

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA TEORI

A. Tinjauan Pustaka

Guna mempermudah dalam pembahasan pada penelitian ini, maka penulis berusaha mencari beberapa referensi dengan acuan pada beberapa penelitian terdahulu yang tetap relevan dengan pembahasan penelitian yang dilakukan oleh penulis. Dengan adanya tinjauan pustaka ini, maka akan terlihat posisi dan kontribusi penulis. Adapun beberapa penelitian yang pernah dilakukan adalah sebagai berikut:

1. Fauziah, *Analisis Aplikasi Produk Murabahah Pada Pembiayaan Hunian Syariah (Studi Kasus PT Bank Muamalat Indonesia, Tbk)*, 2011, Universitas Islam Negeri Jakarta. Pada penelitian skripsi ini penulis memiliki tujuan untuk mengetahui aplikasi produk murabahah di Bank Muamalat Indonesia dan juga mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhinya. Serta meneliti apakah dalam faktor faktor tersebut sudah sesuai dengan kepatuhan syariah. Pada penelitian ini menunjukkan hasil bahwa faktor pembiayaan murabahah sudah sesuai dengan kepatuhan syariah. Namun masih banyak kekurangan yang memang harus diperbaiki dan lebih di perhatikan lagi. Seperti misalnya pada beberapa produk yang musti ditingkatkan lagi agar lebih inovatif dan mampu bersaing dengan bank-bank syariah lainnya. Serta agar mampu menjadi bank yang lebih modern dan mampu mencapai standar

kelas dunia. Ada perbedaan pada penelitian ini dan penelitian yang akan dilakukan oleh penulis. Yaitu pada penelitian ini belum sepenuhnya fokus pada kepatuhan syariah, padahal produk-produk yang ada Bank Muamalat Indonesia tersebut masih kurang (Fauziah, 2011).

Jadi, perbedaan dari penelitian terdahulu dengan penelitian penulis yaitu pada penelitian yang diteliti oleh Fauziah ini ia meneliti mengenai produk pembiayaan KPR rumah dengan menggunakan akad murabahah. Sedangkan pada penelitian penulis lebih luas lagi, yakni mencakup akad murabahah dan musyarakah mutanaqisah. Sedangkan persamaannya adalah pada objek penelitian yaitu meneliti pada produk hunian KPR rumah.

2. Sohib Bisri, *Pengaruh Produk Pembiayaan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Dan Biaya Administrasi Terhadap Kepuasan Nasabah, (studi kasus pada Bank Muamalat Indonesia Cabang Pembantu Tulung Agung)*, 2015, Institut Agama Islam Negeri Tulungagung. Penelitian skripsi ini bertujuan untuk mengkaji kepuasan nasabah karena menjadi konsep umum dalam teori dan praktek pada pemasaran, serta merupakan salah satu tujuan pada aktifitas bisnis. Pada penelitian Shohib Basri ini menjelaskan mengenai kepuasan nasabah terhadap produk pembiayaan KPR di Bank Muamalat Tulungagung. Untuk metode penelitian yang digunakan peneliti ialah menggunakan metode penelitian asosiatif dengan metode analisis kuantitatif. Sehingga hasil dari penelitian ini berupa analisa-analisa data kuantitatif yang dihitung menggunakan

SPSS membantu proses penelitian dan untuk mengetahui sejauh mana hubungan tentang pengaruh pembiayaan KPR dan biaya administrasi terhadap kepuasan nasabah di Bank tersebut. Dari hasil analisis tersebut dapat disimpulkan bahwa variabel pembiayaan KPR tidak berpengaruh signifikan terhadap terhadap kepuasan nasabah, variabel biaya administrasi tidak berpengaruh pada signifikan pada kepuasan nasabah, dan variabel pembiayaan KPR serta biaya administrasi tidak berpengaruh signifikan terhadap kepuasan nasabah.

Jadi, persamaan dari penelitian terdahulu dengan penelitian penulis yaitu sama-sama meneliti tentang produk KPR rumah pada suatu bank. Hanya saja perbedaannya disini adalah jika pada penelitian terdahulu fokus pada kepuasan nasabah, sedangkan yang diteliti oleh peneliti sekarang mengenai kepatuhan syariah pada produk KPR. Dan dijelaskan bahwa metode penelitian pada penelitian terdahulu menggunakan metode kuantitatif, sedangkan peneliti yang sekarang - menggunakan metode kualitatif (Bisri, 2015).

3. Reginaldi, *Analisis Akad Pembiayaan Murabahah Perumahan (KPR Syariah) Studi Kasus pada Bank BTN Syariah*, 2008, Universitas Indonesia. Penelitian skripsi ini bertujuan untuk mengetahui analisis akad pembiayaan murabahah perumahan (KPR Syariah) pada Bank BTN Syariah apakah sudah sesuai dengan hukum islam. Dan juga untuk menganalisis hal-hal apa saja yang menjadi kendala pada akad pembiayaan murabahah perumahan (KPR Syariah) di Bank BTN

Syariah dan cara-cara untuk mengatasinya. Dalam penelitian yang ditulis oleh Reginaldi ini menjelaskan bahwa pembiayaan KPR rumah pada Bank BTN Syariah menggunakan akad murabahah. Dimana terdapat dua pihak yaitu pihak bank (penjual) dan pihak nasabah (pembeli). Sedangkan untuk keuntungannya sendiri diperoleh bank dari perhitungan margin yang keuntungannya memang bebas riba. Akad pembiayaan pada Bank BTN Syariah sudah sesuai dengan syarat dan rukun dalam Hukum Perikatan Islam. Namun, ada kekurangan juga yaitu pada kurang sesuai nya yang menyangkut pada asas-asas Perikatan Islam. Hal ini disebabkan karena adanya klausa tentang penagihan seketika, denda tunggakan, dan asuransi yang memang memberatkan nasabah. Lalu kendala yang terjadi lainnya yaitu pada akad perjanjian pembiayaan murabahah. Yaitu mengenai kurangnya pemahaman tentang prinsip-prinsip syariah oleh nasabah sehingga kurang pengetahuan pada produk-produk nasabah tersebut.

Jadi, perbedaan penelitian penulis terdahulu dengan penulis ini adalah pada penulis terdahulu meneliti mengenai hukum-hukum yang menyangkut pada produk KPR rumah di Bank BTN Syariah. Apakah pembiayaan dan alurnya sudah sesuai dengan ilmu hukum atau belum. Sedangkan yang akan diteliti oleh penulis adalah fokus kepada kepatuhan syariah pada produk KPR Rumah di BRI Syariah (Reginaldi, 2008).

4. Prihatta Hajar Swara, *Implementasi Kepatuhan Syariah Studi Kasus Produk Gadai Emas di BNI Syariah Cabang Dharmawangsa Surabaya*, 2014, Universitas Islam Negri Sunan Ampel Surabaya. Pada penelitian tesis ini, penulis bertujuan untuk mengetahui kepatuhan syariah yang ada pada produk gadai emas. Apakah sudah sesuai dengan ketentuan syariah atau belum. Penelitian ini menggunakan studi kasus pada objek yang akan diteliti. Yaitu dengan menggunakan metode penelitian kualitatif. Hasil dari penelitian tersebut menunjukkan beberapa tahapan gadai emas di Bank BNI Syariah Cabang Dharmawangsa Surabaya yang meliputi transaksi pengajuan pembiayaan, pelunasan pembiayaan, perpanjangan pembiayaan, dan transaksi penjualan barang agunan. Setelah diteliti maka pelaksanaan produk gadai emas di Bank BNI Syariah Dharmawangsa Surabaya sudah memenuhi ketentuan syariah dan sudah sesuai dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia dan peraturan Bank Indonesia.

Jadi, perbedaan dari penelitian terdahulu dan sekarang adalah terletak pada objek yang akan diteliti. Jika penulis terdahulu meneliti tentang produk gadai emas, maka peneliti sekarang meneliti tentang produk KPR. Sehingga pada proses wawancara pun juga akan berbeda bahan yang akan ditanyakan. Lalu persamaan peneliti terdahulu dengan sekarang adalah sama sama fokus terhadap kepatuhan syariah pada suatu produk di bank syariah. Metode penelitiannya pun juga sama, yakni menggunakan metode kualitatif (Swara, 2014).

5. Dimas Setia Prayoga, *Analisis Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Dengan Akad Pembiayaan Murabahah (studi kasus di Bank Muamalat Kantor Cabang Pembantu Magelang)*, 2016, Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Salatiga. Pada penelitian skripsi ini peneliti lebih fokus kepada bagaimana pelaksanaan KPR dengan akad murabahah dan juga mengetahui langkah-langkah penyelesaian jika terjadi pembiayaan bermasalah. Sehingga dapat ditarik kesimpulan bahwa pada penelitian ini untuk penyelesaian pada pembiayaan bermasalah dengan menggunakan 2 cara, yaitu dengan cara litigasi dan non litigasi. Sedangkan untuk mengajukan pembiayaan pada produk hunian KPR ini adalah nasabah harus melengkapi persyaratan yang sudah ditentukan oleh bank.

Maka persamaan pada penelitian terdahulu dan penelitian sekarang adalah ada nya kesamaan pada produk yang akan diteliti, yaitu produk hunian KPR rumah. Namun dari hasil penelitian terdahulu terdapat perbedaan, yakni belum ditelitinya mengenai kepatuhan syariah yang ada pada Bank Muamalat tersebut. Pada penelitian terdahulu ini meneliti tentang masalah atau kendala yang terjadi pada nasabah sedangkan dari masalah yang diteliti tersebut dapat pula diteliti mengenai kepatuhan syariahnya (Prayoga, 2016).

B. Kerangka Teoritik

1. Pengertian Implementasi

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, Implementasi memiliki arti yaitu penerapan atau pelaksanaan. Disini maksudnya adalah sesuatu yang diterapkan atau dilaksanakan berdasarkan kurikulum yang sudah dirancang untuk kemudian dijalankan.

Guntur Setiawan di dalam bukunya yang berjudul "*Implementasi Dalam Birokrasi Pembangunan*" mengemukakan bahwa Implementasi adalah perluasan aktivitas yang saling menyesuaikan proses interaksi antara tujuan dan tindakan untuk mencapainya (Setiawan, 2004).

Implementasi juga diartikan oleh beberapa ahli. Seperti menurut Budi Winarno, implementasi adalah tindakan-tindakan yang harus dilakukan oleh sekelompok individu yang telah ditunjuk untuk menyelesaikan suatu tujuan yang telah ditetapkan sebelumnya. Sedangkan menurut Friedrich Implementasi adalah Kebijakan adalah suatu tindakan yang mengarah pada tujuan yang diusulkan oleh seseorang, kelompok atau pemerintah dalam lingkungan tertentu sehubungan dengan adanya hambatan-hambatan tertentu seraya mencari peluang-peluang untuk mencapai tujuan atau mewujudkan sasaran yang diinginkan.

2. Kepatuhan Syariah

Kepatuhan Syariah adalah kepatuhan pada hukum atau norma serta aturan yang membantu untuk memelihara reputasi suatu lembaga

keuangan syariah, agar sesuai dengan harapan para nasabah, pasar, atau masyarakat secara menyeluruh. Arti dari kepatuhan syariah dalam Perbankan Syariah adalah penerapan prinsip-prinsip islam atau syariah dalam transaksi keuangan dan perbankan serta bisnis lain yang saling berkaitan. Maka dapat diambil kesimpulan bahwa kepatuhan syariah adalah pemenuhan terhadap nilai-nilai syariah pada sebuah lembaga keuangan yang berlandaskan Fatwa DSN-MUI dan Peraturan Bank Indonesia (BI) sebagai alat ukur dalam memenuhi prinsip-prinsip syariah baik dalam produk-produknya, transaksi, maupun operasional dalam suatu lembaga keuangan syariah. (Budi, 2012)

Menurut Peraturan Bank Indonesia Nomor 13/2/PBI/2011 tentang Pelaksanaan Fungsi Kepatuhan Bank Umum, maka maksud dari kepatuhan adalah nilai, perilaku, dan tindakan yang memang mendukung terjadinya kepatuhan terhadap ketentuan Bank Indonesia dan peraturan perundang-undangan yang sudah berlaku, salah satunya adalah prinsip syariah bagi bank umum syariah dan unit usaha syariah

Sedangkan untuk meneliti kepatuhan syariah yang ada pada akad murabahah dan ijarah pada produk KPR Rumah di Bank BRI Syariah maka, fatwa DSN-MUI No: 11/DSN-MUI/2011 menjelaskan bahwa akad murabahah adalah akad jual beli suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih tersebut sebagai laba. Apabila dari salah satu pihak tidak menjalani kewajibannya atau jika terjadi perselisihan di antara para

pihak terkait, maka penyelesaiannya dilakukan melalui lembaga penyelesaian sengketa berdasarkan syariah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, itu dilakukan setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

Menurut Ansori, ia mengemukakan bahwa kepatuhan syariah adalah salah satu indikator dalam pengungkapan Islami untuk menjamin kepatuhan bank Islam terhadap prinsip-prinsip syariah (Ansori, 2011). Sedangkan menurut Arifin, pengertian dari kepatuhan syariah dalam bank syariah yaitu “penerapan prinsip-prinsip Islam, syariah dan tradisinya dalam transaksi keuangan dan perbankan serta bisnis lain yang terkait satu sama lain.” (Arifin, 2009).

Berdasarkan beberapa definisi diatas maka dapat ditarik kesimpulan bahwa kepatuhan syariah adalah pengaplikasian nilai-nilai syariah dilembaga keuangan syariah. Oleh karena itu kesesuaian operasi dan praktik bank Syariah dengan syariah Islam merupakan piranti mendasar dalam perbankan syariah.

3. Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN)

Sebagai salah satu dasar acuan maka Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) didirikan untuk mewujudkan aspirasi dari umat islam terhadap masalah perekonomian. Dengan visi memasyarakatkan ekonomi syariah dan mensyariatkan ekonomi masyarakat, serta memiliki misi yaitu menumbuhkembangkan ekonomi syariah dan lembaga keuangan atau bisnis syariah yang bertujuan untuk

mensejahterakan umat dan juga bangsa. Para pengurusnya pun adalah dari beberapa pakar yang memiliki latar belakang disiplin keilmuan ekonomi dan fiqh islam, serta beberapa praktisi LKS dan perwakilan regulator.

a. Murabahah

Berdasarkan Fatwa Dewan Syariah Nasional NO: 04/DSN-MUI/IV/2000 yang menjelaskan tentang murabahah telah:

1) Menimbang:

- a) bahwa masyarakat banyak yang memerlukan bantuan penyaluran dana dari bank berdasarkan pada prinsip jual beli.
- b) bahwa untuk membantu masyarakat melangsungkan dan meningkatkan kesejahteraan dan berbagai kegiatan, maka bank syari'ah perlu memiliki fasilitas murabahah bagi yang memerlukannya, yaitu menjual suatu barang dengan menegaskan harga beli kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba.
- c) bahwa oleh karena itu, DSN perlu menetapkan fatwa tentang Murabahah untuk dijadikan pedoman oleh bank syari'ah.

2) Mengingat:

- a) Firman Allah QS. al-Nisa' [4]: 29:

تِجَارَةٌ تَكُونُ أَنْ إِلَّا بِالْبَاطِلِ بَيْنَكُمْ أَمْوَالِكُمْ تَأْكُلُوا لَا آمَنُوا الَّذِينَ أَيُّهَا يَا
رَحِيمًا بِكُمْ كَانَ اللَّهُ إِنَّ أَنْفُسَكُمْ تَقْتُلُوا وَلَا مِنْكُمْ تَرْضَى عَنْ

“Hai orang yang beriman! Janganlah kalian saling memakan (mengambil) harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan sukarela diantaramu...”

b) Firman Allah QS. al-Baqarah [2]: 275:

رَبَّالٍ وَحَرَّمَ الْبَيْعَ اللَّهُ وَأَحَلَّ...

"...Dan Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba...."

c) Firman Allah QS. al-Baqarah [2]: 280:

مُكُنُّوا إِن لَّكُمْ خَيْرٌ مِّمَّا تُصَدِّقُونَ وَأَنْ مَّيْسَرَةً إِلَى قَنْظَرَةٍ عُسْرَةَ ذُو كَانٍ وَإِنْ تَعْلَمُونَ

“Dan jika (orang berutang itu) dalam kesukaran, maka berilah tangguh sampai ia berkelapangan...”

3) Menetapkan: Fatwa Tentang Murabahah

a) Pertama : Ketentuan Umum Murabahah dalam Bank Syari'ah:

- 1) Bank dan nasabah harus melakukan akad murabahah yang bebas dari riba.
- 2) Barang yang diperjualbelikan tidak boleh yang diharamkan oleh syari'ah Islam.
- 3) Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.
- 4) Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan juga bebas dari riba.

- 5) Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang.
- 6) Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungannya. Dalam kaitan ini pihak bank harus memberitahu secara jujur harga barang kepada nasabah beserta biaya yang diperlukan.
- 7) Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut dalam jangka waktu tertentu yang telah disepakati diawal perjanjian.
- 8) Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, maka pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah.
- 9) Jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli murabahah harus dilakukan setelah barang, secara prinsip, menjadi milik bank.

b) Kedua : Ketentuan Murabahah kepada Nasabah:

- 1) Nasabah mengajukan permohonan dan janji pembelian suatu barang atau aset kepada bank.

- 2) Jika bank menerima permohonan tersebut, ia harus membeli terlebih dahulu aset yang dipesannya secara sah dengan pedagang.
- 3) Bank kemudian menawarkan aset tersebut kepada nasabah dan nasabah harus menerima (membeli)-nya sesuai dengan janji yang telah disepakatinya, karena secara hukum janji tersebut mengikat; kemudian kedua belah pihak harus membuat kontrak jual beli.
- 4) Dalam jual beli ini bank dibolehkan meminta nasabah untuk membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan.
- 5) Jika nasabah kemudian menolak membeli barang tersebut, biaya riil bank harus dibayar dari uang muka tersebut.
- 6) Jika nilai uang muka kurang dari kerugian yang harus ditanggung oleh bank, bank dapat meminta kembali sisa kerugiannya kepada nasabah.
- 7) Jika uang muka memakai kontrak '*urbun*' sebagai alternatif dari uang muka, maka
 - a) jika nasabah memutuskan untuk membeli barang tersebut, ia tinggal membayar sisa harga.

b) jika nasabah batal membeli, uang muka menjadi milik bank maksimal sebesar kerugian yang ditanggung oleh bank akibat pembatalan tersebut; dan jika uang muka tidak mencukupi, nasabah wajib melunasi kekurangannya.

c) Ketiga : Jaminan dalam Murabahah :

- 1) Jaminan dalam murabahah dibolehkan, agar nasabah serius dengan pesannya.
- 2) Bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang.

d) Keempat : Utang dalam murabahah :

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

3) Jika penjualan barang tersebut menyebabkan kerugian, nasabah tetap harus menyelesaikan utangnya sesuai kesepakatan awal. Ia tidak boleh memperlambat pembayaran angsuran atau meminta kerugian itu diperhitungkan.

e) Kelima : Penundaan pembayaran dalam murabahah :

1) Nasabah yang memiliki kemampuan tidak dibenarkan menunda penyelesaian utangnya.

2) Jika nasabah menunda-nunda pembayaran dengan sengaja, atau jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrasi Syari'ah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

f) Keenam : Bangkrut dalam murabahah :

Jika nasabah telah dinyatakan pailit dan gagal menyelesaikan utangnya, bank harus menunda tagihan utang sampai ia menjadi sanggup kembali, atau berdasarkan kesepakatan (MUI, 2018).

4. Bank Umum Syariah

Bank adalah sebuah lembaga keuangan yang umumnya didirikan dengan kewenangan untuk menerima simpanan uang, meminjamkan

uang, dan menerbitkan promes atau yang dikenal sebagai banknote. Sedangkan menurut undang-undang perbankan, bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup masyarakat luas (Kasmir, 2000).

Sedangkan menurut UU No 10 Tahun 1998 tanggal 10 November 1998 tentang perbankan, disimpulkan bahwa usaha perbankan meliputi tiga kegiatan, yaitu menghimpun dana, menyalurkan dana, dan memberikan jasa bank lainnya. Kegiatan menghimpun dana, berupa mengumpulkan dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan giro, tabungan, dan deposito. Yang perlu diperhatikan di dunia perbankan, yaitu tujuan secara filosofis dari eksistensi bank di Indonesia. Hal ini ada dalam Pasal empat (4) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 yang menjelaskan, "Perbankan Indonesia bertujuan menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan pemerataan, pertumbuhan ekonomi, dan stabilitas nasional ke arah peningkatan kesejahteraan rakyat banyak". Meninjau lebih dalam terhadap kegiatan usaha bank, maka bank (perbankan) Indonesia dalam melakukan usahanya harus didasarkan atas asas demokrasi ekonomi yang menggunakan prinsip kehati-hatian. Hal ini karena secara filosofis bank memiliki fungsi makro dan mikro terhadap proses pembangunan bangsa.

Bank Syariah merupakan lembaga perbankan yang dijalankan berdasarkan prinsip syariah. Dalam setiap aktivitas usahanya, bank syariah menggunakan hukum-hukum islam yang ada di dalam Al-Qur'an dan hadist. Berbeda dengan bank konvensional yang menggunakan sistem bunga, bank syariah lebih mengutamakan sistem bagi hasil, sistem sewa, dan sistem jual beli yang tidak sistem riba.

Menurut UU No.21 Tahun 2008, perbankan syariah adalah segala sesuatu yang berkaitan dengan bank syariah dan unit usaha syariah yang berisi tentang kelembagaan, kegiatan usaha, sampai proses pelaksanaan kegiatan usaha tersebut. Bank syariah merupakan bank yang menjalankan aktivitas usahanya dengan menggunakan landasan prinsip-prinsip syariah yang terdiri dari BUS (Bank Umum Syariah), BPRS (Bank Perkreditan Rakyat Syariah), dan UUS (unit Usaha Syariah).

a. Perbedaan Bank Syariah dan Bank Konvensional

Bank konvensional dan bank syariah sekilas tidak ada perbedaan, ini karena bank konvensional ataupun bank syariah memiliki aturan-aturan perbankan secara umum. Namun, jika diamati lebih dalam terdapat perbedaan di antara keduanya bank ini. Pertama, terletak pada akad. Pada bank syariah, semua transaksi harus berdasarkan akad yang ada oleh syariat Islam. Sedangkan pada bank konvensional, transaksi pembukuan rekening giro, tabungan, maupun deposito, berdasarkan pada perjanjian titipan. Kedua, adalah sasaran pembiayaan. Pada bank konvensional uang yang ditabungkan diputar kepada semua lahan

bisnis tanpa memandang halal-haram bisnis yang dipilih tersebut. Namun dalam bank syariah, pembiayaan diberikan kepada bisnis yang halal dan sesuai dengan ketentuan syariah. Ketiga, ada imbalan yang diberikan. Bank konvensional menggunakan konsep biaya (*cost concept*) dalam menghitung keuntungan. Jadi, bunga yang dijanjikan di muka kepada nasabah merupakan biaya yang harus dibayar oleh bank. Sedangkan dalam bank syariah menggunakan pendekatan *profit sharing*, artinya dana yang diterima oleh bank disalurkan kepada pembiayaan. Keuntungan yang didapatkan dari pembiayaan dibagi dua, untuk bank dan untuk nasabah, berdasarkan perjanjian di awal yang telah disepakati.

b. Produk-Produk dalam Perbankan Syariah

1) Produk penghimpun dana

a) Giro wadi'ah

Dana yang dititipkan di bank dan setiap saat nasabah berhak mengambilnya dan berhak mendapatkan bonus dari pemanfaatan dana giro tersebut, akan tetapi bonus dan besaran nominalnya tidak ditetapkan dimuka. Namun produk tersebut tidak berlaku untuk Bank Pembiayaan Syariah

b) Tabungan mudharabah

Dana yang disimpan oleh nasabah akan dikelola oleh bank, untuk memperoleh keuntungan. Keuntungan tersebut akan diberikan kepada nasabah berdasarkan kesepakatan bersama.

c) Deposito investasi mudharabah

Dana yang disimpan nasabah hanya bisa ditarik berdasarkan jangka waktu yang telah ditentukan, dengan bagi hasil keuntungan berdasarkan kesepakatan bersama.

d) Tabungan haji mudharabah

Simpanan pihak ketiga yang penarikannya pada saat nasabah akan menunaikan ibadah haji, atau pada kondisi-kondisi tertentu sesuai dengan perjanjian nasabah. Tabungan ini merupakan simpanan dengan memperoleh imbal hasil (*mudharabah*).

e) Tabungan qurban

Simpanan pihak ketiga yang dihimpun untuk qurban dengan penarikan dilakukan pada saat nasabah akan melaksanakan ibadah qurban, atau atas kesepakatan antara pihak bank dengan nasabah. Simpanan ini juga akan memperoleh imbal bagi hasil (*mudharabah*).

2) Produk penyaluran dana

a) Mudharabah

Bank menyediakan pembiayaan modal investasi atau modal kerja, hingga 100 persen, sedangkan nasabah menyediakan usaha dan managemennya. Bagi hasil keuntungan melalui perjanjian yang sesuai dengan proporsinya.

b) Salam

Pembiayaan kepada nasabah untuk membuat barang tertentu atas pesanan pihak-pihak lain atau pembeli. Bank memberikan dana pembiayaan di awal untuk membuat barang tersebut setelah adanya kesepakatan tentang harga jual kepada pembeli. Barang yang akan dibeli berada dalam tanggungan nasabah dengan ciri-ciri yang telah ditentukan.

c) Istishna'

Pembiayaan kepada nasabah yang terlebih dahulu memesan barang kepada bank atau produsen lain dengan kriteria tertentu. Kemudian bank dan nasabah membuat perjanjian yang mengikat tentang harga jual dan pembayaran.

d) Ijarah wa iqtina'

Merupakan penggabungan sewa dan beli, di mana penyewa mempunyai hak memiliki barang pada akhir pada masa sewa (*financial lease*).

e) Murabahah

Pembiayaan pembelian barang yang dapat diaplikasikan untuk tujuan modal kerja dan pembiayaan investasi baik jangka panjang maupun jangka pendek. Bank akan mendapatkan keuntungan dari harga barang yang dinaikkan.

f) Al-qardhul hasan

Pinjaman lunak bagi pengusaha yang kekurangan modal. Nasabah tidak perlu membagi keuntungan kepada bank, tetapi hanya membayar biaya administrasi saja.

g) Musyarakah

Pembiayaan sebagian dari modal usaha keseluruhan, di mana pihak-pihak bank akan dilibatkan dalam proses manajemen. Pembagian keuntungan berdasarkan perjanjian.

h) Produk pemberian jasa lainnya

Menerima zakat, infak dan sedekah (untuk disalurkan).

5. KPR Rumah

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah kredit yang digunakan untuk membeli rumah atau untuk kebutuhan konsumtif lainnya dengan jaminan/agunan berupa Rumah. Walaupun penggunaannya mirip, namun KPR berbeda dengan kredit konstruksi dan renovasi. Agunan yang diperlukan KPR adalah rumah yang akan dibeli untuk KPR Pembelian. Sedangkan untuk KPR Multiguna atau KPR Refinancing yang menjadi Agunan adalah Rumah yang sudah dimiliki (Wikipedia, 2018).

Tujuan dari kredit pemilikan rumah adalah untuk membantu para nasabah yang ingin memiliki rumah namun tidak memiliki uang secara tunai dalam jumlah banyak. Tujuan tersebut ditekankan pada kebutuhan primer karena rumah merupakan tempat untuk tinggal dan untuk

melakukan kegiatan lainnya. KPR merupakan sarana fasilitator untuk mendapatkan suatu kredit khususnya rumah.

Kepemilikan Rumah (KPR) adalah suatu fasilitas kredit yang diberikan oleh perbankan kepada para nasabah perorangan yang akan membeli atau memperbaiki rumah. Pada saat ini di Indonesia terdapat 2 (dua) jenis KPR:

a) KPR Subsidi

KPR Subsidi adalah suatu kredit yang diperuntukan bagi masyarakat yang memiliki penghasilan menengah ke bawah agar dapat memenuhi kebutuhan perumahan atau perbaikan rumah yang telah dimiliki. Bentuk subsidi yang diberikan berupa : Subsidi meringankan kredit dan subsidi menambah dana pembangunan atau perbaikan rumah. Kredit subsidi diatur oleh Pemerintah, sehingga tidak setiap masyarakat yang mengajukan kredit dapat diberikan fasilitas ini. Secara umum batasan yang ditetapkan oleh Pemerintah dalam memberikan subsidi adalah penghasilan pemohon dan maksimum kredit yang diberikan.

b) KPR Non Subsidi

KPR Non Subsidi yaitu KPR yang ditujukan bagi seluruh masyarakat. Ketentuan KPR ditetapkan oleh bank, sehingga penentuan besarnya kredit maupun suku bunga dilakukan sesuai kebijakan bank yang bersangkutan (BI, 2018).

Produk KPR BRI Syariah iB adalah fasilitas pembiayaan konsumtif yang diberikan kepada anggota masyarakat untuk membeli, membangun, merenovasi rumah (termasuk ruko, rusun, apartemen dan sejenisnya), dan membeli tanah kavling serta rumah inden, yang besarnya disesuaikan dengan kebutuhan pembiayaan dan kemampuan membayar kembali masing-masing calon nasabah (Syariah, 2018).

Dalam produk KPR BRI Syariah iB ini nasabah memiliki banyak sekali keunggulan, antara lain:

1. Proses lebih cepat dengan persyaratan yang mudah sesuai dengan prinsip syariah.
2. Uang muka yang ringan yakni minimal 10% dari margin pembiayaan.
3. Pilihan jangka waktu pembiayaan yang flexibel hingga 15 tahun.

Untuk mengajukan KPR di BRI Syariah ini ada beberapa persyaratan, yaitu:

1. Warga Negara Indonesia.
2. Pemohon berdomisili di Indonesia.
3. Berusia minimal 21 tahun pada saat mengajukan kredit.
4. Berusia maksimal 65 tahun pada saat kredit berakhir.
5. Memiliki pekerjaan dan berstatus sebagai karyawan tetap atau profesional dan telah bekerja selama minimal 2 tahun, atau pemohon berprofesi sebagai wiraswasta dengan pengalaman minimal 5 tahun di bidang yang sama.

6. Tidak termasuk dalam Daftar Pembiayaan Bermasalah.
7. Memenuhi persyaratan sebagai pemegang polis Asuransi Jiwa.
8. Pemohon memiliki atau bersedia membuka rekening tabungan pada BRI Syariah.