

BAB I

PENDAHULUAN

I.1. Latar Belakang Masalah

Kehadiran bank berdasarkan prinsip syariah dalam sistem perbankan di Indonesia yang diperkuat dengan lahirnya Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah bukan saja telah menambah semaraknya khazanah hukum, melainkan sekaligus mempertegas visi tentang kehidupan perbankan di Indonesia. Hal ini didasarkan pada dua alasan pokok; *Pertama*, mayoritas bangsa Indonesia beragama Islam, oleh karena itu kehadiran bank yang berdasarkan prinsip syariah benar-benar mendapat tempat yang istimewa dalam masyarakat; *Kedua*, sistem perbankan konvensional yang kegiatan usahanya hanya mengandalkan pada simpanan atau kredit berdasarkan pada bunga oleh kelompok tertentu dalam Islam masih dipersamakan dengan bunga yang dilarang dalam hukum Islam, atau setidaknya ada keraguan terhadap halal atau haramnya bunga bank.¹⁾

Memahami konsepsi Hukum Islam atau pada kebanyakan statemen disebut juga dengan Syari'at Islam. Syariah menurut Ahmad Sukarja sebagaimana yang dikutip oleh Gemala Demi dibagi menjadi dua bidang, yaitu ibadah dan Muamalah. Salah satu sistem bidang muamalah adalah hukum. Di lingkungan masyarakat Islam berlaku tiga kategori hukum, yaitu *syariat*, *fiqih*, dan *siyasyah syar'iyah*.²⁾

Hubungan antara bidang ibadah dan muamalah adalah hubungan yang tidak bisa terpisah antara satu dengan yang lainnya. Kedua dimensi itu merupakan satu kesatuan dalam aktifitas manusia sehari-hari (*hablum minallah wa hablum minan nas*).

Muamalah adalah tuntunan hidup manusia sebagai makhluk sosial yang berada ditengah-tengah masyarakat mempunyai dimensi yang sangat luas,

¹⁾ Hasan, H, 2011, *Perkembangan dan Penegakan Hukum Ekonomi Syariah di Dunia Islam Kontemporer*, (Kata Sambutan Dr. **Muhammad Syafi'i Antonio, M.Sc (Pakar Ekonomi Islam)**, Gramata Publishing, Jakarta, hlm. VII.

²⁾ Dewi, G, 2004, *Aspek-Aspek Hukum dalam Perbankan dan Perasuransian Syariah di Indonesia*, Kencana Media Group, Jakarta, hlm.9.

disamping dimensi sosial manusia, termasuk aspek politik, budaya, aspek ekonomi (bisnis), perkawinan, kewarisan, dan hukum-hukum publik dan sebagainya. Dalam lingkup kegiatan *muamalat* khususnya dari bidang ekonomi dapat diambil tiga turunan lagi yaitu konsumsi, simpanan, dan investasi.³⁾ Adapun kegiatan ekonomi dalam pandangan Islam mempunyai beberapa tujuan, yaitu:

- a. Memenuhi kebutuhan hidup seseorang secara sederhana.;
- b. Memenuhi kebutuhan keluarga;
- c. Memenuhi kebutuhan jangka panjang;
- d. Menyediakan kebutuhan keluarga yang ditinggalkan;
- e. Memberikan bantuan sosial dan sumbangan menurut jalan Allah.⁴⁾

Dalam konteks inilah keberadaan maupun kehadiran lembaga keuangan mutlak adanya. Karena lembaga keuangan bertindak sebagai perantara antara *unit supply* dan *unit demand*⁵⁾. Tidak dapat dipungkiri bahwa perekonomian sebuah negara tidak dapat dilepaskan dari lembaga keuangan karena lembaga ini mempunyai uang tunai yang dibutuhkan untuk mengembangkan suatu perekonomian suatu negara. Tanpa uang tunai perekonomian akan mengalami kemacetan. Saat ini ada dua jenis lembaga keuangan, yaitu lembaga keuangan bank dan lembaga keuangan bukan bank. **Lembaga keuangan bank** adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak, sedangkan **lembaga keuangan bukan bank** adalah lembaga keuangan yang menghimpun dana dari masyarakat melalui penjualan surat-surat berharga. Bentuk dari lembaga keuangan bukan bank ini adalah modal *ventura*, anjak piutang, dana pensiun, dan pegadaian.

Lembaga keuangan perbankan merupakan lembaga keuangan yang bertugas menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkan kembali ke masyarakat guna memenuhi kebutuhan dana bagi pihak yang membutuhkan, baik untuk kegiatan produktif maupun konsumtif. Lembaga perbankan di Indonesia telah terbagi

³⁾Syafruddin dkk. 2006, *Studi Islam 2*. Lembaga Pengembangan Ilmu-ilmu Dasar Bidang Studi Islam dan Kemuhammadiyah, UMS, Surakarta, hlm. 138.

⁴⁾Lubis, S K., 2000. *Hukum Ekonomi Islam*. Medan: Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 3.

⁵⁾Sumitro, W, 1996, *Asas-asas Perbankan Islam dan Lembaga-lembaga Terkait*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 16.

menjadi dua jenis yaitu, bank yang bersifat konvensional dan bank yang bersifat syariah. Bank yang bersifat konvensional adalah bank yang pelaksanaan operasionalnya menjalankan sistem bunga (*interest fee*), sedangkan bank yang bersifat syariah adalah bank yang dalam pelaksanaan operasionalnya menggunakan prinsip-prinsip syariah Islam.

Prinsip syariah adalah aturan perjanjian berdasarkan hukum Islam antara bank dengan pihak lain untuk menyimpan dana dan atau pembiayaan kegiatan usaha, atau kegiatan lainnya yang dinyatakan sesuai dengan syariah. Banyak perbedaan mendasar antara perbankan syariah dengan perbankan konvensional, antara lain dengan adanya fungsi pengawasan prinsip-prinsip syariah yang harus ada pada perbankan syariah. Fungsi pengawasan ini menjadi keharusan untuk menjaga agar praktek perbankan Islam yang dijalankan secara profesional dan etis itu tidak melanggar hukum Syariah. Oleh karena itu, Bank Syariah harus senantiasa berpijak pada prinsip-prinsip syariah dalam menjalankan segala aktifitasnya dan produk-produknya, hal mendasar yang membedakan juga terletak pada pengembalian dan pembagian keuntungan yang diberikan oleh lembaga keuangan tersebut kepada nasabah. Bank Islam mendasarkan transaksinya pada bagi hasil (*profit sharing*), sehingga tidak ada istilah bunga dalam praktek Perbankan Islam. Demikian juga dalam tujuannya, berbeda dengan bank konvensional yang hanya mengutamakan fungsi komersil, yaitu mengutamakan keuntungan semata, Bank Syariah selain fungsi komersil lebih mengutamakan pada fungsi sosial dan kebersamaan.⁶⁾

Keberadaan Bank Syariah tidak diragukan lagi menjadi keharusan, untuk mengatasi masalah mengenai adanya bunga, apalagi setelah Bank Syariah mampu membuktikan eksistensinya dalam dunia perbankan Indonesia pada masa dan setelah krisis moneter pada tahun 1998, serta untuk memenuhi kebutuhan masyarakat yang didasarkan atas konsep Islam dalam pengadaan transaksi dengan lembaga keuangan syariah, yaitu untuk menepis praktek riba yang selama ini menjadi konsep dari bank konvensional.

Bank yang berdasarkan prinsip syariah seperti halnya bank konvensional, juga berfungsi sebagai suatu lembaga intermediasi (*intermediary institution*),

⁶⁾ Syafruddin dkk, hlm.158.

yaitu mengerahkan dana dari masyarakat dan menyalurkan kembali dana tersebut kepada masyarakat yang membutuhkannya dalam bentuk fasilitas pembiayaan. Pembiayaan merupakan salah satu kegiatan utama dan menjadi sumber utama pendapatan bagi bank syariah.

Bentuk pembiayaan perbankan berdasarkan prinsip syariah antara lain adalah berdasarkan prinsip jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati (*murabahah*), pembelian barang yang diserahkan di kemudian hari, sementara pembayarannya dilakukan di muka (*salam*), pembelian barang yang dilakukan dengan kontrak penjualan yang disepakati (*istishna'*), pemindahan hak guna atas barang dan jasa tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan (*ijarah*), kerjasama usaha antara dua pihak dimana pihak pertama menyediakan modal 100% sedangkan pihak lain menjadi pengelola (*mudharabah*), pembiayaan berdasarkan prinsip penyertaan modal (*musyarakah*), jaminan yang diberikan oleh bank kepada pihak ketiga untuk memenuhi kewajiban pihak kedua (*kafalah*), pengalihan hutang (*hawalah*), dan pemberian harta kepada orang lain yang dapat ditagih dan diminta kembali (*qardh*).

Bentuk pembiayaan yang berdasarkan *murabahah* dapat dibagi lagi berdasarkan jenis penggunaannya (berdasarkan produk) yaitu untuk pembiayaan multiguna, pembiayaan modal kerja, pembiayaan investasi, pembiayaan kendaraan bermotor, pembiayaan perumahan, dan sebagainya.

Rumah merupakan salah satu kebutuhan utama yang didambakan setiap pasangan, rumah tempat berkumpul dan melakukan aktivitas keluarga terutama bagi pasangan yang menginginkan kebebasan *privacy*-nya tidak terganggu oleh keluarga lain. Rumah juga jadi simbol kemandirian satu keluarga pasangan muda, kecuali yang memang menikmati tinggal di pondok mertua indah, tinggal di rumah dinas, atau jadi kontraktor alias tukang kontrak. Selain itu ada beberapa orang yang menjadikan rumah sebagai aset untuk bisnis, jadi rumah bukan semata-mata sebagai tempat tinggal tapi rumah sebagai "produk" bisnis yang memberikan penghasilan rutin. Dari hal tersebut, maka dapat diketahui bahwa begitu pentingnya rumah. Namun Kebutuhan akan perumahan ini seringkali terbentur pada minimnya dana yang dimiliki oleh konsumen yang mendambakan memiliki rumah sendiri. Sehingga pengembangan melalui Kredit Perumahan

Rakyat (KPR) pun dilirik sebagai alternatif utama pembiayaan perumahan. Dengan adanya bentuk pembiayaan *murabahah* dalam pembiayaan pemilikan rumah memberikan suatu *alternative* bagi yang hanya berekonomi terbatas dan yang mempunyai idealisme melepaskan diri dari bunga bank.

Dalam menjalankan prinsip syariahnya, bank syariah juga harus menjunjung nilai-nilai keadilan, amanah, kemitraan, transparansi dan saling menguntungkan baik bagi bank maupun bagi nasabah yang merupakan pilar dalam melakukan aktivitas muamalah. Oleh karena itu, produk layanan perbankan harus disediakan untuk mampu memberikan nilai tambah dalam meningkatkan kesempatan kerja dan kesejahteraan ekonomi masyarakat yang berlandaskan pada nilai-nilai Islam.

Bank Danamon Syariah Cabang Kota Depok merupakan salah satu bank syariah di Indonesia yang menjalankan konsep *murabahah* dalam pembiayaan perumahan, yaitu *akad* jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (*margin*) yang disepakati oleh penjual dan pembeli. Bank Danamon Syariah Cabang Kota Depok memberikan pelayanan pembiayaan *murabahah*, yang salah satunya adalah pembiayaan pembelian rumah, baik yang digunakan untuk keperluan konsumtif maupun untuk investasi. Bank Danamon Syariah Cabang Kota Depok memberikan bantuan pembiayaan dalam bentuk pembayaran secara angsuran dan mempunyai beberapa sistem, prosedur dan persyaratan yang harus dipenuhi oleh calon debitur.

Berdasarkan uraian diatas, maka Penulis tertarik melakukan penelitian dalam rangka Penulisan hukum dengan judul “**Kajian Hukum Tentang Aplikasi Akad Murabahah Dalam Pembiayaan Pembelian Rumah di Bank Danamon Syariah Cabang Depok**”.

I.2. Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian dari latar belakang di atas, Penulis merumuskan permasalahan dalam bentuk pertanyaan sebagai berikut:

- a. Bagaimanakah aplikasi akad murabahah dalam pembiayaan pembelian rumah di Bank Danamon Syariah Cabang Kota Depok ?

- b. Hambatan-hambatan apa saja kah dalam aplikasi akad murabahah terhadap pembiayaan pembelian rumah di Bank Danamon Syariah Cabang Kota Depok ?
- c. Bagaimana upaya penyelesaian terhadap hambatan dalam apliasi akad murabahah terhadap pembiayaan pembelian rumah di Bank Danamon Syariah Cabang Kota Depok?

I.3. Tujuan Penelitian

Adapun dari tujuan penelitian ini adalah :

- a. Untuk mengetahui pelaksanaan akad murabahah dalam pembiayaan pembelian rumah pada Bank Danamon Syariah Cabang Kota Depok.
- b. Untuk mengetahui hambatan-hambatan yang terjadi dalam pelaksanaan akad murabahah dalam pembiayaan pembelian rumah pada Bank Danamon Syariah Cabang Kota Depok.
- c. Untuk mengetahui penyelesaian hambatan-hambatan dalam akad murabahah pembiayaan pembelian rumah pada Bank Danamon Syariah Cabang Kota Depok.

I.4. Manfaat Penelitian

Manfaat dari penelitian ini adalah :

- a. **Secara teoritis**, untuk mengetahui secara komprehensif tentang akad murabahah yang berlaku pada Bank Danamon Syariah Cabang Kota Depok, memperkuat dan mendukung hasil-hasil penelitian hukum sebelumnya yang berkaitan dengan pelaksanaan akad murabahah pada perbankan syariah.
- b. **Secara praktis**, dapat dijadikan sebagai bahan pertimbangan dan masukan bagi pemerintah, akademisi, para praktisi hukum, dan perbankan syariah untuk melakukan penguatan dan peran serta dalam menjalankan aktivitas ekonomi syariah secara konsekuen, termasuk bagi Penulis dalam menyelesaikan sengketa ekonomi syariah (murabahah).

I.5. Kerangka Teori dan Kerangka Konseptual

I.5.1. Kerangka Teori :

Akad atau kontrak berasal dari bahasa Arab yang berarti ikatan atau simpulan, baik yang nampak (*hissy*) maupun yang tidak nampak (*ma'nawy*).⁷⁾ Kamus al-Mawrid, menerjemahkan *al-Aqd* sebagai *contract and agreement* atau kontrak dan perjanjian.⁸⁾ Sedangkan akad atau kontrak menurut istilah adalah suatu kesepakatan atau komitmen bersama baik lisan, isyarat, maupun tulisan antara dua pihak atau lebih yang memiliki implikasi hukum yang mengikat untuk melaksanakannya.⁹⁾ Subhi Mahmassaniy¹⁰⁾ mengartikan kontrak sebagai ikatan atau hubungan antara ijab dan qabul yang memiliki akibat hukum terhadap hal-hal yang dikontrakkan. Ada pula ahli hukum yang mendefinisikan sebagai satu perbuatan yang sengaja dibuat oleh dua orang berdasarkan kesepakatan atau kerelaan bersama.¹¹⁾ Dalam Hukum Islam, istilah kontrak tidak dibedakan dengan perjanjian, keduanya identik dan disebut akad, sehingga akad didefinisikan sebagai pertemuan *ijab* yang dinyatakan oleh salah satu pihak dengan *kabul* dari pihak lain secara sah menurut syara' yang tampak akibat hukumnya pada objek.¹²⁾

Akad dalam suatu kontrak perjanjian harus jelas dan diakui syara'. Selain itu, tujuan akad harus terkait pula dengan berbagai bentuk yang dilakukan. Oleh karena itu, apabila tujuan suatu akad berbeda dengan tujuan aslinya, maka akad itu menjadi tidak sah. Menurut para ahli fiqih, tujuan suatu akad harus sejalan dengan kehendak syara'. Atas dasar itu pula seluruh akad yang mempunyai tujuan atau akibat hukum yang tidak sejalan dengan kehendak syara', hukumnya tidak sah.

⁷⁾ Antonio, 2001, *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*, Gema Insai Press, Jakarta, hlm. 29.

⁸⁾ Al-Fath, A A, 1913, *Kitab al-Muamalat fi asy-Syariah al-Islamiyyah wa al-Qawanin al-Misriyah*, Matba'ah al-Busfur, Mesir, hlm. 4.

⁹⁾ Madkur, M S, 1963, *al-Madkhal al-Fiqh al-Islamiy*, ttp, Daar al-Nahdah al-Arabiyyah, Mesir, hlm. 506

¹⁰⁾ Subhiyy Mahmassaniy, 1948, *al-Nazariyyat al-Ammah li al-Mujibat wa al-Uqud fi al-Syariah al-Islamiyyah*, (Mesir: Dar al-Kitab al-Arabiyy), hlm. 210

¹¹⁾ Hasbi al-Shiddiqie, 1974, *Pengantar Fiqh Muamalah*, Bulan Bintang, Jakarta, hlm. 34.

¹²⁾ Syamsul Anwar, 2006, Kontrak Islam, makalah disampaikan pada Pelatihan Penyelesaian Senmgketa Ekonomi Syariah di Pengadilan Agama. (Yogyakarta: Kerjasama Mahkamah Agung RI dan Program Pascasarjana Ilmu Hukum Fakultas Hukum UII), hlm. 7.

Selain itu, persoalan akad adalah persoalan antar pihak yang sedang menjalankan ikatan. Untuk itu, yang 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 menjalankan akad tersebut.

Pendefinisian akad sebagaimana yang telah diuraikan di atas, disebutkan juga dalam berbagai pasal Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang terdapat pada Buku Ketiga Tentang Perikatan, dikutip sebagai berikut :

Pasal 1234 : Perikatan ditujukan untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu.

Pasal 1235 : Dalam perikatan untuk memberikan sesuatu, termasuk kewajiban untuk menyerahkan barang yang bersangkutan dan untuk merawatnya sebagai seorang kepala rumah tangga yang baik, sampai saat penyerahan. Luas tidaknya kewajiban yang terakhir ini tergantung pada persetujuan tertentu; akibatnya akan ditunjuk dalam bab-bab yang bersangkutan.

Pasal 1381 :

Perikatan hapus:

karena pembayaran;

karena penawaran pembayaran tunai, diikuti dengan penyimpanan atau penitipan;

karena pembaruan utang;

karena perjumpaan utang atau kompensasi;

karena percampuran utang;

karena pembebasan utang;

karena musnahnya barang yang terutang;

karena kebatalan atau pembatalan;

karena berlakunya suatu syarat pembatalan, yang diatur dalam Bab I buku ini; dan

karena lewat waktu, yang akan diatur dalam suatu bab sendiri.¹³⁾

Murabahah adalah pembiayaan berdasarkan jual beli dimana bank bertindak selaku penjual dan nasabah selaku pembeli. Harga beli diketahui bersama dan tingkat keuntungan untuk bank disepakati di muka.

Dalam Briefcase Book Edukasi Profesional Syariah, pengertian *Murabahah* adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang

¹³⁾ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

disepakati. Dalam murabahah, penjual harus memberitahu harga produk yang dia beli, kemudian menentukan suatu tingkat keuntungan sebagai tambahannya¹⁴⁾.

Dalam fiqih klasik, murabahah dilakukan secara tunai, dalam praktek perbankan, nasabah dapat membayar secara cicilan. Oleh karena tidak membayar secara tunai, maka nasabah dapat diminta untuk memberikan jaminan.

Dua fungsi utama dari perbankan adalah **pengumpulan dana** dan **penyaluran dana**. Penyaluran dana yang terdapat di bank konvensional dengan yang terdapat di bank syariah mempunyai perbedaan yang *esensial*, baik dalam hal nama, akad, maupun transaksinya. Dalam perbankan konvensional penyaluran dana ini dikenal dengan nama kredit sedangkan diperbankan syariah adalah pembiayaan.

Dalam arti sempit, pembiayaan dipakai untuk mendefinisikan pendanaan yang dilakukan oleh lembaga pembiayaan, seperti bank syariah kepada nasabah. Pembiayaan secara luas berarti *financing* atau pembelanjaan, yaitu pendanaan yang dikeluarkan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun dikerjakan oleh orang lain.¹⁵⁾

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*.¹⁶⁾

Sedangkan menurut Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan menyatakan : "*Pembiayaan berdasarkan prinsip syariah adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil*"¹⁷⁾

Dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah menyatakan bahwa "Pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa :

¹⁴⁾ Briefcase Book Edukasi Profesional Syariah, Cara Mudah Memahami Akad-Akad Syariah, penyunting Sofiniyah Ghufron, dkk, cet.1, Jakarta, Renaisan, 2005, hlm. 26.

¹⁵⁾ Muhammad, 2005, *Manajemen Bank Syariah*, Yogyakarta : UPP AMP YKPN, hml. 304.

¹⁶⁾ Antonio, Muhammad Syafi'i, *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*, Jakarta : Gema Insani Press, 2001, hal. 160.

¹⁷⁾ Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan, Pasal 12 Ayat 1.

- 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
- e. transaksi sewa-menyewa jasa dalam bentuk ijarah untuk transaksi multijasa.

berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara Bank Syariah dan/atau UUS dan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai dan/atau diberi fasilitas dana untuk mengembalikan dana tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan ujah, tanpa imbalan, atau bagi hasil.¹⁸⁾

I.5.2. Kerangka Konseptual.

Dari judul yang diuraikan di atas, maka kerangka konseptual dapat dirumuskan sebagai berikut :

Rumah sebagai kebutuhan primer manusia memiliki pengaruh yang besar pada sector bisnis. Perkembangan manusia yang semakin bertambah menyebabkan semakin bertambahnya kebutuhan akan perumahan. Rumah merupakan kebutuhan primer bagi pemenuhan kesejahteraan manusia setelah sandang dan pangan. Namun demikian, ternyata kebutuhan akan perumahan ini seringkali terbentur pada minimnya dana yang dimiliki oleh konsumen yang mendambakan memiliki rumah sendiri. Alhasil, pengembangan melalui Kredit Perumahan Rakyat (KPR) pun dilirik sebagai alternatif utama pembiayaan perumahan.

Dalam konteks inilah keberadaan maupun kehadiran lembaga keuangan sangat penting untuk berperan sebagai lembaga pembiayaan dalam mewujudkan harapan konsumen memiliki rumah.

Prinsip syariah dalam pembiayaan Perumahan Rakyat hadir sebagai alternatif untuk menjawab keresahan masyarakat. Dengan menggunakan

¹⁸⁾Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah, Pasal 1 Ayat 25.

Pembiayaan Perumahan Rakyat Syariah, bank membeli rumah dari penjual atau pengembang. Harga beli itu kemudian dikonversi menjadi cicilan langsung sesuai dengan batas waktu yang telah disepakati bersama. Hal itu memungkinkan cicilan tidak dipengaruhi gonjang-ganjing suku bunga.

Pembiayaan Perumahan Rakyat Syariah ini menggunakan *akad Murabahah* yaitu bank syariah membeli rumah pada *developer* secara tunai, kemudian bank syariah menjual kepada nasabah secara tangguh atau diangsur dengan jangka waktu sesuai kesepakatan. Bank sebagai penjual memberitahukan harga pokok rumah beserta keuntungan bank (*margin*). Penggunaan *akad* semacam itu bermanfaat bagi masyarakat yang membutuhkan tambahan aset namun kekurangan dana untuk melunasi secara sekaligus.

Berdasarkan uraian diatas, maka permasalahan yang ingin Penulis ketahui adalah bagaimana pelaksanaan *akad murabahah* dalam Pembiayaan Pembelian Rumah (PPR) di Bank Danamon Syariah Cabang Kota Depok.

Selain itu, dalam pelaksanaannya upaya tersebut perlu diketahui apa saja hambatannya dan bagaimana upaya penyelesaian terhadap hambatan tersebut.

Selanjutnya Penulis menggambarkan kerangka tersebut dalam bentuk skema diagram konseptual sebagai berikut :

Diagram Konseptual

