

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### 2.1 Tinjauan Penelitian Terdahulu

Sepanjang penelusuran referensi yang penulis lakukan, Penulis menemukan penelitian yang berkaitan dengan topik yang dibahas. Terdapat beberapa penelitian yang relevan dengan variabel yang peneliti teliti sekarang. Ada tiga penelitian yang peneliti pilih untuk dicantumkan pada tinjauan hasil penelitian yang relevan.

Pertama, Penelitian yang dilakukan oleh Ikbal, Fakultas ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Parepare, 2019 yang berjudul “*Strategi Pemasaran Pembiayaan KPR Syariah Bersubsidi Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (Studi di Bank BTN Syariah KCPS Parepare)*”. Hasil dari penelitiannya adalah dalam praktek pemasaran, BTN Syariah KCPS Parepare sangat menjunjung tinggi nilai-nilai syariah yang dianggap dinamis dan sangat relevan untuk diterapkan. Secara garis besar kegiatan pemasaran BTN Syariah KCPS Parepare meliputi tiga aspek, yaitu segmentasi pasar (*segmentation*), target pasar (*targeting*), dan posisi pasar (*positioning*). Pemasaran yang diterapkan oleh BTN Syariah KCPS Parepare tidak semata-mata ditujukan untuk memperoleh nasabah yang banyak. Akan tetapi tujuannya lebih dari pada itu, yaitu membangun ikatan emosional dan loyalitas dengan nasabah. Sehingga program pemasaran yang dilaksanakan tidak hanya untuk menarik minat nasabah saja, akan tetapi untuk membuat nasabah percaya akan produk yang ditawarkan oleh BTN Syariah KCPS Parepare. Tujuan pokok dari strategi pemasaran *segmentation, targeting, positioning* adalah memposisikan suatu merek dalam benak konsumen sedemikian rupa sehingga merek tersebut memiliki keunggulan kompetitif yang

menawarkan atribut-atribut yang determinan.<sup>1</sup> Terdapat persamaan dan perbedaan, dimana persamaannya terlihat pada tempat penelitian yang sama dan metode penelitian yaitu kualitatif. Perbedaannya ialah fokus penelitian pembiayaan KPR bersubsidi dilihat dari strategi pemasarannya sedangkan penelitian yang akan dilakukan fokus penelitian pembiayaan KPR bersubsidi dilihat dari proses kepemilikan yang sesuai dengan prinsip-prinsip Ekonomi Islam.

Kedua, Penelitian yang dilakukan oleh Tanti Inggit Anggraini Lubis, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Sumatera Utara Medan, 2018 yang berjudul “*Implementasi Akad Murabahah Pada Pembiayaan KPR Bersubsidi FLPP (Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan) Pada Bank Sumut Syariah Kantor Cabang Syariah Medan 2 Ringroad*”. Hasil dari penelitiannya adalah dalam akad nya menggunakan akad murabahah (jual beli), dimana barang diperjual belikan harga dan keuntungan telah disepakati oleh kedua belah pihak. PT. Bank SUMUT Kantor Cabang Syariah telah menjalankan Produk Pembiayaan KPR bersubsidi FLPP (Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan) sesuai dengan prinsip syariah. Fatwa DSN MUI No.04/DSN-MUI/IV/2000 telah menjamin keabsahan yang diperbolehkannya transaksi murabahah, termasuk dalam hal pembiayaan rumah dibank Syariah. Dengan prinsip jual-beli (Murabahah), dimana pembayarannya secara angsuran dengan jumlah angsuran yang telah ditetapkan dimuka dan dibayar setiap bulannya. Dalam pengambilan keputusan yang harus lebih berhati-hati agar Bank SUMUT Kantor Cabang Syariah Medan 2 Ringroad bisa memberikan pelayanan yang lebih baik serta fasilitas terbaik kepada nasabah dengan

---

<sup>1</sup>Ikbal, “Strategi Pemasaran Pembiayaan KPR Syariah Bersubsidi Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (Studi di Bank BTN Syariah KCPS Parepare)” (Skripsi Sarjana; Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam: Parepare, 2019), h. 76-77.

mengembangkan produk yang secara inovatif agar lebih unggul. Dan bank agar mampu bersaing dengan bank syariah lainnya terutama pada menjalankan produk Pembiayaan KPR bersubsidi FLPP ini untuk wilayah medan.<sup>2</sup> Terdapat persamaan dan perbedaan, dimana persamaannya meneliti tentang KPR bersubsidi Syariah dan metode penelitian yang sama yaitu kualitatif. Perbedaannya dari fokus penelitian yaitu implementasi akad yang digunakan dan tempat penelitian yang berbeda.

Ketiga, Penelitian yang dilakukan oleh Anis Khaerunnisa, Fakultas Ekonomi dan Bisnis UIN Syarif Hidayatullah Jakarta, 2016 yang berjudul “*Efektivitas Penyaluran Pembiayaan KPR Syariah Bersubsidi BTN Syariah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah*” hasil dari penelitiannya adalah hasil penelitian dengan mengukur tingkat efektivitas penyaluran Pembiayaan KPR Subsidi pada BTN Syariah Cabang Tangerang dengan menggunakan pendekatan Artificial Neuron Network (ANN) dapat disimpulkan sudah efektif dengan tingkat efektivitas 0,8773 atau sebesar 87,73%. Ini menunjukkan bahwa penyaluran pembiayaan KPR subsidi yang disalurkan oleh BTN Syariah Cabang Tangerang kepada nasabah yang tergolong masyarakat berpenghasilan rendah sudah cukup efektif sesuai dengan Standart Operasional Prosedur yang sudah ditetapkan oleh kementerian perumahan rakyat (KEMENPERA).<sup>3</sup> Terdapat persamaan dan perbedaan, dimana persamaannya meneliti tentang KPR bersubsidi Syariah dan metode penelitian yang sama yaitu kualitatif. Perbedaannya dari fokus penelitian yaitu efektivitas penyaluran pembiayaan KPR dan tempat penelitian yang berbeda.

---

<sup>2</sup>Tanti Inggit Anggraini Lubis, ‘*Implementasi Akad Murabahah Pada Pembiayaan Kpr Bersubsidi Flpp (Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan) Pada Bank Sumut Syariah Kantor Cabang Syariah Medan 2 Ringroad*’ (Universitas Negeri Islam Sumatera Uatra, 2018).

<sup>3</sup>Anis Khaerunnisa, ‘*Efektivitas Penyaluran Pembiayaan KPR Syariah Bersubsidi BTN Syariah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah*’, 2016.

## 2.2 Tinjauan Teoritis

### 2.2.1 Implementasi

Kamus Besar Bahasa Indonesia Pusat Bahasa, bahwa Implementasi adalah pelaksanaan, penerapan.<sup>4</sup> Mengimplementasikan berarti menyediakan sarana untuk melaksanakan sesuatu, menimbulkan dampak atau akibat terhadap sesuatu. Pengertian tersebut mempunyai arti bahwa untuk mengimplementasikan sesuatu harus disertai sarana yang mendukung yang nantinya akan menimbulkan dampak atau akibat terhadap sesuatu itu.

Menurut Afan Gaffar, implementasi adalah suatu rangkaian aktifitas dalam rangka menghantarkan kebijakan kepada masyarakat sehingga kebijakan tersebut dapat membawa hasil sebagaimana yang diharapkan.<sup>5</sup>

Menurut Mulyadi, implementasi mengacu pada tindakan untuk mencapai tujuan-tujuan yang telah ditetapkan dalam suatu keputusan. Tindakan ini berusaha untuk mengubah keputusan-keputusan tersebut menjadi pola-pola operasional serta berusaha mencapai perubahan-perubahan besar atau kecil sebagaimana yang telah diputuskan sebelumnya. Implementasi pada hakikatnya juga merupakan upaya pemahaman apa yang seharusnya terjadi setelah program dilaksanakan.<sup>6</sup>

---

<sup>4</sup>Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia Pusat* (Ed; IV, Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2008), h.529

<sup>5</sup>Afan Gaffar, *Otonomi Daerah Dalam Negara Kesatuan* (Cet. VI; Yogyakarta: Pustaka Pelajar dan Pusat pengkajian Etika dan Pemerintahan, 2009), h. 295.

<sup>6</sup>Iwan Apriandi, 'Implementasi Qanun Nomor 11 Tahun Tahun 2002 Tentang Syariat Islam Di Kota Langsa', 2015, 11–35.

Secara sederhana implementasi bisa diartikan pelaksanaan atau penerapan. Browne dan Wildavsky, mengemukakan bahwa “implementasi adalah perluasan aktivitas yang saling menyesuaikan”.<sup>7</sup>

Implementasi merupakan suatu proses penerapan ide, konsep, kebijakan, atau inovasi dalam suatu tindakan praktik sehingga memberikan dampak baik berupa perubahan pengetahuan, keterampilan, nilai, dan sikap.<sup>8</sup>

Impelementasi adalah suatu tindakan atau pelaksanaan rencana yang telah disusun dengan cermat dan rinci. Impelementasi ini biasanya selesai setelah dianggap permanen. Impelementasi ini tidak hanya aktivitas, tetapi suatu kegiatan yang direncanakan dan dilaksanakan dengan serius dengan mengacu pada norma-norma tertentu mencapai tujuan kegiatan. Oleh karena itu, pelaksanaannya tidak berdiri sendiri tetapi dipengaruhi oleh objek berikutnya.<sup>9</sup>

Upaya untuk memahami impelementasi secara baik dapat dilakukan dengan menggunakan dua pendekatan. Pendekatan pertama, memahami impelementasi sebagai bagian dari proses atau siklus kebijakan (*part of the stage of the policy process*). Pendekatan kedua, impelementasi dilihat sebagai suatu bidang kajian (*field of study*). Implementasi sebagai suatu studi memiliki berbagai elemen penting, yaitu: subject matter (ontologi), cara memahami objek yang dipelajari (epistemologi), dan rekomendasi tindakan yang diperlakukan (aksiologi).<sup>10</sup>

---

<sup>7</sup>J. Oliver, ‘Konsep Implementasi’, *Journal of Chemical Information and Modeling*, 53.9 (2013), 1689–99 <<https://doi.org/10.1017/CBO9781107415324.004>>.

<sup>8</sup>Enco Mulyasa, *Implementasi Kurikulum Tingkat Satuan Pendidikan* (Cet. III; Jakarta: Bumi Aksara, 2009), h. 178.

<sup>9</sup>Aris Kurniawan, “9 Pengertian Impelementasi Menurut Para Ahli,” *GuruPendidikan.com*, 05 Februari 2020. <https://www.gurupendidikan.co.id/pengertian-implementasi/>. 10 Februari 2020.

<sup>10</sup>Erwan Agus Purwanto, Diah Ratih Sulis, *Impelementasi Kebijakan Publik: Konsep dan Aplikasinya di Indonesia*, h.21-23

Memahami implementasi dengan pendekatan sebagai implementasi kebijakan, ada beberapa teori yang menjelaskannya. Adapun teori implementasi kebijakan sebagai berikut:<sup>11</sup>

1. *Teori George C. Edwards III (2004)*

Dalam pandangan Edwards III, implementasi kebijakan dipengaruhi oleh empat variabel, yakni: (1) komunikasi, (2) sumberdaya, (3) disposisi, dan (4) struktur birokrasi. Keempat variabel tersebut juga saling berhubungan satu sama lain.

2. *Teori Merilee S. Grindle (1980)*

Keberhasilan implementasi dipengaruhi oleh dua variabel besar, yakni isi kebijakan dan lingkungan (konteks) implementasi, kedua hal tersebut harus didukung oleh program aksi dan proyek individu yang didesain dan dibiayai berdasarkan tujuan kebijakan, sehingga dalam pelaksanaan kegiatan akan memberikan hasil berupa dampak pada masyarakat, individu dan kelompok serta perubahan dan penerimaan oleh masyarakat terhadap kebijakan yang terlaksana.

3. *Teori David L. Weimer dan Aidan R. Vining*

Ada tiga kelompok variabel besar yang dapat memengaruhi keberhasilan implementasi suatu program, yakni: logika kebijakan, lingkungan tempat kebijakan dioperasikan, dan kemampuan implementor kebijakan.

### 2.2.2 Kepemilikan

Kepemilikan adalah kekuasaan yang didukung secara sosial untuk memegang kontrol terhadap sesuatu yang dimiliki secara eksklusif dan menggunakannya untuk tujuan pribadi.

---

<sup>11</sup>J. Oliver. 'Konsep Implementasi', *Journal of Chemical Information and Modeling*, 53.9 (2013), 1689–99 <<https://doi.org/10.1017/CBO9781107415324.004>>.

Milik dalam buku pokok-pokok fiqih muamalah dan hukum kebendaan dalam Islam didefinisikan sebagai berikut:

“Kekhususan terhadap pemilik suatu barang menurut syara’ untuk bertindak secara bebas bertujuan mengambil manfaatnya selama tidak ada penghalang syar’i”.<sup>12</sup>

Dalam Islam, hakikat kepemilikan atas alam beserta isinya secara mutlak berada di tangan Allah, sedangkan kepemilikan manusia bersifat nisbi dan temporal sebagai pemberian Allah agar manusia berkemampuan mengatasi kebutuhannya serta dapat menunaikan fungsinya sebagai pemakmur dunia sekaligus hamba Allah yang senantiasa mengabdikan kepada-Nya secara vertikal maupun horizontal. Manusia diberi hak milik secara individu, setiap pribadi berhak memiliki, menikmati dan memindahtangankan kekayaan, tetapi mereka mempunyai kewajiban moral menyedekahkan hartanya untuk yang berhak.<sup>13</sup>

#### 2.2.2.1 Konsep Kepemilikan

Islam memiliki suatu pandangan yang khas mengenai masalah kepemilikan yang berbeda dengan pandangan kapitalisme dan sosialisme. Islam tidak mengenal adanya kebebasan kepemilikan karena pada dasarnya setiap perilaku manusia harus dalam kerangka syariah termasuk masalah ekonomi. Menurut Syaikh Taqiyuddin an-Nahbani ada tiga macam kepemilikan yaitu:<sup>14</sup>

<sup>12</sup>Eka Murlan, ‘*Konsep Kepemilikan Harta Dalam Ekonomi Islam Menurut Afzalur Rahman Di Buku Economic Doctrines Of Islam*’ (Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau, 2011).

<sup>13</sup>Muhammad Sularno, ‘*Konsep Kepemilikan Dalam Islam (Kajian Dari Aspek Filosofis Dan Potensi Pengembangan Ekonomi Islami)*’, *Al-Mawarid Journal of Islamic Law*, 9 (2002), 25987.

<sup>14</sup>Veithzal Rivai dan Andi Buchari, *Islamic Economics: Ekonomi Syariah Bukan Opsi Tetapi Solusi*, h. 370.

1. Kepemilikan Individu (*Milkiyah Fardhiah*), adalah izin syariat pada individu untuk memanfaatkan suatu barang melalui lima sebab kepemilikan (asbab at-tamalluk) individu yaitu (1) bekerja (*al-'amal*), (2) warisan (*al-irts*), (3) keperluan harta untuk mempertahankan hidup, (4) pemberian negara (*i'thau ad-daulah*) dari hartanya untuk kesejahteraan rakyat berupa tanah pertanian, barang dan uang modal, (5) harta yang diperoleh individu tanpa berusaha seperti hibah, hadiah, wasiat, diat, mahar, barang temuan, santunan untuk khalifah atau pemegang kekuasaan pemerintah. Kekayaan yang diperoleh melalui bekerja (*al-'amal*) meliputi upaya menghidupkan tanah yang mati (*ihya'u al-mawat*), mencari bahan tambang, berburu, pialang (makelar), kerja sama *mudharabah*, *musyaqoh*, pegawai negeri, atau swasta.
2. Kepemilikan Umum (*Milkiyah 'Ammah*), adalah izin syariat kepada masyarakat secara bersama-sama memanfaatkan suatu kekayaan berupa barang-barang yang mutlak diperlukan manusia dalam kehidupan sehari-hari seperti air, sumber energi (listrik, gas, batu bara, nuklir dan sebagainya), dan hasil hutan. Barang yang tidak mungkin dimiliki individu seperti sungai, pelabuhan, danau, lautan, jalan raya, jembatan, bandara, masjid, dan sebagainya. Barang yang menguasai hajat hidup orang banyak seperti emas, perak, minyak dan sebagainya.
3. Kepemilikan Negara (*Milkiyah Daulah*), adalah izin syariat atas setiap harta yang hak pemanfaatannya berada di tangan khalifah sebagai kepala negara. Termasuk dalam kategori ini adalah harta *ghanimah* (rampasan perang), *fa'i*, *kharaj*, *jizyah*, 1/5 harta *rikaz* (harta temuan), 'ushr, harta orang murtad, harta yang tidak memiliki ahli waris dan tanah hak milik negara.

### 2.2.2.2 Pemanfaatan Kepemilikan

Dalam proses pemanfaatan harta kekayaan (*tasharuf al-mal*) yaitu siapa sesungguhnya yang berhak mengelola dan memanfaatkan harta tersebut. pemanfaatan kepemilikan (*tasharuf fi al-mal*) adalah cara bagaimana sesuai dengan hukum syariat seseorang memperlakukan harta kekayaannya. Ada dua bentuk pemanfaatan harta yakni pengembangan harta (*tanmiyat al-mal*) dan penggunaan harta (*infaqu al-mal*).<sup>15</sup>

1. Pengembangan harta (*tanmiyat al-mal*), yaitu pengembangan harta yang terkait dengan cara dan sarana yang menghasilkan pertambahan harta yakni produksi, pertanian, perdagangan, industri dan investasi uang pada sektor jasa. Hukum pengembangan harta berkaitan dengan hukum mengenai cara dan sarana untuk menghasilkan harta.

2. Penggunaan harta (*infaqu al-mal*), yaitu pemanfaatan harta dengan atau tanpa manfaat materiil yang diperoleh. Islam mendorong umat manusia untuk menggunakan hartanya tidak hanya sekadar untuk kepentingan pribadi tapi juga untuk kepentingan sosial. Tidak hanya memenuhi kebutuhan materiil saja tetapi juga kepentingan nonmaterial seperti nafkah keluarga dan orang tua, anak yatim, zakat, infak, sedekah, hadiah, hibah, *jihad fi sabilillah*, dan sebagainya. Pada sisi lain, Islam mengharamkan beberapa praktik penggunaan harta seperti *risywah* (suap), *israf*, *tabdzir* dan *taraf* (membeli barang atau jasa haram) dan juga mencela perilaku bakhil. Implikasi dari penggunaan harta dengan selalu melihat kaidah agama akan menghindarkan masyarakat dari risiko timbulnya kerusakan-kerusakan.

---

<sup>15</sup>Veithzal Rivai dan Andi Buchari, *Islamic Economics: Ekonomi Syariah Bukan Opsi Tetapi Solusi*, h. 371.

### 2.2.3 Jual Beli (*Murabahah*)

#### 2.2.3.1 Defenisi *Murabahah*

Pola perdagangan Bank Islami berbeda dengan bisnis perdagangan umum. Nasabah bank biasanya memerlukan fasilitas kredit dan bank menjual barang secara kredit dan oleh karenanya menciptakan piutang. Penjualan kredit (*Bai' Mu'ajjal*) dapat memiliki bentuk berbeda dan dua bentuk penting diantaranya adalah:<sup>16</sup>

1. *Musawamah* atau penjualan normal, dimana pihak saling menawar harga, dan penjualan kemudian terselesaikan serta barangnya diserahkan sementara pembayarannya ditunda.
2. *Murabahah* atau penjualan “*cost-plus*”, dimana pihak menawar margin keuntungan atas biaya yang telah diketahui. Penjual harus memberitahukan tentang biaya yang telah dibayarkannya untuk perolehan barang tersebut dan memberikan semua informasi yang terkait biaya kepada pembeli

*Murabahah* adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (*margin*) yang disepakati oleh penjual dan pembeli. Akad ini merupakan salah satu bentuk natural *certainty contracts*, karena dalam *murabahah* ditentukan berapa *required rate of profit*-nya (keuntungan yang ingin diperoleh).<sup>17</sup>

*Murabahah* adalah akad jual beli antara bank selaku penyedia barang, dan nasabah yang memesan untuk membeli barang dagang. Bank memperoleh keuntungan yang disepakati bersama. Berdasarkan akad jual beli yang dimaksud,

---

<sup>16</sup>Muhammad Ayub, *Understanding Islamic Finance: A-Z Keuangan Syariah* (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2009), h. 333.

<sup>17</sup>Adiwarman Karim, *Bank Islam: Analisis Fikih dan Keuangan*, vol. 2 (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2004), h. 103.

bank membeli barang yang dipesan dan menjualnya kepada nasabah. Harga jual bank adalah harga beli dan *supplier* ditambah keuntungan yang disepakati.<sup>18</sup>

Dalam *ba'i al-murabahah*, penjual harus memberi tahu harga produk yang ia beli dan menentukan suatu tingkat keuntungan dalam tambahannya.<sup>19</sup>

*Murabahah* adalah penjualan dengan margin keuntungan yang tetap yang melebihi biaya. Dalam *murabahah* penjual memberitahukan kepada pembeli biaya orisinalnya dan pihak-pihak yang ada setuju atas suatu keuntungan yang ditetapkan untuk ditambahkan ke biaya tersebut. Penting untuk diamati bahwa *murabahah* modern biasanya dilakukan sebagian besar oleh bank dan institusi keuangan dengan berbasis pembayaran tangguh. Pada saat pelaksanaan *murabahah*, tercipta piutang yang menjadi kewajiban pelanggan. Aspek pengungkapan perincian biaya harga bank, walaupun merupakan persyaratan yang penting dalam *murabahah*, tidak menjadi persoalan serius diantara kedua belah pihak, khususnya dengan mengingat fakta bahwa pelanggannya sendiri terlibat dalam mencari dan membeli barangnya dengan satu atau cara lain.<sup>20</sup>

### 2.2.3.2 Rukun dan Syarat *Bai' al-Murabahah*

Rukun *Bai' al-Murabahah* dan Syarat *Bai' al-Murabahah* dijabarkan sebagai berikut:<sup>21</sup>

1. Rukun *Bai' al-Murabahah*
  - a. Penjual (*ba'i*);

<sup>18</sup>Herry Susanto dan Khaerul Umam, *Manajemen Pemasaran Bank Syariah* (Bandung: Pustaka Setia, 2013), h. 181.

<sup>19</sup>Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah: Dari Teori Ke Praktik* (Jakarta: Gema Insani Press, 2001), h. 101.

<sup>20</sup>Muhammad Ayub, *Understanding Islamic Finance: A-Z Keuangan Syariah*, h. 337-339.

<sup>21</sup>Herry Susanto dan Khaerul Umam, *Manajemen Pemasaran Bank Syariah*, h. 188.

- b. Pembeli (musytari);
  - c. Objek jual beli (mabi’);
  - d. Harga (tsaman);
  - e. Ijab qabul.
2. Syarat *Bai’ al-Murabahah*
- a. Pihak yang berakad sama-sama rida/ikhlas, mempunyai kekuasaan untuk melakukan jual beli.
  - b. Barang/objek. Barang itu ada meskipun tidak di tempat akan tetapi, ada pernyataan kesanggupan untuk mengadakan barang itu. Barang itu milik sah penjual, barang yang diperjual belikan masih berwujud, tidak termasuk kategori yang diharamkan, dan sesuai dengan pernyataan penjual.
  - c. Harga. Harga jual bank adalah harga beli ditambah keuntungan. Harga jual tidak boleh berubah selama masa perjanjian. Sistem pembayaran dan jangka waktunya disepakati bersama.

### 2.2.3.3 Tahap *Murabahah*

Tahapan-tahapan *murabahah* yang menjadi target pembahasan adalah menjelaskan aspek fikihnya. Diantara tahapan tersebut adalah:<sup>22</sup>

1. Nasabah mengajukan pembiayaan *murabahah*. Pada umumnya, jika peruntukannya sudah jelas seperti property, maka cukup mencantumkan barang yang akan dibeli. Tetapi jika yang dibeli itu beragam, seperti produk renovasi rumah, maka biasanya menampilkan RAB yang menjelaskan bahan material bangunan, harga,

---

<sup>22</sup>Oni Sahroni, *Fikih Muamalah Kontemporer: Membahas Ekonomi Kekinian* (Jakarta: Republika Penerbit, 2019), h. 204-206.

*supplier*, dan sejenisnya. Dari aspek fikih, hal ini menunjukkan keseriusan dalam pembelian, kemampuan keuangan nasabah, dan kejelasan obyek yang akan diteliti.

2. Persetujuan bank atas pengajuan pembiayaan tersebut, diantaranya dengan penerbitan *SPP/offering letter*, yang menjelaskan jenis pembiayaan, objek *murabahah*, harga jual, jaminan, dan lain-lain. Dari aspek fikih, ini memberikan kejelasan obyek, jaminan dalam jual beli, dan kemaslahatan.

3. Salah satu ketentuan yang harus dipenuhi oleh bank syariah sebagai penjual adalah memiliki barang yang dipesan oleh nasabah. Baik dengan membeli barang tersebut secara langsung dari *supplier*. Atau bank syariah meminta nasabah untuk membeli barang atas nama bank syariah (dengan surat kuasa dari bank syariah). Tetapi dimungkinkan menurut fikih kepemilikan secara prinsip atau *ijab qabul*. Misalnya, pada saat *wakalah* sudah ditandatangani maka nasabah menghubungi *supplier* via telepon untuk memesan dan membeli barang dengan memenuhi criteria *ijab qabul* sehingga barang tersebut telah sah menjadi milik bank syariah.

4. Akad *murabahah* yang isinya bank syariah menjual barang yang sudah dimilikinya kepada nasabah sesuai dengan harga, waktu dan ketentuan lain yang telah disepakati dengan nasabah. Pencairan ini bukan untuk membeli, tetapi melunasi pembelian yang sudah dilakukan antara nasabah dengan *supplier*.

5. *Dropping* atau pencairan dana dengan cara bank syariah mentransfer sejumlah uang tertentu kepada *supplier* melalui rekening nasabah sebagai pelunasan atas transaksi *ijab qabul* yang dilakukan setelah *wakalah*

#### 2.2.4 Konsep Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bersubsidi

Secara etimologi, kata kredit berasal dari bahasa Yunani yaitu “*crede*” yang dalam bahasa Indonesia adalah kredit, mempunyai arti kepercayaan.

Menurut Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang perubahan atas Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, 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 tertentu dengan pemberian bunga.<sup>23</sup>

Kredit merupakan suatu bentuk pembiayaan yang diberikan oleh pemberi kredit kepada seseorang yang disebut sebagai peminjam yang dimana diberikan jangka waktu tertentu dalam pelunasan hutangnya.

Dalam perbankan syariah, kredit pada umumnya lebih dikenal dengan sebutan pembiayaan, hal ini dikarenakan bank syariah memiliki skema yang berbeda dengan bank konvensional dalam menyalurkan dananya kepada pihak yang membutuhkan dana. Bank syariah menyalurkan dana kepada nasabah dalam bentuk pembiayaan, dimana hal tersebut bukan merupakan utang piutang melainkan pembiayaan yang diberikan bank kepada nasabah dalam melakukan usaha. Pembiayaan berbeda dengan kredit terutama dari imbalan yang diterima oleh bank.<sup>24</sup>

Kredit memiliki fungsi yang pada dasarnya merupakan pelayanan kepada masyarakat baik individu, pengusaha, lembaga dan badan usaha yang membutuhkan dana dalam memenuhi kebutuhannya untuk meningkatkan usahanya.

KPR merupakan produk kredit yang diberikan oleh bank kepada nasabah untuk pembelian rumah. Namun pada perkembangannya oleh pihak perbankan fasilitas

---

<sup>23</sup>Republik Indonesia, “Undang-Undang RI Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 7 Tahun 1992,” dalam Dora Kusumastuti, *Perjanjian Kredit Perbankan dalam Perspektif Welfare State* (Yogyakarta: Deepublish, 2019), h. 50.

<sup>24</sup>Hudiyanto, *et al.*, eds, *Kajian Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan: Kredit Pemilikan Rumah* (Jakarta: Departemen Perlindungan Konsumen OJK, 2017), h. 13.

KPR saat ini dikembangkan menjadi fasilitas kredit yang juga dapat digunakan untuk keperluan renovasi dan/atau pembangunan rumah.<sup>25</sup>

KPR (Kredit Pemilikan Rumah) adalah kredit yang digunakan untuk membeli rumah atau untuk kebutuhan konsumtif lainnya dengan jaminan/agunan berupa rumah. Walaupun penggunaannya mirip, KPR berbeda dengan kredit konstruksi dan renovasi. Agunan yang diperlukan untuk KPR adalah rumah yang akan dibeli itu sendiri untuk KPR Pembelian. Sedangkan untuk KPR Multiguna atau KPR *Refinancing* yang menjadi agunan adalah rumah yang sudah dimiliki. Karena masuk dalam kategori kredit konsumtif maka peruntukan KPR haruslah untuk kegiatan yang bersifat konsumtif seperti pembelian rumah, furniture, kendaraan bermotor, dan tidak diperbolehkan untuk kegiatan yang bersifat produktif seperti pembelian stok barang dagangan, modal kerja dan lain sebagainya.

#### 2.2.4.1 KPR Bersubsidi

KPR Subsidi merupakan KPR yang disediakan oleh Bank sebagai bagian dari program pemerintah dan KEMENPERU dengan tujuan sebagai fasilitas yang dapat mensejahterakan masyarakat berpenghasilan rendah sesuai dengan kelompok sasarannya.

Upaya pemerintah untuk membantu penduduk berpenghasilan rendah adalah dengan memberikan kredit subsidi bunga, yakni melalui fasilitas KPR subsidi yang mulai disalurkan sejak tahun 1974 sejalan dengan program pembangunan perumahan sederhana yang diperuntukkan bagi golongan masyarakat berpendapatan menengah ke bawah. Pembiayaan KPR subsidi diberikan sebesar maksimum 90% dari harga

---

<sup>25</sup>Hudiyanto, *et al.*, eds, *Kajian Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan: Kredit Pemilikan Rumah*, h. 18.

rumah, sedangkan 10% dibiayai oleh konsumen sebagai uang muka. Jangka waktu pinjaman KPR subsidi berkisar 10-20 tahun dengan tingkat suku bunga yang bervariasi tergantung dari tipe rumah. Pemerintah menetapkan batasan siapa yang boleh atau tidak boleh memperoleh KPR subsidi, hanya tersedia bagi mereka yang belum mempunyai rumah. Selain itu, pemerintah menetapkan harga maksimum rumah yang dibiayai dengan KPR bersubsidi.<sup>26</sup>

#### 2.2.4.2 KPR Bersubsidi Syariah

Pada perbankan syariah, KPR biasa disebut dengan PPR (Pembiayaan Pemilikan Rumah) atau KPR syariah yang menganut konsep jual beli dan kerjasama bagi hasil. Pada dasarnya proses pemberian fasilitas pembiayaan dalam bank syariah sama dengan proses dalam bank konvensional, yaitu : pengajuan, analisa, persetujuan, akad, dan pencairan. Perbedaannya terletak pada akad yang digunakan dan pelaksanaan pembiayaannya. Dalam pembiayaan pemilikan rumah syariah, terdapat beberapa skema atau akad yang digunakan diantaranya adalah : Jual Beli (*Murabahah*), Kepemilikan Bertahap (*Musyarakah Mutanaqisah*), Sewa Beli (*Ijarah Muntahia Bittamlik/IMBT*) dan Jual Beli atas Dasar Pesanan (*Istishna'*).<sup>27</sup>

KPR subsidi syariah adalah pembiayaan yang ditujukan untuk program kesejahteraan masyarakat berpenghasilan rendah yang bekerjasama dengan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat dalam rangka kemudahan

---

<sup>26</sup>Jaka E. Cahyana dan Sudaryatmo, *Rumahku Istanaku: Panduan Membeli Rumah Hunian* (Jakarta: Elex Media Komputindo, 2002), h. 96-97.

<sup>27</sup>Hudiyanto, *et al.*, eds, *Kajian Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan: Kredit Pemilikan Rumah*, h. 50.

kepemilikan rumah, dengan akad “Murabahah” (jual beli) yang memberikan berbagai macam manfaat.<sup>28</sup>

KPR Syariah merupakan fasilitas kredit yang diberikan oleh Bank Syariah kepada keseluruhan masyarakat yang tergolong berhak atau memenuhi syarat sebagai penerima KPR. Ditujukan untuk kepemilikan rumah beserta tanahnya dengan cara cicilan tetapi dengan margin keuntungan yang telah disepakati bersama antara pihak bank dan nasabah. KPR memberikan kemudahan bagi nasabahnya untuk memiliki hunian namun dengan kewajiban membayarkan atau mengembalikan dana tersebut sesuai dengan jangka waktu yang telah ditentukan bersama. Harga jual biasanya sudah ditambah dengan margin keuntungan yang disepakati antara Bank Syariah dengan nasabah.

Di Bank Syariah khususnya di Bank BTN Syariah, biasanya program atau produk KPR bersubsidi dikenal dengan istilah Pembiayaan Pemilikan Rumah Sejahtera atau biasa pula dikenal dengan istilah KPR BTN Sejahtera iB. KPR Syariah ini akan diberikan kepada nasabah atau yang tergolong MBR (masyarakat berpenghasilan rendah) dengan persyaratan penghasilan tetap maupun tidak tetap sebesar RP. 4.000.000 perbulan.

Untuk memudahkan pendistribusian KPR Syariah bersubsidi ini maka pemerintah bekerja sama dengan KEMENPERA, pihak developer dan pihak bank.

Pada KPR Syariah bersubsidi ini, sangat banyak kemudahan yang diberikan kepada nasabah calon pemilik rumah, yaitu margin yang ringan sebesar 5% dan biasanya tergolong tetap tergantung bank itu sendiri, maksimal peminjaman yaitu 20

---

<sup>28</sup>BTN SYARIAH, “KPR BTN Bersubsidi iB” <https://www.btn.co.id/id/Syariah-Home/Syariah-Data-Sources/Product-Links-Syariah/Produk-BTN-Syariah/pembiayaan/Pembiayaan-Perumahan/KPR-BTN-Bersubsidi-iB> (28 Juli 2018).

tahun, uang muka dan pengurusannya sangat ringan, serta asuransi jiwa dan asuransi kebakaran secara cuma-cuma diberikan kepada nasabah.

### 2.2.5 Ekonomi Islam

Ilmu ekonomi Islam telah banyak didefinisikan secara beragam oleh ekonom/cendekiawan yang berbeda terkait dengan aspek-aspek spesifik dari kehidupan manusia. Bagi Ibn Khaldun, ilmu ekonomi diartikan sebagai keinginan atas makanan dan kebutuhan lain serta upaya-upaya untuk mendapatkannya; dan suatu ilmu pengetahuan yang berkaitan dengan manajemen rumah tangga serta kota yang sesuai dengan tuntutan akal dan juga etika sehingga rakyat dapat diarahkan ke suatu perilaku yang menuntun ke pelestarian dan kinerja rumpun mereka.<sup>29</sup>

Ilmu ekonomi Islami adalah ilmu pengetahuan sosial yang mempelajari permasalahan-permasalahan ekonomi masyarakat dari sudut pandang nilai-nilai Islam.

#### 2.2.5.1 Definisi Ekonomi Islam

Dalam perspektif ekonomi Islam, ada satu titik awal yang benar-benar harus kita perhatikan, yaitu: “ekonomi dalam Islam itu sesungguhnya bermuara kepada *akidah* Islam, yang bersumber dari syariatnya. Ini baru satu sisi. Sedangkan sisi lain ekonomi Islam bermuara pada *Al-Qur'an al Karim* dan *as-Sunnah Nabawiyah* yang berbahasa Arab.<sup>30</sup>

Beberapa ahli mendefinisikan ekonomi Islam sebagai suatu ilmu yang mempelajari perilaku manusia dalam usaha memenuhi kebutuhan dengan alat pemenuhan kebutuhan yang terbatas di dalam kerangka syariah.

---

<sup>29</sup>Muhammad Ayub, *Understanding Islamic Finance: A-Z Keuangan Syariah*, h. 48.

<sup>30</sup>Mustafa Edwin Nasution, *et al.*, eds, *Pengenalan Eksklusif Ekonomi Islam* (Depok: Kencana, 2006), h. 15.

Ekonomi Islam merupakan suatu sistem yang dapat mewujudkan keadilan ekonomi bagi seluruh umat. Sedangkan dengan ciri khasnya, ekonomi Islam dapat menunjukkan jati dirinya dengan segala kelebihanannya pada setiap sistem yang dimilikinya.

*Ekonomi rabbani* menjadi ciri khas utama dari model ekonomi Islam. Chapra menyebutnya dengan ekonomi tauhid. Namun secara umum dapat dikatakan sebagai “*divine economics*”. Cerminan watak “Ketuhanan” ekonomi Islam bukan pada aspek pelaku ekonominya sebab pelakunya pasti manusia, tetapi pada aspek aturan atau sistem yang harus dipedomani oleh para pelaku ekonomi.<sup>31</sup>

#### 2.2.5.2 Prinsip-Prinsip Ekonomi Islam

Ekonomi Islam memiliki sifat dasar sebagai ekonomi rabbani dan insani. Disebut ekonomi rabbani karena sarat dengan arahan dan nilai-nilai *Ilahiyah*. Lalu ekonomi Islam dikatakan memiliki dasar sebagai ekonomi insani karena sistem ekonomi ini dilaksanakan dan ditujukan untuk kemakmuran manusia.

Bangunan ekonomi Islam didasarkan atas lima nilai *universal*, yakni *tauhid* (keimanan), *‘adl* (keadilan), *nubuwwah* (kenabian), *khilafah* (pemerintahan), dan *ma’ad* (hasil).

Kelima dasar inilah yang menjadi inspirasi untuk menyusun proposisi-proposisi dan teori ekonomi Islam atau dengan kata lain sebagai prinsip-prinsip ekonomi Islam.

---

<sup>31</sup>Veithzal Rivai dan Andi Buchari, *Islamic Economics: Ekonomi Syariah Bukan Opsi Tetapi Solusi*, h. 2.

### 1. *Tauhid* (Keesaan Tuhan)

Tauhid merupakan fondasi ajaran Islam. Allah pemilik alam semesta beserta isinya. Oleh karena itu, Allah adalah pemilik hakiki. Manusia hanya diberi amanah memiliki untuk sementara waktu.

Dalam Islam, semua yang diciptakan Allah ada manfaat dan tujuannya. Tujuan manusia diciptakan adalah untuk beribadah kepada-Nya sebagaimana firman Allah dalam QS.Ad-Dzariyat/51:56

وَمَا خَلَقْتُ الْجِنَّ وَالْإِنْسَ إِلَّا لِيَعْبُدُونِ (٥٦)

Terjemahnya:

*“Dan aku tidak menciptakan jin dan manusia melainkan supaya mereka mengabdikan kepada-ku”*.<sup>32</sup>

Karena itu segala aktivitas yang ada hubungannya dengan alam (sumber daya) dan manusia (muamalah) dibingkai dengan kerangka hubungan dengan Allah karena kepada-Nya kita akan mempertanggung jawabkan segala perbuatan kita, termasuk aktivitas ekonomi dan bisnis.

### 2. *Adl* (Keadilan)

Dalam Islam, adil didefinisikan sebagai tidak mendzalimi dan tidak dizalimi. Implikasi ekonomi dari nilai ini adalah bahwa para pelaku ekonomi tidak dibolehkan untuk mengejar keuntungan pribadi bila hal itu merugikan orang lain atau merusak alam. Tanpa keadilan, manusia akan tekelompok-kelompok dalam berbagai golongan.

<sup>32</sup>Departemen Agama RI, *Al-Quran dan Terjemahan* (Jakarta: PT Mizan Pustaka, 2009), h. 523.

Golongan yang satu akan menzalimi golongan yang lain sehingga terjadi eksploitasi manusia atas manusia. Firman Allah tentang keadilan terdapat dalam QS. Al-Maidah/5:8

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا كُونُوا قَوْمِينَ لِلَّهِ شُهَدَاءَ بِالْقِسْطِ وَلَا يَجْرِمَنَّكُمْ شَنَاٰنُ قَوْمٍ عَلَىٰ أَلَّا تَعْدِلُوا - اِعْدِلُوا هُوَ أَقْرَبُ لِلتَّقْوَىٰ وَ اتَّقُوا اللَّهَ إِنَّ اللَّهَ خَبِيرٌ بِمَا تَعْمَلُونَ (٨)

Terjemahnya:

*“Wahai orang-orang yang beriman! Jadilah kamu sebagai penegak keadilan karena Allah (ketika) menjadi saksi dengan adil. Dan janganlah kebencianmu terhadap suatu kaum mendorong kamu untuk berlaku tidak adil. Berlaku adillah karena adil itu lebih dekat kepada takwa. Dan bertakwalah kepada Allah, sungguh Allah Maha Mengetahui terhadap apa yang kamu kerjakan”.*<sup>33</sup>

### 3. Nubuwwah (Kenabian)

Allah mengutus para nabi dan rasul untuk memberikan bimbingan dan petunjuk dari Allah tentang bagaimana hidup yang baik dan benar di dunia, dan mengajarkan jalan untuk kembali (*taubah*) ke asal segalanya, yaitu Allah. Fungsi rasul adalah menjadi model terbaik yang harus diteladani manusia agar mendapat keselamatan dunia dan akhirat. Rasul terakhir dan sempurna yang diteladani sampai akhir zaman adalah Nabi Muhammad SAW.

Kegiatan ekonomi dan bisnis manusia harus mengacu pada prinsip-prinsip yang telah diajarkan oleh nabi dan rasul. Sifat-sifat rasul yang harus diteladani adalah *shiddiq* (benar atau jujur), *amanah* (tanggung jawab, kredibel), *fathanah* (cerdas, bijaksana, intelektual) dan *tabligh* (komunikatif, terbuka, marketing).

<sup>33</sup>Departemen Agama RI, *Al-Quran dan Terjemahan*, h. 108.

#### 4. *Khilafah*

Manusia adalah khalifah Allah di muka bumi, karena itu pada dasarnya manusia adalah pemimpin (Hadis: “setiap dari kalian adalah pemimpin dan akan dimintai pertanggungjawaban terhadap apa yang dipimpinnya”).<sup>34</sup>

Nilai ini mendasari prinsip kehidupan kolektif manusia dalam Islam. Fungsi utamanya adalah agar menjadi keteraturan interaksi (muamalah) antar kelompok, agar kekacauan dan keributan dapat dihilangkan atau dikurangi. Dalam Islam pemerintahan memegang peranan penting dalam perekonomian. Peran utamanya adalah untuk menjamin perekonomian agar berjalan sesuai dengan syariah dan untuk memastikan supaya tidak terjadi pelanggaran terhadap hak-hak manusia. Semua ini dalam kerangka pencapaian *maqashid syariah*, yaitu memajukan kesejahteraan manusia.

#### 5. *Ma'ad* (Hasil)

Hidup manusia tidak hanya di dunia, karena kita semua akan kembali kepada Allah. Allah melarang kita terikat pada dunia, sebagai Firman Allah dalam QS.Luqman/31:33

يَا أَيُّهَا النَّاسُ اتَّقُوا رَبَّكُمُ وَ اخْشَوْا يَوْمًا لَا يَجْزِي وَالِدٌ عَنْ وَاٰلِدِهِ وَا لَا مَوْلُودٌ هُوَ جَازٍ عَن وَاٰلِدِهِ  
شَيْئًا ۗ اِنَّ وَعْدَ اللّٰهِ حَقٌّ فَلَا تَغُرَّنَّكُمُ الْحَيٰوةُ الدُّنْيَا ۗ لَا يَغُرَّنَّكُمُ بِاللّٰهِ الْعُرُوْرُ (۳۳)

Terjemahnya:

*“Hai manusia bertakwalah kepada Tuhanmu dan takutilah suatu hari yang (pada hari ini) seorang bapak tidak dapat menolong anaknya dan seorang anak tidak dapat (pula) menolong bapaknya sedikit pun. Sesungguhnya janji Allah adalah benar, maka janganlah sekali-kali kehidupan dunia memperdayakan*

---

<sup>34</sup>Veithzal Rivai dan Andi Buchari, *Islamic Economics: Ekonomi Syariah Bukan Opsi Tetapi Solusi*, h. 182.

*kamu, dan jangan (pula) penipu (setan) memperdayakan kamu dalam (menaati) Allah”*.<sup>35</sup>

Sebab, bila dibandingkan dengan kesenangan akhirat, kesenangan dunia tidaklah seberapa.

Dari kelima nilai-nilai universal diatas, terbangunlah tiga prinsip derivatif yang menjadi cirri-ciri dan cikal bakal sistem ekonomi Islam. Ketiga prinsip derivatif ini adalah:<sup>36</sup>

- a. *Multitype Ownership*, nilai tauhid dan adil melahirkan konsep ini, prinsip ini terjemahan dari nilai tauhid, pemilik primer langit, dan bumi seisinya adalah Allah sedangkan manusia diberi amanah untuk mengelolanya. Jadi, manusia dianggap sebagai pemilik sekunder, dengan demikian dalam ekonomi Islam kepemilikan pribadi atau swasta diakui. Namun untuk menjamin keadilan supaya tidak terjadi kezaliman, eksploitasi manusia atas manusia, maka cabang-cabang produksi yang penting dan menguasai hajat hidup orang banyak dikuasai oleh negara. Dengan demikian, kepemilikan negara dan nasionalisasi juga mendapat tempat di dalam Islam. Sistem kepemilikan campuran juga diakui dalam ekonomi Islam.
- b. *Freedom to Act*, pelaku-pelaku ekonomi yang menjadikan nabi dan rasul sebagai teladan dan model dalam melakukan aktivitasnya akan melahirkan pribadi-pribadi profesional dan prestatif dalam segala bidang. Keempat nilai *nubuwwah*, *amanah*, *fathanah*, dan *tabligh* bila digabungkan dengan nilai

---

<sup>35</sup>Departemen Agama RI, *Al-Quran dan Terjemahan*, h. 414.

<sup>36</sup>Veithzal Rivai dan Andi Buchari, *Islamic Economics: Ekonomi Syariah Bukan Opsi Tetapi Solusi*, h. 184-185.

keadilan dan khilafah (*good governance*) akan melahirkan prinsip *freedom of act*.

- c. *Social Justice*, gabungan nilai *khilafah* dan *ma'ad* melahirkan prinsip keadilan sosial. Dalam Islam, pemerintah bertanggungjawab menjamin pemenuhan kebutuhan dasar rakyatnya, dan menciptakan keseimbangan sosial si kaya dan si miskin.

### 2.3 Tinjauan Konseptual

Agar penelitian ini memperoleh titik temu dan tidak multi tafsir dalam mengkaji implementasi prinsip-prinsip ekonomi Islam tentang Kredit Pemilikan Rumah (KPR) subsidi di BTN Syariah KCPS Parepare (studi kasus PT.Pamulang Jaya Mandiri), maka perlu dijelaskan sebagai berikut:

#### 2.3.1 Implementasi

Kamus Besar Bahasa Indonesia Pusat Bahasa, bahwa Implementasi adalah pelaksanaan, penerapan.<sup>37</sup> Implementasi yang dimaksud dalam judul penelitian ini yaitu penerapan yang sesuai dengan apa yang telah ditetapkan dalam proses kredit pemilikan rumah (kpr) bersubsidi.

Implementasi merupakan pelaksanaan atau penerapan. Implementasi yang dimaksud peneliti dalam penelitian ini yaitu suatu tindakan untuk mencapai tujuan-tujuan yang telah ditetapkan dalam suatu keputusan juga merupakan upaya pemahaman apa yang seharusnya terjadi setelah program dilaksanakan.

#### 2.3.2 Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

KPR merupakan produk kredit yang diberikan oleh bank kepada nasabah untuk pembelian rumah. Namun pada perkembangannya oleh pihak perbankan fasilitas

---

<sup>37</sup>Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia Pusat*, h.529

KPR saat ini dikembangkan menjadi fasilitas kredit yang juga dapat digunakan untuk keperluan renovasi dan/atau pembangunan rumah.<sup>38</sup> KPR yang dimaksudkan dalam penelitian ini yaitu kredit yang diambil oleh nasabah dengan tujuan untuk memiliki rumah hunian.

### 2.3.3 Prinsip-Prinsip Ekonomi Islam

Dalam penelitian ini, penulis menggunakan prinsip ekonomi Islam menurut Umar Chapra dari kelima nilai-nilai universal, terbangunlah tiga prinsip derivatif yang menjadi cirri-ciri dan cikal bakal sistem ekonomi Islam. Ketiga prinsip derivatif ini adalah nilai ketuhanan/tauhid dan keadilan (*multitype ownership*), menjadikan rasul dan nabi sebagai teladan (*freedom to act*), dan gabungan nilai *khilafah/kepemimpinan* dengan *ma'ad/hasil* (*social justice*).<sup>39</sup>

## 2.4 Bagan Kerangka Pikir

Dalam penelitian ini, peneliti berusaha semaksimal mungkin untuk membahas dan menemukan permasalahan secara sistematis dengan harapan bahwa kajian ini dapat memenuhi syarat sebagai suatu karya ilmiah. Pada kerangka berfikir ini merupakan penjelasan sementara terhadap gejala yang menjadi objek permasalahan dimana kerangka berfikir ini disusun berdasarkan tinjauan teori dan hasil penelitian terdahulu.

Berdasarkan permasalahan yang diangkat, akan diteliti mengenai bagaimana proses pemilikan rumah bersubsidi atau KPR (kredit pemilikan rumah bersubsidi).

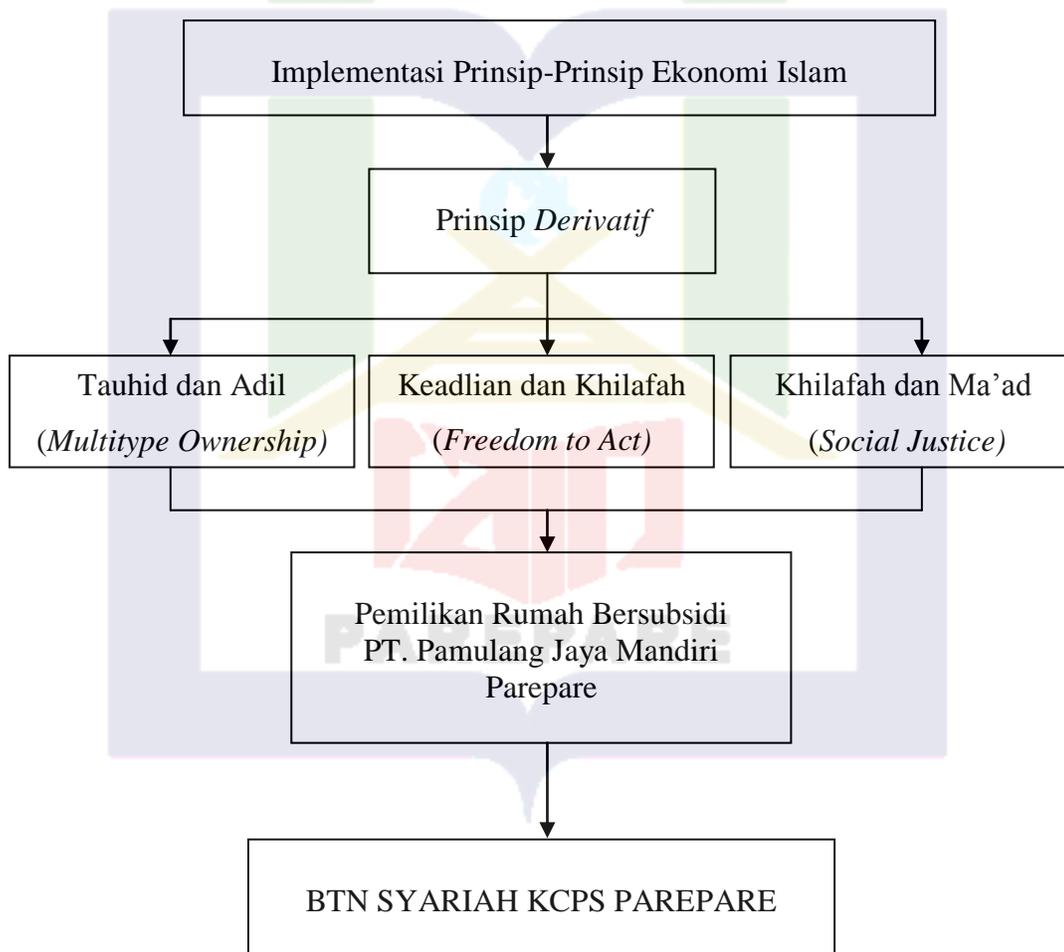
---

<sup>38</sup>Hudiyanto, *et al.*, eds, *Kajian Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan: Kredit Pemilikan Rumah*, h. 18.

<sup>39</sup>Veithzal Rivai dan Andi Buchari, *Islamic Economics: Ekonomi Syariah Bukan Opsi Tetapi Solusi*, h. 184-185.

Proses pemilikan rumah bersubsidi yang difokuskan peneliti yaitu pada PT. Pamulang Jaya Mandiri Parepare yang bekerja sama dengan Bank BTN Syariah KCPS Parepare dalam jual beli rumah bersubsidi.

Fokus penelitian ini yaitu untuk mengetahui proses kepemilikan rumah bersubsidi dengan implementasi atau penerapan-penerapan ekonomi Islam . Maka dari itu, peneliti merumuskan kerangka fikir berikut ini yang menggambarkan fokus penelitian dan yang ingin dicapai dalam penelitian.



Gambar 2.1 Skema Kerangka Pikir Penelitian