275 dari surat Al Baqarah tersebut, lalu dikatakan juga hal itu terjadi pada saat mereka dibangkitkan dari kubur”.

Dalam Al-quran Allah telah menegaskan telah dihalalkan jual-beli dan telah diharamkannya riba. Orang-orang yang membolehkan riba dapat ditafsirkan sebagai orang yang telah melanggar hukum-hukum ajaran islam yang telah ditetapkan oleh Allah Yang Maha Mengetahui lagi Maha Bijaksana. Riba yang dahulu telah dimakan sebelum turunya firman Allah ini, apabila pelakunya dari perbuatan riba telah bertobat,

tidak ada kewajiban untuk mengembalikannya dan dimaafkan oleh Allah. Sedangkan bagi siapa saja yang kembali lagi kepada riba setelah menerima larangan dari Allah, maka mereka adalah penghuni neraka dan mereka kekal di dalamnya.

- B. Assunnah.
- C. Al-Ijma Transaksi ini sudah dipraktikkan di berbagai kurun dan tempat tanpa ada yang mengingkarinya, ini berarti para ulama menyetujuinya (Ash-Shawy, 1990., hal. 200).
- D. Kaidah Fiqih : Pada dasarnya, semua bentuk muamalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya.

4. Rukun *Murabahah*

A. Penjual (Ba'i)

Penjual adalah orang yang menyediakan barang kebutuhan yang akan dijual.

B. Pembeli (Musytari)

Pembeli adalah orang yang membutuhkan keperluan barang yang diperlukannya.

C. Objek Jual Beli (Mabi')

Objek adalah barang yang dijual oleh penjual atau pembeli dalam transaksinya.

D. Harga (Tsaman)

Harga adalah unsur yang telah ditetapkan oleh penjual dalam melakukan transaksinya dalam berdagang.

E. Ijab dan Qabul

Menurut pendapat para ulama fiqih menyatakan bahwa unsur dari jual beli adalah keikhlasan penjual dan pembeli dalam menjalankan transaksi, penjual dan pembeli dapat dilihat dari ijab qobul yang dilangsungkan. Menurut beberapa orang ijab dan qabul perlu disampaikan dengan jelas dan transaksi yang bersifat mengikat kedua belah pihak, seperti akad jual beli, akad sewa, dan akad nikah. (Karim, 2001:94)

5. Syarat *Murabahah*

- a. Penjual harus memberitahukan berapa besarnya biaya modal yang harus dibayarkan kepada nasabah.

Bank harus memberitahukan secara jujur berkaitan dengan harga pokok pembiayaan dan harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan dan tidak boleh ditutupkan dari nasabahnya.

- b. Pertama kontrak yang dibuat harus sesuai dengan rukun yang telah ditetapkan dalam syariah.

1. Kontrak harus bebas dari riba.

Transaksi yang dilandaskan dengan hukum Islam merupakan syarat utama dalam pembiayaan diperbankan syari'ah. Usaha yang halal merupakan satu satunya transaksi yang dilakukan bank islam.

2. Penjual harus menjelaskan pada pembeli bila terjadi cacat atas barang sesuai pembelian. Maka bank harus menjelaskan kualitas barang yang akan diperjual belikan, baik dari segi fisik dan kelayakan nilai suatu barang agar mendapat kepuasan pembelian yang dilakukan oleh nasabah.
3. Penjual harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang.
4. Pembelian dilakukan apa adanya dan tidak mengada ngada.
5. Dengan cara membatalkan kontrak jual beli secara al-murabahah diatas adalah hanya produk atau barang yang telah diketahui atau dimiliki oleh penjual pada waktu kontrak dan negosiasi. Bila produk tersebut tidak dimiliki oleh penjual, sistem yang digunakan adalah murabahah kepada pemesan pembelian (*murabahah KPP*).

Hal ini dinamakan demikian karena semata-mata si penjual mengadakan barang untuk memenuhi kebutuhan si pembeli yang memesannya (Hasan, 1991:35).

6. Akad *murabahah* dalam perbankan islam dapat mengadopsi *murabahah* untuk memberikan pembiayaan jangka prndek kepada para nasabah untuk pembelian barang meskipun nasabah tidak mempunyai uang untuk membayar pada saat itu. *Murabahah*, sebagaimana yang digunakan dalam perbankan

islam, prinsipnya berdasarkan pada dua elemen pokok yaitu terkait atas labanya (*Mark up*) dan kesepakatan.

6. Ketentuan Umum *Murabahah*

a. Ketentuan Umum *Murabahah* dalam Bank Syariah:

1. Bank dan Nasabah harus melakukan yang namanya bebas riba.
2. Barang yang diperjual belikan tidak diharamkan oleh syariah Islam.
3. Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.

b. Ketentuan *Murabahah* Pada Nasabah

1. Nasabah mengajukan permohonan dan penjanjian pembelian suatu barang atau aset kepada bank.
2. Jika bank menerima permohonan tersebut, ia harus membeli terlebih dahulu asset yang dipesannya secara sah dengan pedagang.
3. Dalam jual beli ini bank diperbolehkan meminta nasabah untuk membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan

c. Akad *Murabahah* Dan Cara Pemesanan Barang.

Pembiayaan akad *murabahah* dapat dilakukan dengan cara tunai atau cicilan. Menurut,(Adiwarman A.Karim) *murabahah* juga adanya

perbedaan harga barang yang akan dijual dan cara pembayaran yang berbeda.

Adapun jenis-jenis pembayarandalam membeli barang dalam akad *murabahah* adalah :

1. *Murabahah* muajjal mempunyai ciri-ciri adanya penyerahan barang di awal kesepakatan dan pembayaran dalam bentuk *lump sum*.
2. *Murabahah* tadsith mempunyai ciri-ciri dengan penyerahan barang di awal pembayaran dan pembayaran dalam bentuk angsuran atau mencicil.
3. *Murabahah* naqdan adalah cara transaksi yang dilakukan secara *cash* dan bersamaan dengan penyerahan barang.

7. Manfaat Akad *Murabahah*

Transaksi *murabahah* memiliki beberapa manfaat, salah satunya adalah keuntungan yang muncul dari selisih harga beli dari penjual dengan harga jual beli kepada nasabah. Selain manfaat akad *murabahah* juga memiliki beberapa kemungkinan risiko yang harus diantisipasi salah satunya :

1. *Default* atau kelalaian : nasabah sengaja tidak membayar angsuran
2. Fluktuasi harga komparatif : ini terjadi bila harga suatu barang dipasar naik setelah bank membelikannya untuk nasabah. Bank tidak bisa mengubah harga jual beli tersebut

3. Penolakan nasabah : barang yang dikirim bisa saja ditolak oleh nasabah karena berbagai sebab. Karena itu, sebaiknya dilindungi dengan asuransi.

d. Aplikasi *murabahah* Pada Bank Syariah

Menurut (Sutan Remy Sjahdeini,178) Akad *Murabahah* yang dilakukan oleh bank islam tidak samas dengan pengertian *murabahah* yang dikenal dalam kitab-kitab fiqih. *Murabahah* yang lazimnya telah diterangkan dalam kitab fiqih hanya melibatkan dua pembeli dan penjual. Disini bank syariah bukan saja pihak yang bergerak di pemasok atau produsen barang yang dapat menghasilkan sendiri atau tidak menyimpan stok barang yang hendak dipesan ataupun diinginkan oleh pihak nasabah. Berdasarkan hal tersebut dalam prakteknya terdapat terdapat 3 (tiga) pihak yang terlibat dalam terwujudnya suatu akad *murabahah*, yakni bank syariah, produsen/pemasok barang dan nasabah.

Pada perjanjian *murabahah*, bank membiayai pembelian barang atau aset yang dibutuhkan oleh nasabahnya dengan membeli terlebih dahulu barang itu dari pemasok barang dan setelah kepemilikan barang itu secara yuridis berada di tangan bank, kemudian bank tersebut menjualnya kepada nasabah dengan menambahkan suatu mark-up/margin atau keuntungan dimana nasabah harus diberitahu oleh bank berapa harga beli bank dari pemasok dan menyepakati

berapa besar mark-up/margin yang ditambahkan ke atas harga beli bank tersebut.

Akad *murabahah* adalah produk pembiayaan yang paling banyak digunakan dalam perbankan syariah dalam kegiatan usaha, seperti :

1. Perjanjian pembiayaan investasi barang
2. Perjanjian kredit kendaraan bermotor
3. Perjanjian kredit pemilikan rumah

8. Fatwa-Fatwa DSN-MUI Terkait Pembiayaan Akad *Murabahah*

1. Fatwa DSN-MUI NO: 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang *Murabahah*.

Banyak masyarakat atau nasabah yang memerlukan bantuan penyaluran dana dari bank berdasarkan pada prinsip jual beli, dalam rangka membantu masyarakat guna melangsungkan dan meningkatkan kesejahteraan dan berbagai kegiatan, bank syariah perlu memiliki fasilitas *murabahah* bagi yang memerlukannya, yaitu menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba, oleh karena itu, DSN memandang perlu menetapkan fatwa tentang *murabahah* untuk dijadikan pedoman oleh bank syariah.

2. Fatwa DSN-MUI NO: 13/DSN-MUI/IX/2000 Tentang Uang Muka

Dalam *Murabahah*. Terkait dengan banyaknya permintaan pembiayaan *murabahah* kepada lembaga keuangan syariah, lembaga keuangan syariah tersebut dapat meminta uang muka

untuk menunjukkan kesungguhan nasabah. Adapun ketentuan-ketentuan terkait dengan uang muka dalam murabahah diatur lebih lanjut dalam Fatwa DSN-MUI NO: 13/DSN-MUI/IX/2000 Tentang Uang Muka Dalam Murabahah.

3. Fatwa DSN-MUI NO: 16/DSN-MUI/IX/2000 Tentang Diskon Dalam Murabahah. Salah satu prinsip dasar dalam murabahah adalah penjualan suatu barang kepada pembeli dengan harga pasar yang berlaku di tengah masyarakat (tsaman). Pembelian dan biaya yang diperlukan ditambah keuntungan sesuai dengan kesepakatan, dalam penjual dalam hal ini lembaga keuangan syariah terkadang memperoleh potongan harga (diskon) dari penjual pertama (*supplier*), dengan adanya diskon timbul permasalahan, apakah diskon tersebut menjadi hak penjual (LKS) sehingga harga penjualan kepada pembeli (nasabah) menggunakan harga sebelum diskon, ataukah merupakan hak pembeli (nasabah) sehingga harga penjualan kepada pembeli (nasabah) menggunakan harga setelah diskon. Untuk mendapat kepastian hukum, sesuai dengan prinsip syariah Islam, tentang status diskon dalam transaksi murabahah tersebut, DSN memandang perlu menetapkan fatwa tentang potongan harga (diskon) dalam murabahah untuk dijadikan pedoman oleh LKS. Berikut ketentuan-ketentuan diskon dalam murabahah sebagaimana tercantum dalam Fatwa DSN-MUI NO: 16/DSN-MUI/IX/2000 Tentang Diskon Dalam Murabahah.

4. Fatwa DSN-MUI NO: 17/DSN-MUI/IX/2000 Tentang Sanksi atas Nasabah Mampu yang Menunda-nunda Pembayaran. Masyarakat banyak memerlukan pembiayaan dari Lembaga Keuangan Syariah (LKS) berdasarkan pada prinsip jual beli maupun akad lain yang pembayarannya kepada LKS dilakukan secara angsuran, dalam praktiknya terdapat nasabah yang mampu terkadang menunda-nunda kewajiban pembayaran, baik dalam akad jual beli maupun akad yang lain, pada waktu yang telah ditentukan berdasarkan kesepakatan diantara kedua belah pihak dimana hal tersebut merugikan pihak LKS. Adapun terkait dengan hal tersebut DSN-MUI telah mengeluarkan Fatwa DSN-MUI NO: 17/DSN-MUI/IX/2000 Tentang Sanksi atas Nasabah.
5. Sistem pembayaran dalam akad murabahah pada Lembaga Keuangan Syariah (LKS) pada umumnya dilakukan secara cicilan dalam kurun waktu yang telah disepakati antara LKS dengan nasabah, dalam hal nasabah melakukan pelunasan pembayaran tepat waktu atau lebih cepat dari waktu yang telah disepakati, LKS sering diminta nasabah untuk memberikan potongan dari total kewajiban pembayaran tersebut, untuk kepastian hukum tentang masalah tersebut menurut ajaran Islam, DSN-MUI telah menetapkan Fatwa DSN-MUI NO: 23/DSN-MUI/III/2002 Tentang Potongan Pelunasan Dalam Murabahah. DSN-MUI dalam fatwa tersebut membolehkan LKS untuk memberikan potongan dari

kewajiban pembayaran terhadap nasabah dalam transaksi murabahah yang melakukan pembayaran tepat waktu atau lebih cepat dari waktu yang telah disepakati, dengan syarat tidak diperjanjikan dalam akad. Adapun besarnya potongan sebagaimana dimaksud diserahkan pada kebijakan dan pertimbangan LKS.

C. Hunian Syariah

Produk pembiayaan hunian syariah yang telah diterapkan oleh bank syariah salah satunya adalah pembiayaan hunian syariah, atau yang sering dikenal dengan istilah pembiayaan rumah. Pembiayaan Kepemilikan Rumah kepada nasabah untuk memenuhi kebutuhan akan rumah (tempat tinggal) dengan menggunakan prinsip jual beli (*Murabahah*) dimana pembayarannya secara angsuran dengan jumlah angsuran yang telah ditetapkan di muka dan dibayar setiap bulan. Harga jualnya biasanya sudah ditambah dengan margin keuntungan yang disepakati antara bank syariah dan pembeli (Helmi Haris;2007).

Harga jual rumah ditetapkan di awal ketika nasabah menandatangani perjanjian pembiayaan jual beli rumah, dengan angsuran tetapi hingga jatuh tempo pembiayaan. Dengan adanya kepastian jumlah angsuran bulanan yang 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 masak kontrak berakhir, karena bank syariah tidak akan mengenakan pinalti. Bank syariah tidak memberlakukan system 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.

Perbedaan pokok antara KPR syariah dengan konvensional terletak pada akadnya. Pada bank konvensional, kontrak KPR di dasarkan pada suku bunga tertentu yang sifatnya abias fluktuatif, sedangkan KPR Syariah biasa dilakukan dengan beberapa pilihan akad alternative sesuai dengan kebutuhan nasabah, di antaranya KPR iB Jua lBeli (skema murabahah), KPR iB sewa (skema ijarah), KPR iB Sewa Beli (skema Ijarah Muntahia Bittamlik-IMBT), dan KPR iB Kepemilikan Bertahap (musyarakah mutanaqisah). Namun yang banyak di tawarkan oleh bank syariah adalah skema jual beli.

D. Penelitian Terdahulu

Penelitian yang peneliti lakukan mengambil judul “Analisis Penerapan Akad *Murabahah* Pada Pembiayaan Hunian Syariah Bank Syariah Mandiri Katamso” bukan penelitian yang pertama, melainkan penelitian yang sama, namun berbeda dengan *focus* penelitian, tempat penelitian, waktu penelitian, dan tahun penelitian.

Fauziah (2014) dalam penelitiannya yang berjudul ”Analisis Aplikasi Produk *Murabahah* Pembiayaan Hunian Syariah Bank Muamalat Indonesia” menjelaskan bahwa penerapan akad *murabahah* pada

pembiayaan hunian syariah Bank Muamalat Indonesia telah sesuai dengan ketentuan syariah. Pembiayaan mengacu pada buku prosedur Bank Muamalat Indonesia dengan menggunakan prinsip 5C dan 4P. Pembiayaan hunian syariah di Bank Syariah Muamalat Indonesia dengan menggunakan akad *murabahah* dapat meningkatkan pelayanan kepada masyarakat luas dengan meluncurkan produk-produk hunian syariah yang sesuai dengan ketentuan yang telah ditetapkan.