

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA DAN PENDEKATAN MASALAH

2.1 Tinjauan Pustaka

2.1.1 Bank

2.1.1.1 Pengertian Bank

Bank dikenal sebagai lembaga keuangan yang kegiatan utamanya adalah menerima simpanan giro, tabungan, dan deposito. Kemudian bank juga dikenal sebagai tempat untuk meminjam uang. Di samping itu, bank juga dikenal sebagai tempat untuk melakukan penukaran uang, memindahkan uang, dan pembayaran lainnya.

Menurut Undang-Undang RI Nomor 10 tahun 1998 tentang perbankan, yang dimaksud dengan bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk- bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.

Menurut Ismail (2018: 2-3):

“Bank mempunyai peran dalam menghimpun dana masyarakat, karena merupakan lembaga yang di percaya oleh masyarakat dari berbagai macam kalangan dalam menempatkan dananya secara aman. Masyarakat percaya bahwa dana yang ditempatkan di bank keamanannya lebih terjamin disbanding ditempatkan di lembaga lain. Di sisi bank berperan dalam menyalurkan dana kepada masyarakat”.

Dari pengertian di atas dijelaskan bahwa bank adalah lembaga keuangan yang menghimpun uang dari masyarakat dalam bentuk simpanan, yaitu tabungan, deposito, dan giro. Kemudian mendistribusikannya kembali ke public

sebagai kredit atau keuangan (di bank syariah) dan memberikan layanan perbankan lainnya.

2.1.1.2 Jenis-Jenis Bank

Menurut Undang-Undang RI Nomor 10 tahun 1998 bank terdiri dari dua jenis yaitu Bank Umum dan Bank Perkreditan Rakyat.

1. Bank Umum

Adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional dan/atau berdasarkan prinsip syariah, yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran. Sifat jasa yang diberikan adalah umum, dalam arti memberikan seluruh jasa perbankan yang ada. Begitu pula dengan wilayah operasinya dapat dilakukan di seluruh wilayah. Bank Umum sering disebut sebagai bank komersil.

2. Bank Perkreditan Rakyat

Adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional atau berdasarkan prinsip syariah, yang dalam kegiatannya tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran. Artinya di sini adalah bahwa kegiatan BPR jauh lebih sempit jika dibandingkan dengan kegiatan yang dijalankan oleh Bank Umum.

Dari pengertian di atas dapat disimpulkan bahwa BPR adalah lembaga keuangan yang menghimpun dana sementara secara konvensional atau secara syariah dan tidak bergerak dalam menyelenggarakan jasa transaksi pembayaran, yang berarti kegiatan BPR

jauh lebih sempit daripada kegiatan Bank Umum.

2.1.1.3 Tujuan Bank

Tujuan Bank Indonesia seperti tertuang dalam Undang-Undang RI Nomor 23 Tahun 1999 Bab III pasal 7 adalah mencapai dan memelihara kestabilan rupiah. Kestabilan rupiah yang diinginkan oleh bank Indonesia ialah:

1. Kestabilan nilai rupiah terhadap barang dan jasa yang dapat diukur dengan atau tercermin dari perkembangan laju inflansi.
2. Kestabilan nilai rupiah terhadap mata uang negara lain. Hal ini dapat diukur dengan atau tercermin dari perkembangan nilai tukar rupiah terhadap mata uang negara lain.

2.1.2 Bank Syariah

2.1.2.1 Pengertian Bank Syariah

Bank Syariah merupakan salah satu aplikasi dari sistem ekonomi syariah islam yang merupakan bagian dari nilai-nilai dari ajaran Islam mengatur bidang perekonomian umat dan tidak terpisahkan dari aspek-aspek lain ajaran Islam yang *komprehensif* dan *universal*. *Kompherensif* berarti ajaran Islam merangkum seluruh aspek kehidupan, baik ritual maupun sosial kemasyarakatan yang bersifat *universal*. *Universal* bermakna bahwa syariah Islam dapat diterapkan dalam setiap waktu dan tempat tanpa memandang ras, suku, golongan dan agama sesuai prinsip Islam sebagai “*rahmatan lil alamin*”. Ada empat prinsip utama dalam syariah yang senantiasa mendasari jaringan dengan sistemsyariah, yaitu:

1. Perbankan non riba,
2. Perniagaan halal dan tidak haram,

3. Keridhaan pihak-pihak dalam berkontrak, dan
4. Pengurusan dana yang amanah, jujur, dan bertanggung jawab.

Bank syariah juga merupakan lembaga keuangan yang aktivitasnya berpatok pada hukum Islam, Al-Qur'an dan Hadist. Kegiatan operasional bank syariah tidak menggunakan bunga jadi bank syariah mengambil keuntungan dari nasabah sesuai dengan akad yang disepakati bank dan nasabah yaitu dari bagi hasil atau dari marginkeuntungan.

Dari pengertian di atas dapat disimpulkan bahwa yang dimaksud bank syariah adalah lembaga keuangan bank yang melaksanakan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip syariah.

2.1.2.2 Fungsi Bank Syariah

Sebagaimana telah dikemukakan sebelumnya bahwa fungsi utama perbankan Indonesia adalah sebagai lembaga perantara (*intermediary institution*) yang menghimpun dan menyalurkan dana masyarakat. Dana masyarakat yang disimpan dalam bentuk rekening giro, deposito dan/atau tabungan kemudian dihimpun dan dikelola oleh bank. Simpanan yang dipercayakan oleh masyarakat kepada bank tersebut kemudia disalurkan oleh bank dalam bentuk fasilitas pembiayaan kepada masyarakat yang membutuhkan dana.

2.1.3 Akad

2.1.3.1 Pengertian Akad

Pengertian akad menurut bahasa berasal dari kata *al-'aqd*, bentukmasdar adalah kata *'aqada* dan jamaknya adalah *al-'uqud* yang berarti perjanjian (yang

tercatat) atau kontrak. Sedangkan dalam Ensiklopedi Hukum Islam bahwa kata *al-aqd* yang berarti perikatan, perjanjian dan permufakatan bahasa adalah pertalian yang mengikat.

Secara terminology, ulama fiqh membagi akad dilihat dari dua segi, yaitu secara umum dan secara khusus. Akad secara umum adalah segala sesuatu yang dikerjakan oleh seseorang berdasarkan keinginannya sendiri, seperti *wakaf*, *talak*, pembebasan, atau sesuatu yang pembentukannya membutuhkan keinginan dua orang, seperti jual-beli, perwakilan dan gadai.

Dengan demikian, persoalan akad adalah persoalan antar pihak yang sedang menjalin ikatan. Untuk itu perlu diperhatikan dalam menjalankan akad adalah terpenuhinya hak dan kewajiban masing-masing pihak tanpa ada pihak yang melanggar haknya. Oleh karena itu, maka penting untuk membuat Batasan-batasan yang menjamin tidak terjadinya pelanggaran hak antar pihak yang sedang melaksanakan akad tersebut.

2.1.3.2 Akad Yang Digunakan Di Bank Syariah

Akad atau transaksi yang digunakan bank syariah:

- a. *Wadiah* yaitu akad penitipan barang atau uang antara pihak yang mempunyai barang atau uang dan pihak yang diberi kepercayaan untuk menjaga keselamatan, dan keutuhan barang atau uang tersebut.
- b. *Mudharabah* yaitu akad kerja sama usaha antara pihak pertama (malik, *shahibul mal*, atau bank syariah) yang menyediakan seluruh modal dan pihak kedua (*amil*, *mudharib*, atau nasabah) selaku pengelola dana yang disetujui akad.

- c. *Musyarakah* yaitu akad kerjasama anantara dua pihak atau lebih untuk usaha tertentu.
- d. *Murabahah* yaitu akad pembiayaan suatu barang dengan menegaskan harga pegi kepada pembeli, kemudian pembeli membayarnya dengan harga yang lebih ssesuai dengan keuntungan yang disepakati.
- e. *Salam* yaitu akad pembiayaan suatu barang dengan cara pemesanan, kemudian pembayaran harga dilakukan terlebih dahulu dengan syarat tertentu yang disepakati.
- f. *Istisna'* yaitu akad pembiayaan barang dalam bentuk pemesanan pembuatan yang disepakati antara pemesan dan penjual atau pembuat barang.
- g. *Ijarah* yaitu akad penyediaan dana untuk memindahkan hak guna atau manfaat dari suatu barang atau jasa berdasarkan transaksi sewa.
- h. *Qardh* yaitu akad pinjaman dana kepada nasabah dengan ketentuan bahwa nasabah wajib mengembalikan dana yang diterima pada waktu yang telah disepakati.

2.1.4 Akad *Murabahah*

2.1.4.1 Pengertian *Murabahah*

Murabahah adalah jual beli yang didasarkan atas saling ridha (*taradhi*)

suka sama suka, sehingga termasuk di dalam makna umum jual beli yang diperbolehkan Allah SWT di dalam kedua ayat dan hadits tersebut. Dalam Akad *Murabahah*, harga barang yang dijual (*mabi'*) sudah maklum (diketahui) dua belah pihak, begitu juga dengan keuntungan yang ditambahkan kepada harga tersebut. Sehingga dengan terpenuhinya syarat dan rukun akad, jual beli *Murabahah* juga akad yang sah dan diperbolehkan.

Menurut Muhith (2019: 145):

“Dalam jual beli ini memang penjual cenderung menginginkan keuntungan yang besar sehingga rawan tidak jujur tentang harga barang yang sebenarnya. Penjual mengatakan harga dengan lebih tinggi sekaligus mengambil keuntungan demi mendapatkan uang yang lebih banyak, lebih-lebih pada saat pembeli dalam Akad *Murabahah* itu dengan jujur mengaku bahwa dirinya tidak berpengalaman tentang harganya. Kasus ini, berbeda jika memang harga barang sudah diketahui secara umum dan pembeli pun dengan mudah mencari informasi harga barang yang sesungguhnya sehingga tidak mudah ditipu oleh penjual”.

Berdasarkan uraian diatas, Akad *Murabahah* adalah akad jual beli antara penjual dan pembeli atas suatu barang dengan harga yang disepakati, setelah penjual menyatakan harga perolehan barang yang sebenarnya dan besarnya keuntungan yang diperoleh.

2.1.4.2 Landasan Syariah

1. Landasan Al-Quran

Terdapat pada surat Al-baqarah ayat 282 yang artinya:

“Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermuamalah (berjual beli, hutang piutang, atau sewa menyewa dan sebagainya) tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya, dan hendaklah seorang penulis diantara kamu menuliskannya dengan benar”.

2. Landasan Hadis

Hadits merupakan sumber hukum islam yang kedua setelah Al- Quran, karena hadits merupakan sumber hukum maka umat islam hendaknya mempelajarinya. Dengan kita meyakini dan mengamalkannya, akan membawa kita kepada keridhoan Allah SWT.

2.1.4.3 Rukun dan Syarat *Murabahah*

Menurut Misno (2021: 128) Akad *Murabahah* dianggap sah apabila sudah terpenuhi rukun dan syaratnya. Adapun rukun dari *Murabahah* adalah:

1. *Aaqidain*, yaitu *ba'iu* (penjual) dan *musytari* (pembeli)
2. *Mauqud Alaihi* atau *mabi'*, yaitu barang atau jasa yang diperjual belikan. Termasuk dalam rukun ini adalah tsanam atau harga obyek *murabahah*.
3. Sighat yang berupa *Ijab Qabul*, yaitu pernyataan serah terima antara dua pihak tersebut.

Selanjutnya menurut Misno (2021: 128) rukun-rukun tersebut jugaharus memenuhi syarat-syarat dalam *murabahah*, yaitu:

1. Syarat yang berakad (*ba'iu dan musytari*) cakap hukum, suka rela dan tidak dalam keadaan terpaksa atau berada di bawah tekanan atau paksaan dan ancaman.
2. Barang yang diperjual belikan (*mabi'*) tidak termasuk barang yang haram dan jenis maupun jumlahnya jelas. Selain itu penyerahan obyek *murabahah* dari penjual kepada pembeli dapat dilakukan. Demikian pula merupakan hak milik penuh pihak yang berakad. Harga barang

(*tsanam*) harus dinyatakan secara transparan (harga pokok dan komponen keuntungan) dan cara pembayarannya disebutkan dengan jelas.

3. Pernyataan serah terima (*ijab qobul*) harus jelas dengan secara spesifik pihak-pihak yang berakad. Demikian juga antara ijab dan qabul (serah terima) harus selaras baik dalam spesifikasi barangmaupun harga yang disepakati.

2.1.4.4 Prinsip dan Mekanisme Pembiayaan *Murabahah*

Menurut Abdul Hamid at al (2017: 87-91) Prinsip dan mekanisme *murabahah* dalam perbankan islam yaitu:

1. Syarat Jual beli *Murabahah*:
 - a. Penjual memberi tahu biaya modal kepada nasabah.
 - b. Kontrak pertama sah sesuai dengan rukun yang ditetapkan.
 - c. Kontrak harus bebas dari riba
 - d. Penjual harus menjelaskan kepada pembeli bila terjadi cacat atas barang sesudah pembelian.
 - e. Penjual harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian secara utang.
2. Tujuan *Murabahah* Kepada Pemesan Pembelian

Pertama, mencari pengalaman. Satu pihak yang berkontrak (pemesan pembelian) meminta pihak lain (pembeli) untuk membeli sebuah asset. Pemesan berjanji untuk membeli asset tersebut dan memberinya keuntungan. Pemesan memilih sistem pembelian inisecara

kredit, karena ingin mencari informasi disbanding alasan kebutuhan yang mendesak terhadap asset tersebut.

Kedua, mencari pembiayaan. Dalam operasi perbankan syariah, motif pemenuhan pengadaan aset atau modal kerja merupakan alasan yang mendorong datang ke bank. Pada gilirannya pembiayaan yang diberikan akan membantu memperlancar arus kas (*Cash Flow*) yang bersangkutan.

3. Pengertian Pembiayaan

Menurut Wandisyah (2021: 21) Istilah pembiayaan pada intinya berarti "*I believe I Trust*" Saya percaya atau saya menaruh kepercayaan perkataan pembiayaan yang artinya kepercayaan (*trust*). Berarti lembaga pembiayaan selalu shahibul maal menaruh kepercayaan kepada seseorang untuk melaksanakan amanah yang diberikan amanah yang diberikan adalah berupa pemanfaatan dana yang diberikan oleh pihak yang memberikan pembiayaan dana tersebut harus digunakan dengan benar adil dan harus disertai dengan ikatan dan syarat-syarat jelas dan saling menguntungkan bagi kedua belah pihak sebagaimana Allah SWT memerintahkan orang-orang yang beriman.

Menurut Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang perbankan syariah tepatnya dalam pasal 1 menjelaskan bahwa pembiayaan pada bank syariah adalah penyediaan uang atau tagihan kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tertentu setelah jangka waktu tertentu

dengan imbalan atau bagi hasil.

Dari pengertian pembiayaan di atas dapat dipahami bahwa pembiayaan adalah transaksi penyediaan dana atau barang serta fasilitas lainnya untuk memenuhi kebutuhan pihak-pihak yang mengalami kekurangan dana dan menjalankan usahanya yang sistem dan aplikasinya tidak bertentangan dengan syariat islam dan standar akuntansi perbankan syariah serta tidak termasuk penyediaan dana yang dilarang Menurut ketentuan bank Indonesia.

2.1.4.5 Manfaat *Murabahah*

Menurut Wangsawidjaja (2013: 205) Manfaat dari akad *murabahah* adalah:

1. Bagi pihak bank

Manfaat yang diperoleh bagi pihak bank adalah sebagai salah satu penyaluran dana guna untuk memperoleh keuntungan dalam bentukmargin.

2. Bagi pihak Nasabah

Manfaat yang diperoleh bagi pihak nasabah adalah sebagai penerimafasilitas yaitu untuk harga terjangkau melalui bpembiayaan dari bank. Pihak nasabah dapat membayar mengangsur dengan jumlah angsuran yang sudah disepakati bersama dan tidak akan berubah selama perjanjian.

2.1.5 Prosedur

2.1.5.1 Pengertian Prosedur

Menurut Mulyadi (2015: 4) Prosedur adalah suatu urutan kegiatan krikal, biasanya melibatkan beberapa orang dalam satu departemen atau lebih, yang dibuat untuk menjamin penanganan secara seragam transaksi perusahaan yang

terjadi berulang-ulang.

Dari definisi tersebut dapat diambil kesimpulan bahwa suatu sistem terdiri dari jaringan prosedur; sedangkan prosedur merupakan urutan kegiatan klerikal. Kegiatan klerikal (*clerical operation*) terdiri dari kegiatan berikut ini yang dilakukan untuk mencatat informasi dalam formulir, buku jurnal dan buku besar.

- a. Menulis;
- b. Menggandakan;
- c. Menghitung;
- d. Memberi kode;
- e. Mendaftar;
- f. Memilih (menyortasi);
- g. Memindah;
- h. Membandingkan.

Dari penjelasan diatas dapat disimpulkan bahwa prosedur merupakan suatu kegiatan klerikal yang biasanya melibatkan beberapa orang dalam satu departemen atau lebih, yang disusun untuk menjamin penanganan secara seragam terhadap transaksi perusahaan yang terjadi berulang-ulang.

2.1.5.2 Manfaat Prosedur

Suatu prosedur dapat memberikan beberapa manfaat, menurut Mulyadi (2013: 15) diantaranya:

1. Lebih memudahkan dalam menentukan Langkah-langkah kegiatan di masa yang akan datang.

2. Mengubah pekerjaan berulang-ulang menjadi rutin dan terbatah, sehingga menyederhanakan pelaksanaan dan untuk selanjutnya mengerjakan yang seperlunya.
3. Adanya suatu petunjuk atau program kerja yang jelas dan harus dipenuhi oleh seluruh pelaksana.
4. Membantu dalam usaha meningkatkan produktivitas kerja yang efektif dan efisien.
5. Mencegah terjadinya penyimpangan dan memudahkan dalam pengawasan, bila terjadi penyimpangan akan dapat segera diadakan perbaikan sepanjang dalam tugas dan fungsinya masing-masing.

Dari kelima manfaat prosedur di atas kita bisa simpulkan bahwa prosedur memudahkan dalam menentukan Langkah suatu kegiatan. Sehingga kegiatan tersebut dalam pelaksanaannya tersusun dengan jelas dan rapih.

2.1.6 Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

2.1.6.1 Pengertian KPR

Menurut Ifham (2015: 33) memiliki rumah sendiri kini bukan lagi sesuatu yang sulit, karena ada fasilitas kredit pemilikan yang diberikan oleh kalangan perbankan syariah yang bisa disebut Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

Definisi KPR Syariah adalah pembiayaan pemilikan rumah secara syariah atau suatu fasilitas kredit yang diberikan oleh perbankan kepada para nasabah perorangan yang akan membeli atau memperbaiki rumah secara syariah. Di Indonesia, saat ini dikenal ada dua jenis KPR yaitu:

- a. KPR subsidi yaitu suatu kredit yang diperuntukkan kepada masyarakat

menengah ke bawah dalam rangka memenuhi kebutuhan perumahan atau perbaikan rumah yang telah dimiliki. Bentuk subsidi yang diberikan berupa: subsidi meringankan kredit dan subsidi menambah dana pembangunan perbaikan rumah. Kredit subsidi ini diatur tersendiri 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 maksimal kredit yang diberikan.

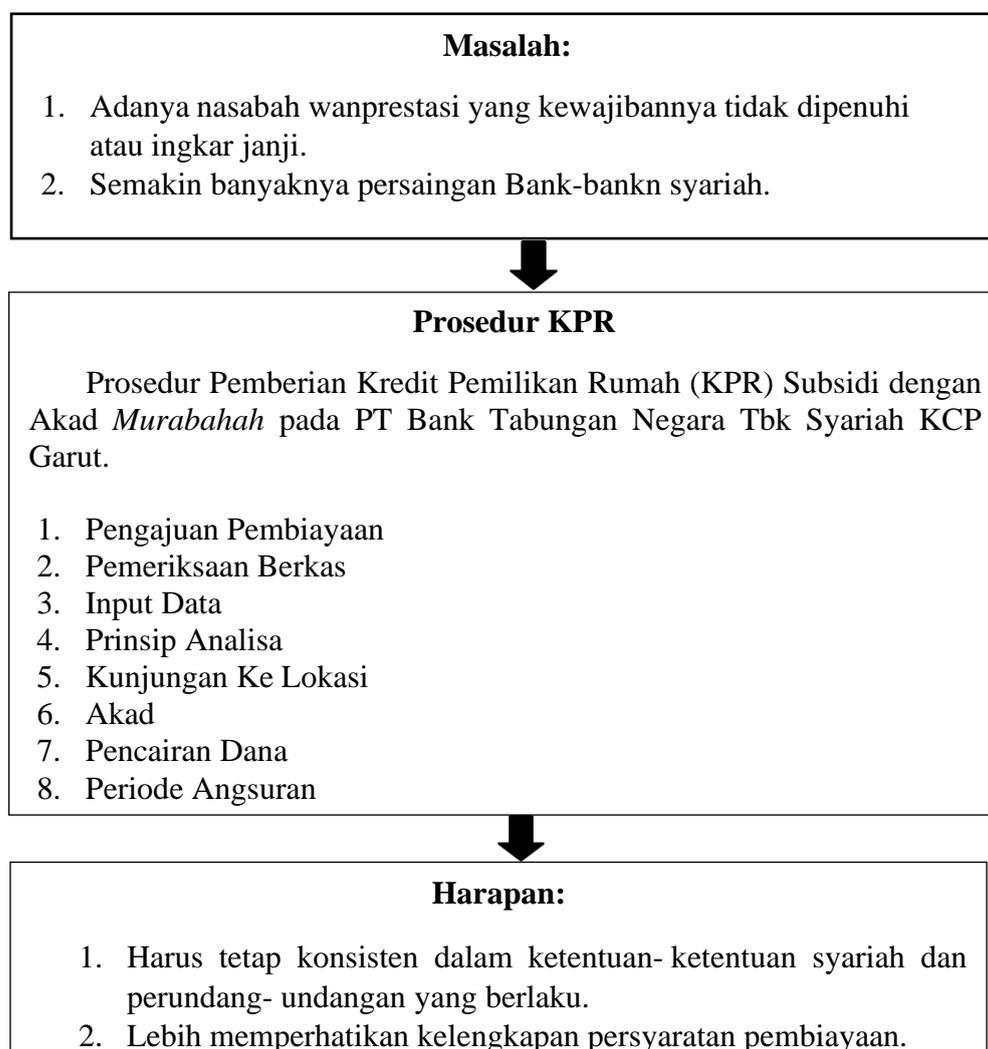
- b. KPR Non Subsidi yaitu suatu KPR yang diperuntukan bagi seluruh masyarakat. Ketentuan KPR ditetapkan oleh bank. Sehingga penentuan besarnya kredit maupun suku bunga dilakukan sesuai kebijakan bank yang bersangkutan.

2.1.7 Pendekatan Masalah

Indonesia termasuk negara yang terus berkembang, dengan demikian permintaan masyarakat akan rumah akan terus bertambah namun harga rumah yang semakin tinggi menyebabkan orang tidak mampu membeli rumah. Masalah ini dikatakan sebagai suatu problema karena keterbatasan masyarakat berpenghasilan rendah dalam memiliki rumah. Guna mengatasi masalah tersebut pemerintah melakukan intervensi dalam bentuk pemberian subsidi. KPR Subsidi merupakan salah satu program bantuan pemerintah dalam menyediakan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Untuk mendukung kelancaran proses pembiayaan KPR subsidi maka diperlukan adanya penyaluran yang efektif dan optimal. Persoalan di atas

merupakan kerangka pemikiran yang harus dicarikan jawabannya dalam penelitian ini. Oleh sebab itu penulis melakukan penelitian mengenai Prosedur pemberian kredit pemilikan rumah (KPR) Subsidi dengan Akad *Murabahah* pada PT. Bank Tabungan Negara Tbk Syariah.

Adapun skema pendekatan masalah dalam penelitian ini sebagai berikut:



Sumber: Data diolah oleh penulis, 2023

Gambar 2.1
Skema Pendekatan Masalah