

**ANALISIS MODEL ANUITAS PADA PEMBIAYAAN KPR  
DALAM PERSPEKTIF ETIKA BISNIS ISLAM  
(STUDI PADA BSI KCP KRIAN)**

**SKRIPSI**

Oleh  
**AHMAD KHOIRUR ROHIM**  
NIM: G94218151



**UIN SUNAN AMPEL  
S U R A B A Y A**

**PROGRAM STUDI EKONOMI SYARIAH  
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN AMPEL  
SURABAYA  
2022**

## PERNYATAAN ORISINALITAS SKRIPSI

Saya, Ahmad Khoirur Rohim, G94218151, menyatakan bahwa:

1. Skripsi saya ini adalah asli dan benar-benar hasil karya saya sendiri, dan bukan hasil karya orang lain dengan mengatasnamakan saya, serta bukan merupakan hasil peniruan atau penjiplakan (*plagiarism*) dari karya orang lain. Skripsi ini belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik baik di UIN Sunan Ampel Surabaya, maupun di perguruan tinggi lainnya.
2. Di dalam skripsi ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dengan disebutkan nama pengarang dan dicantumkan dalam daftar pustaka.
3. Pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya, dan apabila dikemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar yang telah diperoleh karena karya tulis skripsi ini, serta sanksi-sanksi lainnya sesuai dengan norma dan peraturan yang berlaku di UIN Sunan Ampel Surabaya.



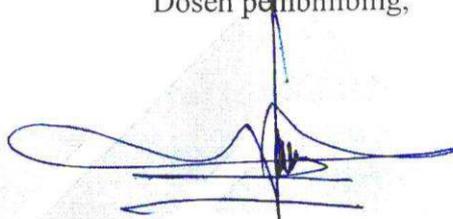
Ahmad Khoirur Rohim  
NIM. G94218151

## **LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING**

Surabaya, 12 Oktober 2022

**Skripsi telah selesai dan siap untuk diuji**

Dosen pembimbing,



Dr. Mustofa, S.Ag, M.El

## LEMBAR PENGESAHAN

### ANALISIS MODEL ANUITAS PADA PEMBIAYAAN KPR DALAM PERSPEKTIF ETIKA BISNIS ISLAM (STUDI PADA BSI KCP KRIAN)

Oleh  
Ahmad Khoirur Rohim  
NIM: G94218151

Telah dipertahankan di depan Dewan Penguji pada  
Tanggal 28 Oktober 2022 dan dinyatakan memenuhi syarat untuk  
diterima

#### Susunan Dewan Penguji

1. Dr. Mustofa, S.Ag., M.EI  
NIP. 19771032008011007  
(Penguji 1)
2. Dr. H. Muhammad Yazid, S.Ag M.Si  
NIP. 197311171998031003  
(Penguji 2)
3. Nurlailah, SE, MM  
NIP. 196205222000032001  
(Penguji 3)
4. Muhammad Iqbal Surya Pratikto,  
S.Pd., M.SEI  
NIP. 199103162019031013  
(Penguji 4)

#### Tanda Tangan



Surabaya, 28 Oktober 2022

Dekan Fakultas Ekonomi dan  
Bisnis Islam



Dr. Surajul Arifin, S.Ag., S.S., M.E.I  
NIP. 197005142000031001



**KEMENTERIAN AGAMA**  
**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN AMPEL SURABAYA**  
**PERPUSTAKAAN**

Jl. Jend. A. Yani 117 Surabaya 60237 Telp. 031-8431972 Fax.031-8413300  
E-Mail: [perpus@uinsby.ac.id](mailto:perpus@uinsby.ac.id)

---

LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI  
KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai sivitas akademika UIN Sunan Ampel Surabaya, yang bertanda tangan di bawah ini, saya:

Nama : Ahmad Khoirur Rohim  
NIM : G94218151  
Fakultas/Jurusan : Ekonomi dan Bisnis Islam/Ekonomi Syariah  
E-mail address : [khoirurohimahmad@gmail.com](mailto:khoirurohimahmad@gmail.com)

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya, Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif atas karya ilmiah :

Skripsi     Tesis     Disertasi     Lain-lain (.....)

Yang berjudul :

**ANALISIS MODEL ANUITAS PADA PEMBIAYAAN KPR DALAM PERSPEKTIF ETIKA BISNIS ISLAM (STUDI PADA BSI KCP KRIAN)**

Beserta perangkat yang diperlukan (bila ada). Dengan Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif ini Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya berhak menyimpan, mengalih-media/format-kan, mengelolanya dalam bentuk pangkalan data (database), mendistribusikannya, dan menampilkan/mempublikasikannya di internet atau media lain secara *fulltext* untuk kepentingan akademis tanpa perlu meminta ijin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan atau penerbit yang bersangkutan.

Saya bersedia untuk menanggung secara pribadi, tanpa melibatkan pihak Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya, segala bentuk tuntutan hukum yang timbul atas pelanggaran Hak Cipta dalam karya ilmiah saya ini.

Demikian pernyataan ini yang saya buat dengan sebenarnya.

Surabaya, 09 November 2022

Penulis

Ahmad Khoirur Rohim

## ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana model anuitas pada pembiayaan KPR di Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP Krian dan bagaimana analisis model anuitas pada pembiayaan KPR di Bank Syariah Indonesia KCP Krian dalam perspektif etika bisnis Islam.

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian kualitatif dengan pendekatan deskriptif. Data dalam penelitian ini diperoleh melalui wawancara, observasi, riset, dan dokumentasi. Setelah data didapatkan kemudian data akan dianalisis dengan menggunakan teknik analisis kualitatif.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa model anuitas pada pembiayaan KPR di BSI KCP Krian merupakan pilihan metode terbaik, model anuitas pada pembiayaan KPR di BSI KCP Krian sama seperti metode anuitas pada umumnya yaitu angsuran awal pokok lebih kecil sedangkan untuk margin diawal lebih besar, perhitungan model anuitas di BSI KCP Krian menggunakan sistem secara otomatis. Model anuitas yang diterapkan pada pembiayaan KPR di BSI KCP Krian belum sepenuhnya sesuai dengan etika bisnis Islam. Pada prinsip kejujuran pihak bank tidak memberikan penjelasan tentang proporsi antara pokok dan margin yang harus dibayar oleh nasabah. Prinsip keadilan, pada model anuitas ini tidak memberikan keadilan bagi pihak nasabah. Prinsip saling menguntungkan, pada model anuitas pembiayaan KPR ini kurang tepat diterapkan karena tidak memberikan prinsip saling menguntungkan, terutama jika nasabah melakukan percepatan pelunasan, karena tentu akan mengakibatkan kerugian bagi nasabah dan menghilangkan potensi keuntungan bagi pihak perbankan.

Penelitian ini memberikan saran: (1) Pihak bank diharapkan memberikan penjelasan secara rinci tentang faktor-faktor apa saja yang akan merugikan nasabah dalam pembiayaan KPR dengan metode anuitas. (2) Bagi nasabah juga harus mencari informasi dan juga mendalami perihal untung ruginya pembiayaan KPR dengan metode anuitas.

**Kata Kunci: Model Anuitas, Pembiayaan KPR, Etika Bisnis Islam.**

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL .....</b>	<b>i</b>
<b>LEMBAR PENGESAHAN .....</b>	<b>ii</b>
<b>LEMBAR PERNYATAAN ORISINALITAS SKRIPSI .....</b>	<b>iii</b>
<b>LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI .....</b>	<b>iv</b>
<b>KATA PENGANTAR .....</b>	<b>v</b>
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>vii</b>
<b>DAFTAR ISI .....</b>	<b>viii</b>
<b>DAFTAR TABEL .....</b>	<b>xi</b>
<b>DAFTAR GAMBAR .....</b>	<b>xii</b>
<b>PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN .....</b>	<b>xiii</b>
<b>BAB 1 PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
1.1. Latar Belakang Masalah .....	1
1.2. Identifikasi dan Batasan Masalah .....	11
1.2.1. Identifikasi masalah .....	11
1.2.2. Batasan masalah .....	12
1.3. Rumusan Masalah .....	12
1.4. Tujuan Penelitian .....	12
1.5. Kegunaan Hasil Penelitian .....	13
1.5.1. Aspek teoritis (keilmuan) .....	13
1.5.2. Aspek praktis .....	13
1.6. Definisi Operasional .....	14
<b>BAB 2 KAJIAN PUSTAKA .....</b>	<b>16</b>
2.1. Penelitian Sebelumnya .....	16
2.2. Landasan Teori .....	22
2.2.1. Model Anuitas pada Pembiayaan KPR Murabahah .....	22

2.2.2. Etika Bisnis Islam .....	37
2.3. Kerangka Konseptual .....	46
<b>BAB 3 METODE PENELITIAN.....</b>	<b>48</b>
3.1. Lokasi Penelitian .....	48
3.2. Pendekatan Penelitian Yang Digunakan .....	48
3.3. Sumber Data .....	50
3.3.1. Data primer .....	50
3.3.2. Data sekunder .....	51
3.4. Teknik Pengumpulan Data .....	51
3.4.1. Wawancara.....	51
3.4.2. Observasi .....	52
3.4.3. Studi kepustakaan .....	53
3.4.4. Dokumentasi .....	53
3.5. Teknik Pengolahan Data .....	53
3.5.1. Editing.....	54
3.5.2. Organizing .....	54
3.5.3. Analyzing.....	54
3.6. Teknik Analisa Data.....	55
<b>BAB 4 HASIL PENELITIAN .....</b>	<b>56</b>
4.1. Gambaran Umum Objek Penelitian .....	56
4.1.1. Profil Bsi KCP Krian .....	56
4.1.2. Sejarah Bank Syariah Indonesia .....	56
4.1.3. Produk-Produk BSI.....	58
4.2. Model Anuitas pada Pembiayaan KPR di Bank Syariah Indonesia KCP Krian.....	61
<b>BAB 5 PEMBAHASAN HASIL PENELITIAN.....</b>	<b>71</b>
5.1. Analisis Model Anuitas pada Pembiayaan KPR di Bank Syariah Indonesia KCP Krian .....	71
5.2. Analisis Model Anuitas pada Pembiayaan KPR di Bank Syariah Indonesia KCP Krian dalam Perspektif Etika Bisnis Islam.....	73
<b>BAB 6 PENUTUP.....</b>	<b>77</b>
6.1. Kesimpulan.....	77

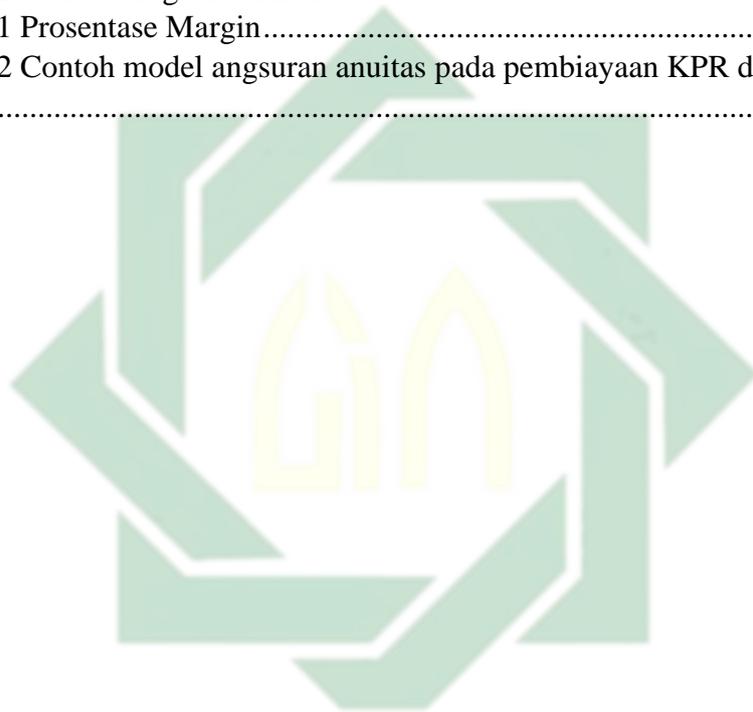
6.2. Saran.....	78
<b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>	<b>79</b>
<b>LAMPIRAN.....</b>	<b>84</b>



UIN SUNAN AMPEL  
S U R A B A Y A

## DAFTAR TABEL

Tabel 1. 1 Posisi pinjaman /kredit properti yang diberikan bank umum dan BPR menurut kelompok bank dan jenis pemanfaatan (miliar RP) .....	2
Tabel 1. 2 Pembiayaan berdasarkan jenis akad yang diberikan BUS dan UUS pada tahun 2017-2021 (dalam jutaan rupiah).....	6
Tabel 2. 1 Penelitian Terdahulu .....	16
Tabel 2. 2 Contoh Angsuran Anuitas .....	30
Tabel 4. 1 Prosentase Margin.....	63
Tabel 4. 2 Contoh model angsuran anuitas pada pembiayaan KPR di BSI KCP Krian.....	64



UIN SUNAN AMPEL  
S U R A B A Y A

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 2. 1 Kerangka Konseptual .....	46
Gambar 4. 1 Logo BSI .....	56



UIN SUNAN AMPEL  
S U R A B A Y A

## PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN

Skripsi ini menggunakan pedoman transliterasi Arab-Latin yang digunakan oleh Institut of Islamic Studies, McGill University. Berikut penjelasannya:

A. Daftar huruf Arab dan transliterasinya dengan huruf latin sebagai berikut:

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin
ا	Alif	Tidak dilambangkan
ب	Ba>	B
ت	Ta>	T
ث	Tha>	Th
ج	Ji>m	J
ح	H}a	H{
خ	Kha>	Kh
د	Da>l	D
ذ	Dha>l	Dh
ر	Ra	R
ز	Zay	Z
س	Si>n	S
ش	Shi>n	Sh
ص	S{ad	S{
ض	Dad	D{
ط	T{a>	T{
ظ	Z{a>	Z{
ع	'Ayn	'
غ	Ghain,	Gh
ف	Fa>	F
ق	Qaf	Q
ك	Ka>f	K
ل	La>m	L
م	Mi>>>m	M
ن	Nu>n	N
و	Wawu	W
ه	Ha', Ta' Marbuthah	H
ء	Hamzah	'
ي	Ya>	Y

### B. Vokal

#### 1. Vokal pendek / Vokal Tunggal

◌َ	= a	طلق	t}alaqa
◌ِ	= i	سئل	su'ila
◌ُ	= u	ينكح	yankih{u

#### 2. Ma>d atau Vokal Panjang

ا	= a>	قال	qa@la
---	------	-----	-------

ي = i@ قيل qi@la  
و = u@ يقول yaqu@lu

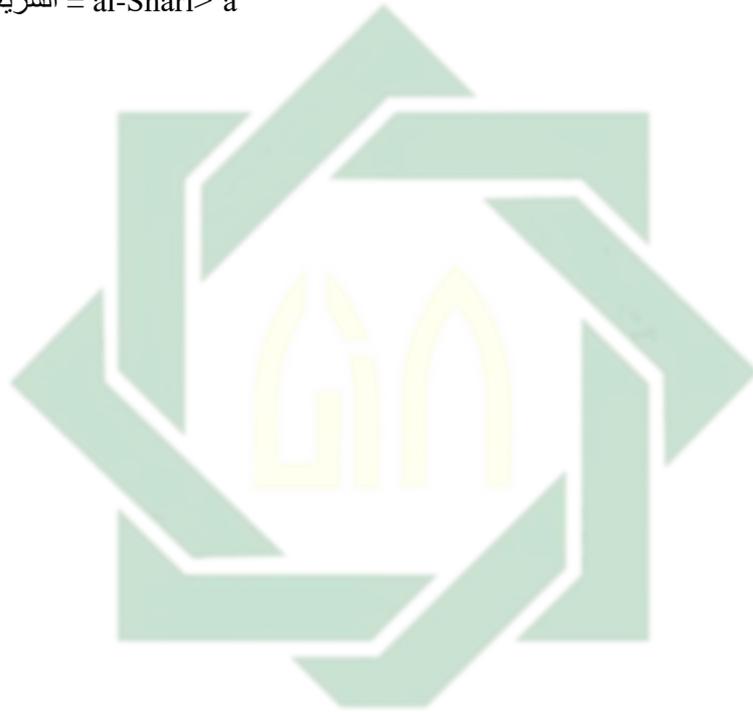
3. Vokal Rangkap atau Diftong

اي = ay قيس Qays  
او = aw ثوب thawb

C. Kata Sandang

الحديث = al-H}adith

الشريعة = al-Shari>'a



UIN SUNAN AMPEL  
S U R A B A Y A

# **BAB 1**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1. Latar Belakang Masalah**

Rumah merupakan salah satu kebutuhan pokok bagi setiap manusia yang juga menjadi mimpi bawaan bagi setiap individu yang dibutuhkan untuk keluarga (Bayar, 2018). Terdapat dua manfaat yang diperoleh ketika membeli rumah: pertama yaitu sebagai cara investasi-bijaksana untuk meningkatkan kekayaan dan yang kedua untuk menambah stok kesejahteraan sosial sebagai nyata pemilik rumah bertanggung jawab atas lingkungan (Baber, 2017). Namun saat ini, untuk bisa memiliki atau membeli rumah secara langsung kiranya sangat sulit untuk dilakukan. Hal tersebut tentu akibat dari tingginya harga tanah dan juga bahan bangunan seiring dengan pesatnya pembangunan, apalagi dikota-kota besar dengan rata-rata gaji yang diperoleh kebanyakan masih sulit untuk membangun ataupun membeli rumah secara langsung.

Sehingga dalam mengatasi permasalahan tersebut banyak orang yang mengambil pembiayaan perumahan atau mengambil pembiayaan rumah secara kredit karena dianggap sebagai salah satu cara alternatif untuk bisa memiliki rumah. Membeli rumah atau memiliki rumah secara pribadi tentu tidak hanya menjadi impian bagi mereka yang sudah berkeluarga. Memiliki rumah yang nyaman tentu menjadi impian bagi setiap orang baik itu dewasa maupun remaja, kaya maupun miskin, meskipun dengan cara kredit. Menurut data statistik ekonomi dan

keuangan Indonesia yang diterbitkan oleh Bank Indonesia jumlah kredit pemilikan rumah (KPR) tiap tahun terus mengalami peningkatan:

*Tabel 1. 1 Posisi pinjaman /kredit properti yang diberikan bank umum dan BPR menurut kelompok bank dan jenis pemanfaatan (miliar RP)*

<b>KELOMPOK BANK DAN JENIS PEMANFAATAN</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>
1. Bank Persero KPR dan KPA	202,316	235,914	276,010	298,277	306,331
2. Bank Pemerintah Daerah KPR dan KPA	22,254	20,539	20,909	22,093	23,291
3. Bank Swasta Nasional KPR dan KPA	138,398	149,178	165,715	179,466	187,707
4. Bank Asing dan Bank Campuran KPR dan KPA	3,555	2,679	2,435	2,358	2,075
5. Bank Pengkreditan Rakyat KPR dan KPA	1,794	1,825	2,051	2,388	2,346
<b>Jumlah</b>	<b>368,317</b>	<b>410,133</b>	<b>467,119</b>	<b>504,581</b>	<b>521,749</b>

*Sumber: Statistik Ekonomi dan Keuangan Indonesia*

Berdasarkan tabel tersebut dapat dijelaskan bahwa jumlah posisi pinjaman/kredit properti yang diberikan bank umum dan BPR menurut kelompok bank dan jenis pemanfaatan dari tahun 2016-2020 selalu mengalami peningkatan, kecuali pada bank asing dan bank campuran yang mengalami penurunan. Hal ini menunjukkan bahwa masyarakat Indonesia dari tahun ke tahun berminat untuk membeli rumah meskipun dengan cara kredit. Kesempatan ini juga dimanfaatkan oleh bank yang saling berlomba-lomba untuk menawarkan berbagai produk kredit rumah, baik dari bank konvensional maupun bank Syariah.

Sebenarnya dilihat dari konsepnya pembiayaan rumah yang ditawarkan oleh bank syariah maupun bank konvensional tidak memiliki perbedaan secara khusus, seperti dokumen KTP, NPWP, proposal, laporan keuangan maupun yang lain. Namun yang membedakannya hanya terletak pada aspek akad, legalitas, dan sebagainya (Syafi'i, 2001). Intinya dari kedua pembiayaan rumah baik bank konvensional dan bank syariah adalah konsumen mampu membeli rumah dengan cara mencicil kepada bank. Pada praktiknya mungkin tidak terlihat jelas adanya perbedaan antara konvensional dan syariah. Hanya saja pada konvensional bank secara langsung memberikan pinjaman uang kepada nasabah, sedangkan pada syariah bank akan membelikan rumah dari *developer* yang kemudian menjual/menyewakan kepada nasabah dengan keuntungan yang telah disepakati (Gozlai, 2005).

Berhubungan dengan pembiayaan kredit rumah, salah satu bank syariah yang juga menawarkan produk kredit pembiayaan rumah (KPR) adalah Bank Syariah Indonesia (BSI). Bank yang baru diresmikan pada tanggal 1 februari 2021 ini merupakan bank gabungan (*merger*) dari tiga bank syariah yang dimiliki oleh Badan Usaha Milik Negara (BUMN) yaitu Bank Mandiri Syariah, BNI Syariah, dan BRI Syariah. Penggabungan ketiga bank syariah tersebut merupakan ikhtiar untuk melahirkan bank syariah kebanggaan umat, yang diharapkan menjadi energi baru pembangunan ekonomi nasional serta berkontribusi terhadap kesejahteraan masyarakat luas.

Sebagai negara yang mayoritas dengan jumlah penduduk muslim terbesar didunia dan juga potensi untuk menjadi yang terdepan dalam industri keuangan syariah, tentu ini menjadi jalan yang baik bagi BSI dalam menawarkan berbagai inovasi produknya, terutama dalam pembiayaan kredit kepemilikan rumah (KPR). BSI sendiri memiliki beragam produk pembiayaan rumah yang ditawarkan kepada nasabahnya diantaranya: BSI Griya Hasanah, BSI Griya Maburr, BSI Griya Simuda, BSI Griya Takeover, dan BSI KPR Sejahtera.

Menurut (Susandi & Hakim, 2020) kredit pemilikan rumah atau KPR adalah suatu fasilitas kredit yang disalurkan oleh pihak perbankan pada nasabah perorangan yang akan membeli atau memperbaiki rumah. Sederhananya KPR merupakan salah satu produk dari perbankan yang memberikan pelayanan kepada nasabah untuk membeli dan memperbaiki

rumah dengan cara kredit. Menurut (Razak et al., n.d.) ada 2 jenis KPR yang sudah digunakan oleh masyarakat, pertama KPR yang ditawarkan oleh bank konvensional dan yang kedua KPR yang ditawarkan oleh bank syariah. Hal tersebut selaras dengan pernyataan (Umardani, 2019) bahwa pada dasarnya orang dapat membeli rumah baik secara tunai maupun kredit, tetapi karena tidak semua orang mampu membayar secara tunai mereka dapat memilih bank sebagai alternatif seperti memanfaatkan KPR yang ditawarkan oleh bank konvensional maupun KPR syariah yang ditawarkan oleh bank syariah.

KPR iB atau yang dikenal dengan KPR syariah adalah penyedia dana oleh bank syariah untuk tujuan kepemilikan properti maupun tujuan konsumtif lainnya yang beragun properti. Dari sisi akad KPR syariah menawarkan beberapa akad yang dapat dipilih oleh nasabah seperti: murabahah, istishna', ijarah muntahiyah bittamlik (IMBT) dan musyarakah mutanaqishah (MMQ).

Menurut (Kambut, 2019) dalam penelitiannya menjelaskan bahwa skema pembiayaan murabahah masih mendominasi pembiayaan pada sektor perbankan syariah. Pada porsi pembiayaan dari total aset bank syariah adalah sebesar 65,19% atau Rp 289.731 miliar. Dengan skema murabahah masih mendominasi pembiayaan yang ada di bank syariah. Dari Rp. 289.731 miliar, sebanyak 52,70% (Rp 152.698 miliar) adalah pembiayaan dengan skema murabahah. Pembiayaan murabahah tiap tahunnya selalu menempati posisi tertinggi dari skema pembiayaan lain

yang ditawarkan oleh bank syariah. Masyarakat lebih berminat melakukan pengajuan pembiayaan murabahah yang 100% membiayai kredit pemilikan rumah (KPR), kredit kendaraan bermotor (KKB), serta kredit multi guna (KMG). Berikut data komposisi pembiayaan yang diberikan Bank Umum Syariah (BUS) dan Unit Usaha Syariah (UUS) berdasarkan jenis akad dapat dilihat dalam tabel berikut:

*Tabel 1. 2 Pembiayaan berdasarkan jenis akad yang diberikan BUS dan UUS pada tahun 2017-2021 (dalam jutaan rupiah)*

<b>Pembiayaan</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>
Mudharabah	17.090	15.866	13.176	10.918	9.456
Musarakah	101.561	129.641	150.522	166.147	177.647
Murabahah	150.276	154.805	158.725	172.548	189.804
Salam	-	-	-	-	-
Istisna'	1.189	1.609	2.097	2.348	2.496
Ijarah	9.230	10.597	9.450	8.020	6.403
Qardh	6.349	7.674	10.031	10.759	10.324
<b>Jumlah</b>	<b>285.695</b>	<b>320.192</b>	<b>344.001</b>	<b>370.740</b>	<b>396.130</b>

*Sumber: Statistik Perbankan Syariah OJK*

Berdasarkan tabel tersebut dapat dijelaskan bahwa pembiayaan berdasarkan jenis akad yang disalurkan oleh Bank Umum Syariah (BUS) dan Unit Usaha Syariah (UUS) dari tahun 2017-2021 selalu mengalami perubahan. Pada pembiayaan murabahah, musarakah dan istisna' tiap tahunnya selalu mengalami kenaikan. Sedangkan pada pembiayaan

mudharabah, ijarah, dan qard mengalami fluktuasi tiap tahunnya. Berdasarkan data diatas menunjukkan bahwa selama lima tahun terakhir pembiayaan murabahah masih mendominasi atau dengan jumlah yang paling besar diantara pembiayaan lainnya. Hal tersebut disebabkan karena pembiayaan murabahah memiliki resiko paling rendah baik dari sisi nasabah maupun bank syariah.

Pembiayaan murabahah adalah suatu pembiayaan yang diberikan oleh bank syariah untuk pembelian suatu barang dengan tambahan keuntungan (*margin*). Dalam undang-undang nomor 21 tahun 2008 tentang perbankan syariah menjelaskan bahwa akad murabahah merupakan suatu akad pembiayaan suatu benda dengan menegaskan harga belinya (harga pokok) kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih untuk mendapatkan keuntungan yang telah diperjanjikan di awal oleh kedua pihak. (Susandi & Hakim, 2020).

Dibalik kemudahan yang diberikan dalam akad murabahah, hal yang menjadi penting juga terkait dengan penentuan keuntungan yang diambil dalam transaksi murabahah. Sebagai bank yang menjalankan kegiatan operasionalnya dengan prinsip syariah tentu menjadi keharusan jika semua ketentuannya mencerminkan nilai-nilai Islam khususnya pada pengambilan keuntungan atau metode pengakuan.

Sifat margin keuntungan pada bank syariah pada dasarnya adalah tetap selama masa perjanjian akad murabahah dibuat. Sehingga margin keuntungan tetap tersebut akan menghasilkan besarnya cicilan yang harus

dibayarkan oleh nasabah kepada bank syariah tidak berubah selama periode pembiayaan KPR berlangsung. Hal inilah yang menjadi pembeda ketika pembiayaan KPR di bank syariah dengan bank konvensional.

Dalam penelitian (Syamsu, 2019) menjelaskan bahwa konsep KPR syariah, penentuan harga dan keuntungan harus memenuhi beberapa hal berikut:

1. Keuntungan yang diminta oleh bank syariah harus diketahui secara jelas oleh nasabah.
2. Harga jual bank syariah merupakan harga beli bank syariah ditambah dengan keuntungan yang diambil oleh bank.
3. Harga jual yang tidak boleh berubah selama masa perjanjian.
4. Sistem pembayaran telah disepakati bersama.

Ketika keuntungan murabahah telah disepakati oleh penjual dan pembeli pada awal akad, maka keuntungan tersebut sudah bisa diakui sepenuhnya sebagai pendapatan oleh penjual. Akan tetapi, karena transaksi murabahah dijalankan oleh nasabah secara non tunai atau secara angsuran, maka pembiayaan murabahah tidak boleh diakui seluruhnya sebelum masa angsurannya berakhir. Untuk menghitung keuntungan tersebut diperlukan metode khusus, salah satu metode yang paling banyak digunakan dalam perhitungan keuntungan baik di bank syariah maupun konvensional adalah metode anuitas.

Dalam penjelasan fatwa DSN MUI No. 84 tahun 2012 LKS boleh menggunakan dua metode dalam pengakuan keuntungan murabahah yang

dilakukan secara angsuran ataupun non tunai yaitu metode anuitas dan metode proporsional (Gustami, 2017). Dua metode ini lazim digunakan dalam perbankan ketika menghitung bunga kredit yang disalurkan. Perbedaannya dengan konvensional adalah bahwa dalam murabahah pemakaian metode anuitas dan proporsional tidak boleh menambah jumlah margin (keuntungan) yang sudah disepakati diawal akad.

Salah satu fokus masalah pada metode ini sebagaimana yang terjadi di BSI KCP Krian adalah ketika nasabah ingin melakukan pelunasan kredit lebih awal, maka dari angsuran yang telah dibayar nasabah mayoritas akan menjadi keuntungan bank syariah. Porsi pembagian dalam pembiayaan antara pokok pinjaman dan keuntungan dari bank berselisih cukup banyak, seakan-akan hanya keuntungan bank saja yang dibayarkan oleh nasabah. Kekecewaan ini yang memunculkan penilaian nasabah bahwa sistem anuitas ini tidak memberikan rasa adil kepada nasabah.

Menurut penelitian Fatimah dan Reni Dyah Ayu Nur, pada saat ini masih banyak sekali ditemukan bank syariah yang menggunakan sistem metode anuitas dalam pengakuan keuntungan pembiayaan murabahah. Metode anuitas ini tentu akan menguntungkan pihak perbankan syariah karena margin awal murabahah diakui lebih besar dan akan mengecil terus sampai cicilan terakhir. Sehingga jika metode ini masih digunakan dalam pembiayaan murabahah, maka bank syariah dapat dikatakan masih memegang prinsip *time value of money* (Syaifullah et al., 2020).

Sebagai lembaga yang berfungsi untuk menghimpun dana dan menyalurkan dana, bank syariah tentunya harus memperhatikan etika bisnis Islam dalam kegiatan operasionalnya. Menurut Rafik Issa Beekun menjelaskan bahwa etika bisnis Islam adalah seperangkat prinsip moral untuk menentukan apa yang harus dilakukan atau tidak boleh dilakukan pelaku bisnis. Penentuan tersebut didasarkan pada halal dan haram, halal merujuk pada bisnis yang etis sedangkan haram menunjukkan bisnis yang tidak etis (Fauzi, 2015). Menurut Frederik dalam buku (Zamzam & Aravik, 2020), Dari segi ekonomis, bisnis yang baik adalah bisnis yang memperoleh banyak keuntungan. Akan tetapi dalam memperoleh sebuah keuntungan dalam sebuah bisnis tidak boleh bersifat sepihak, hal ini tentu agar bisnis yang dijalankan dapat menguntungkan kedua belah pihak, maka bisnis yang baik harus mengikuti standar etis. Hal tersebut agar dalam berbisnis bisa tetap pada tujuannya yaitu mencari keuntungan dan tetap memenuhi nilai-nilai prinsip etika dalam berbisnis.

Prinsip-prinsip etika bisnis Islam menurut Suarny Amran dibagi menjadi 5 yaitu: (1) Prinsip otonomi, prinsip ini didasari keyakinan bahwa individu mampu berpikir logis serta mampu mengambil sebuah keputusan. (2) Prinsip kejujuran, Merupakan kesamaan antara apa yang diucapkan dan yang dilakukan, prinsip kejujuran ini menjadi prinsip yang penting karena menjadi kunci antara konsumen dan produsen yang melakukan kerjasama. (3) Prinsip keadilan, prinsip ini melarang suatu perusahaan untuk melakukan tindakan sewenang-wenang maupun *diskriminatif*

terhadap pihak-pihak yang terlibat menjalankan sebuah bisnis. (4) Prinsip saling menguntungkan, prinsip ini dapat dipahami bahwa sebuah keuntungan dalam usaha bisnis harus memberikan manfaat bagi semua pihak tanpa terkecuali. (5) Prinsip integritas moral, prinsip ini tidak kalah penting juga karena berhubungan dengan eksistensi perusahaan dalam dunia bisnis. Pada prinsip ini memiliki tujuan menjaga nama baik sebuah perusahaan.

Dari pemaparan latar belakang tersebut, maka peneliti tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul: "*Analisis Model Anuitas pada Pembiayaan KPR dalam Perspektif Etika Bisnis Islam (Studi pada BSI KCP Krian)*".

## **1.2. Identifikasi dan Batasan Masalah**

### **1.2.1. Identifikasi masalah**

Dari paparan latar belakang diatas, maka diperoleh permasalahan yang dapat diidentifikasi sebagai berikut:

- a. Metode anuitas pada pembiayaan KPR sering disamakan dengan bank konvensional.
- b. Metode anuitas dengan pokok kecil dan margin besar diawal angsuran membuat nasabah kecewa ketika pelunasan lebih cepat karena lebih menguntungkan pihak bank.
- c. Metode anuitas yang digunakan terkesan masih memegang prinsip *time value of money*.

### 1.2.2. Batasan masalah

Untuk memberikan pembahasan yang searah dan tidak menyimpang dari pembahasan, penulis memberikan batasan masalah antar lain:

- a. Model anuitas pada pembiayaan KPR di Bank Syariah Indonesia KCP krian dan
- b. Analisis model anuitas pada pembiayaan KPR di Bank Syariah Indonesia KCP Krian dalam perspektif etika bisnis Islam.

### 1.3. Rumusan Masalah

Berdasarkan pemaparan latar belakang diatas, maka dapat diambil rumusan masalah sebagai berikut:

- a. Bagaimana model anuitas pada pembiayaan KPR di Bank Syariah Indonesia KCP krian?
- b. Bagaimana analisis model anuitas pada pembiayaan KPR di Bank Syariah Indonesia KCP Krian dalam perspektif etika bisnis Islam?

### 1.4. Tujuan Penelitian

- a. Untuk mengetahui model anuitas pada pembiayaan KPR di Bank Syariah Indonesia KCP krian.
- b. Untuk mengetahui model anuitas pada pembiayaan KPR di Bank Syariah Indonesia KCP Krian dalam perspektif etika bisnis Islam.

## 1.5. Kegunaan Hasil Penelitian

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi peneliti maupun pembaca, baik dari segi teoritis maupun praktis.

### 1.5.1. Aspek teoritis (keilmuan)

Dari segi keilmuan, penelitian ini diharapkan dapat memberikan kegunaan bagi kalangan akademisi maupun pihak yang membutuhkan, untuk memperkaya khazanah keilmuan terutama yang berhubungan dengan model anuitas dalam pembiayaan KPR di bank syariah. Selain itu, dari aspek teoritis penelitian ini juga dapat dijadikan sebagai bahan referensi atau acuan bagi peneliti-peneliti lain mengenai model anuitas dalam pembiayaan KPR ditinjau dari perspektif etika bisnis Islam.

### 1.5.2. Aspek praktis

#### a. Bagi peneliti

Bagi peneliti, manfaat penelitian ini dapat meningkatkan wawasan maupun pengetahuan tentang model anuitas pembiayaan KPR yang diterapkan Bank Syariah Indonesia ditinjau dari perspektif etika bisnis Islam.

#### b. Bagi akademisi

Bagi akademisi, penelitian ini memiliki manfaat untuk mengevaluasi dari teori yang ada dengan kondisi nyata yang terjadi di lapangan.

c. Bagi pihak perbankan

Bagi pihak perbankan penelitian ini diharapkan dapat dijadikan masukan, saran, dan sebagai bahan evaluasi terkait model anuitas pada pembiayaan KPR di bank syariah. Selain itu, penelitian ini juga diharapkan dapat dijadikan referensi bagi lembaga keuangan syariah lain terkait dengan model anuitas dalam pembiayaan KPR ditinjau dari perspektif etika bisnis Islam.

#### **1.6. Definisi Operasional**

Agar topik dari penelitian ini mendapatkan gambaran dan pemahaman yang jelas, maka penulis akan menjelaskan beberapa point penting yang ada dalam judul skripsi ini, antara lain:

- a) Metode anuitas dalam perbankan syariah khususnya pada akad murabahah adalah sebuah pilihan metode angsuran yang diberikan bank syariah kepada nasabah dimana dalam metode anuitas ini jumlah pokok untuk awal angsuran kecil dan semakin membesar, sedangkan pada margin untuk awal angsuran besar dan semakin mengecil.
- b) Pembiayaan KPR atau KPR iB yang dikenal dengan KPR syariah adalah penyedia dana oleh bank syariah untuk tujuan kepemilikan properti maupun tujuan konsumtif lainnya yang beragun properti.
- c) Etika bisnis Islam adalah sebuah peraturan ataupun norma-norma yang harus dipatuhi oleh para pelaku bisnis, sehingga kegiatan bisnis yang

dijalankan dapat menguntungkan kedua belah pihak tanpa ada yang dirugikan.



UIN SUNAN AMPEL  
S U R A B A Y A

## BAB 2

### KAJIAN PUSTAKA

#### 2.1. Penelitian Sebelumnya

Agar tidak adanya kesamaan penelitian, maka penulis memaparkan beberapa contoh penelitian yang diperoleh dari karya ilmiah seperti buku, skripsi, jurnal, artikel, dan lain-lain terkait dengan analisis model anuitas pada pembiayaan KPR dalam perspektif etika bisnis Islam. Untuk itu penulis dalam hal ini menggunakan penelitian terdahulu untuk menjadi landasan teori dan menjadi pendukung serta rujukan dalam penulisan skripsi penulis, berikut penjelasan dari penelitian terdahulu yang diambil oleh peneliti:

*Tabel 2. 1 Penelitian Terdahulu*

No	Nama Peneliti	Judul Penelitian	Jenis Penelitian	Hasil Penelitian
1	Syamsu Dhuha (2019)	Analisis pengakuan anuitas pada margin akad murabahah dalam perspektif ushul fiqih (studi angsuran pembiayaan KPR pada BTN syariah semarang).	Penelitian ini menggunakan jenis metode penelitian kualitatif.	Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa dalam pengakuan keuntungan murabahah dilakukan secara anuitas. metode perhitungannya juga diawal mengambil keuntungan yang besar. Akad murabahah di BTN syariah semarang juga sesuai ushul fiqih, sedangkan sistem anuitas yang digunakan masih perlu kajian ulang

				karena cenderung merugikan salah satu pihak disamping masih terkesan <i>credid minded</i> dan seperti perbankan di konvensional. (Syamsu, 2019)
<b>Perbedaan:</b>				
<ol style="list-style-type: none"> <li>1) Perbedaannya terletak pada objek penelitian, tempat dan tahun penelitian.</li> <li>2) Pada penelitian ini lebih megarah pada margin anuitas di murabahah berdasarkan ushul fiqih. Sedangkan pada penelitian ini mengarah pada model anuitas pembiayaan KPR berdasarkan etika bisnis Islam.</li> </ol>				
<b>Persamaan:</b> persamaan penelitian ini terletak pada metode penelitian yang digunakan dan sumber data yang digunakan.				
2	Angga Arisa (2020)	Konsep al-baaqiyaat as-sholihat dalam murabahah: penentuan margin serta penggunaan metode perhitungan anuitas dan flat.	Jenis penelitian ini menggunakan metode kualitatif.	Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa pembiayaan murabahah merupakan sebuah pegolahan harta yang harus sesuai dengan al-baaqiyaat as-sholihat (amal sholeh). Dalam Penentuan margin baik flat maupun anuitas akad murabahah juga diharuskan sesuai dengan al-baaqiyaat as-sholihat (amal sholeh) agar sesuai dengan salah satu nilai dasar ekonomi syariah yaitu keadilan. (Arisa, 2020)
<b>Perbedaan:</b>				
<ol style="list-style-type: none"> <li>1) Perbedaannya terletak pada objek penelitian, tempat dan tahun penelitian.</li> <li>2) Penelitian ini menjelaskan pengambilan keuntungan murabahah baik anuitas maupun flat diharuskan sesuai dengan al-baaqiyaat as-sholihat (amal sholeh). Sedangkan pada penelitian ini</li> </ol>				

mencoba untuk menganalisis model anuitas pembiayaan KPR berdasarkan etika bisnis Islam.				
<b>Persamaan:</b> persamaan penelitian ini terletak pada metode penelitian yang digunakan.				
3	Hastin Octariza (2018)	Analisis metode anuitas dan proporsional murabahah pada bank syariah.	Jenis penelitian ini menggunakan metode kualitatif deskriptif.	Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa pada bank syariah lebih banyak menggunakan jenis metode anuitas daripada menggunakan jenis metode proposional. Hal tersebut disebabkan oleh kestabilan ER (effective rate). Meskipun dalam penelitian menjelaskan metode proposional lebih berdampak positif pada kesehatan bank syariah daripada metode anuitas yang berdampak negatif pada kesehatan bank syariah. (Octariza, 2018)
<b>Perbedaan:</b>				
<ol style="list-style-type: none"> <li>1) Perbedaannya terletak pada objek penelitian, tempat dan tahun penelitian.</li> <li>2) Pada penelitian ini menjelaskan tentang perbandingan metode anuitas dan proposional pada akad murabahah di bank syariah, sedangkan pada penelitian penulis membahas tentang model anuitas pembiayaan KPR berdasarkan etika bisnis Islam.</li> </ol>				
<b>Persamaan:</b> persamaan penelitian ini dengan penelitian penulis terletak pada metode yang digunakan.				
4	Ika Neni Kristanti (2017)	Analisis metode perhitungan marjin pembiayaan murabahah pada KSPPS darul amwaal	Penelitian ini menggunakan jenis penelitian kualitatif deskriptif.	Hasil penelitian menunjukkan bahwa dalam angsuran pembiayaan murabahah di KSPPS darul amwaal barokatul adzkia menunjukkan

		barokatul adzkia.		angsuran pokok dan angsuran margin yang dibayarkan nasabah jumlahnya sama. Pada praktiknya perhitungan margin KSPPS darul amwaal barokatul adzkia belum menggunakan metode anuitas dan proporsional, hanya menggunakan metode sederhana. Sehingga dikhawatirkan menimbulkan ketidakjelasan. (Kristanti, 2017)
<p><b>Perbedaan:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Perbedaannya terletak pada objek penelitian, tempat dan tahun penelitian.</li> <li>2) Pada penelitian ini menjelaskan tentang perhitungan margin murabahah di KSPPS darul amwaal barokatul adzkia, sedangkan pada penelitian penulis membahas tentang bagaimana model anuitas dalam pembiayaan KRP di BSI KCP Krian perspektif etika bisnis Islam.</li> </ol>				
<p><b>Persamaan:</b> persamaan penelitian ini terletak pada metode penelitian yang digunakan.</p>				
5	Ridho Eflian (2016)	Penetapan metode anuitas dalam pengakuan keuntungan murabahah (analisis prinsip syariah dan asas keadilan dalam kontrak pada bank kalsel syariah).	Penelitian ini menggunakan jenis penelitian kualitatif deskriptif.	Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa bank kalsel syariah akan menerapkan pedoman PAPSI 2013 sehingga menerapkan metode anuitas dalam pengakuan keuntungan murabahah. Namun metode pengakuan ini berpotensi mengubah substansi murabahah yang semula akad jual beli menjadi transaksi

				pinjam meminjam uang, maka akad tersebut menjadi transaksi yang tidak sesuai syariah dan mengandung riba.(Eflian, 2016)
<b>Perbedaan:</b>				
<ol style="list-style-type: none"> <li>1) Perbedaannya terletak pada objek penelitian, tempat dan tahun penelitian.</li> <li>2) Pada penelitian ini lebih mengarah pada penetapan metode anuitas di bank kalsel syariah berdasarkan prinsip syariah dan keadilan. Sedangkan pada penelitian penulis lebih mengarah pada model anuitas pada pembiayaan KPR dalam perspektif etika bisnis Islam.</li> </ol>				
<b>Persamaan:</b>				
<ol style="list-style-type: none"> <li>1) Persamaan penelitian ini terletak pada metode penelitian yang digunakan.</li> <li>2) Persamaan penelitian ini dengan penelitian penulis yaitu sama-sama membahas tentang metode anuitas dalam perbankan syariah.</li> </ol>				
6	Riniwati (2021)	Metode anuitas dalam fatwa dewan syariah nasional No. 84/DSN-MUI/XII/2012 tentang metode pengakuan keuntungan pembiayaan murabahah di lembaga keuangan syariah.	Penelitian ini menggunakan jenis penelitian kualitatif.	Penelitian ini menunjukkan hasil bahwa dalam pengakuan keuntungan metode anuitas di lembaga keuangan syariah tidak bertentangan dengan prinsip syariah. Argumentasi kebolehan metode anuitas berdasarkan urf dan masalah sudah sesuai syariah. (Riniwati, 2021)
<b>Perbedaan:</b>				
<ol style="list-style-type: none"> <li>1) Perbedaannya terletak pada objek penelitian, tempat dan tahun penelitian.</li> <li>2) Pada penelitian ini lebih fokus membahas metode anuitas dalam fatwa dewan syariah nasional No. 84/DSN-MUI/XII/2012. Sedangkan pada penelitian penulis lebih fokus pada model anuitas dalam pembiayaan KPR berdasarkan perspektif etika bisnis Islam.</li> </ol>				

<b>Persamaan:</b>				
<ol style="list-style-type: none"> <li>1) Persamaan penelitian ini terletak pada metode penelitian yang digunakan.</li> <li>2) Persamaan penelitian ini dengan penelitian penulis yaitu sama-sama membahas tentang metode anuitas di lembaga keuangan syariah.</li> </ol>				
7	Umi Fauzia (2017)	Analisis kepatuhan syariah terhadap metode pengakuan margin murabahah pada KCP BRI syariah sepanjang sidoarjo.	Penelitian ini adalah penelitian jenis kualitatif.	Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa pada metode pengakuan margin murabahah di BRI syariah KCP sepanjang menggunakan metode anuitas yaitu angsuran pokok makin membesar dan margin makin mengecil. Dan pada pelaksanaan pembiayaan murabahah di BRI syariah KCP sepanjang belum sepenuhnya mengacu pada kepatuhan syariah. (Fauzia, 2017)
<b>Perbedaan:</b>				
<ol style="list-style-type: none"> <li>1) Perbedaannya terletak pada objek penelitian, serta tempat dan tahun penelitian.</li> <li>2) Penelitian ini membahas tentang kepatuhan syariah terhadap pengakuan margin murabahah di BRI syariah KCP sepanjang, sedangkan pada penelitian penulis menjelaskan tentang model anuitas dalam pembiayaan KPR berdasarkan perspektif etika bisnis Islam di BSI KCP krian.</li> </ol>				
<b>Persamaan:</b>				
<ol style="list-style-type: none"> <li>1) Persamaan penelitian ini terletak pada metode penelitian yang digunakan.</li> <li>2) Persamaan penelitian ini dengan penelitian penulis yaitu sama-sama membahas tentang metode anuitas.</li> </ol>				

## 2.2. Landasan Teori

### 2.2.1. Model Anuitas pada Pembiayaan KPR Murabahah

#### 2.2.1.1 Metode Anuitas

##### a) Pengertian Metode Anuitas

Menurut Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor. 84 Tahun 2012 yang dimaksud dengan metode anuitas dalam perbankan syariah adalah pengakuan keuntungan yang dilakukan secara proporsional atas jumlah sisa pokok yang belum dibayar atau ditagih dengan mengalihkan persentase keuntungan terhadap jumlah sisa harga pokok yang belum ditagih. Selain itu menurut Adiwarman A. Karim mendefinisikan bahwa yang dimaksud dengan metode anuitas yaitu sebuah sistem dalam pelunasan pembiayaan dimana angsuran yang berupa harga pokok dan margin keuntungan dilakukan secara konsisten dan tidak berubah selama masa angsuran. Dalam metode anuitas dapat dijelaskan bahwa margin dalam angsuran awal itu besar dan semakin mengecil, sedangkan untuk angsuran pokok kebalikannya yaitu awal angsuran kecil kemudian semakin membesar (Karim, 2010).

Berdasarkan teori perbankan, anuitas merupakan sebuah penerimaan dan pembayaran yang secara rutin dan berkala dilakukan dalam periode dan kurun waktu tertentu. *Annuity* atau yang dikenal dengan anuitas juga dapat dijelaskan sebagai

proses pembayaran dengan jumlah besaran sama, serta dilakukan dalam periode waktu tertentu. Sedangkan menurut teori keuangan, anuitas diartikan sebagai rangkaian pembayaran atau penerimaan tetap dan dilakukan secara berkelanjutan dan juga berkala pada waktu dan periode yang telah ditentukan (Wiharno et al., 2021).

Dari beberapa penjelasan tentang arti dari metode anuitas diatas, maka dapat ditarik kesimpulan bahwa yang dimaksud dengan metode anuitas dalam perbankan syariah khususnya pada akad murabahah adalah sebuah pilihan metode angsuran yang diberikan bank syariah kepada nasabah dimana dalam metode anuitas ini jumlah pokok untuk awal angsuran kecil dan semakin membesar, sedangkan pada margin untuk awal angsuran besar dan semakin mengecil,

#### b) Dasar Hukum Pengakuan Keuntungan Murabahah

Berikut dasar hukum tentang penetapan metode proporsional maupun anuitas dalam perbankan syariah:(Riniwati, 2021)

##### 1. Landasan Al-qur'an

###### a. QS. An-nisa' ayat 29:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً  
عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ. وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ. إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

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

b. QS. Al-maidah ayat 1:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ

Artinya: “Hai orang yang beriman! Penuhilah akad-akad itu”

c. QS. Al-baqarah ayat 283:

فَإِنْ أَمِنَ بَعْضُكُم بَعْضًا فَلْيُؤَدِّ الَّذِي أُؤْتِمِنَ أَمَانَتَهُ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ

Artinya: “Maka jika sebagian kamu mempercayai sebagian yang lain, hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanatnya dan hendaklah ia bertaqwa kepada Allah tuhanannya”

## 2. Landasan hadis

a. Hadis yang diriwayatkan oleh Ibnu Majah dari ‘Ubadah bin Shamit, “Rasulullah SAW menetapkan: tidak boleh membahayakan atau merugikan orang lain dan tidak boleh (pula) membalas bahaya (kerugian yang ditimbulkan oleh orang lain) dengan bahaya (perbuatan yang merugikan)

b. Hadis mauquf Ibnu Mas’ud yang artinya: “Apa yang dipandang baik oleh umat Islam, baik pula di sisi Allah”

## 3. Kaidah fiqih

a. Pada dasarnya segala bentuk muamalat boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya.

- b. Jika suatu kewajiban tidak terlaksana kecuali dengan sesuatu, maka sesuatu itu wajib pula hukumnya.
  - c. Keputusan, kebijakan, tindakan pemegang otoritas terhadap rakyat harus dipertimbangkan maslahat.
  - d. Adat (dapat) dijadikan pertimbangan dalam penetapan hukum.
  - e. Sesuatu yang diketahui (berlaku) secara adat (berdasarkan kebiasaan) sama statusnya dengan sesuatu yang ditetapkan sebagai syarat.
  - f. Sesuatu yang diketahui (berlaku) secara adat (berdasarkan kebiasaan) di antara sesama pedagang sama statusnya dengan sesuatu yang ditetapkan sebagai syarat diantara mereka.
  - g. Sesuatu yang tetap (berlaku) berdasarkan kebiasaan sama statusnya dengan sesuatu yang ditetapkan dengan nash.
  - h. Keputusan pemerintah (pemegang otoritas) dalam masalah ijthad menghilangkan ikhtilaf.
  - i. Keputusan pemerintah (pemegang otoritas) menghilangkan ikhtilaf.
4. Landasan ijma'
- a. Dr. Wahbahal-Zuhaili: ketika akad telah terjadi dengan sah serta terpenuhi rukun dan syaratnya, maka akan

menimbulkan akibat hukum akad yaitu berpindahnya status kepemilikan barang kepada pembeli.

- b. Dalam *Al-mausu'atu Al-tiqhiyahal-kuuaitiyah*, para fuqoha berpendapat bahwa apabila akad jual beli telah terjadi yang sah maka obyek (*mabi*) menjadi milik pembeli dan uang menjadi milik penjual, tanpa adanya persyaratan tertentu untuk penguasaannya.
- c. Penegasan Standar Syariah Internasional (AAOFI), bahwa tidak ada larangan bagi lembaga keuangan untuk menghitung keuntungan (*murabahah*) berdasarkan periode pembayaran pembiayaan dengan mempergunakan metode diperbolehkan oleh syariah maupun '*urf*. Metode perhitungan keuntungan tersebut adalah metode yang menetapkan selama jangka waktu pembiayaan dilakukan prosentase atas jumlah total harga/pembiayaan dalam satu tahun, atau sisa pembayaran yang menjadi tanggungjawab nasabah sesuai dengan jadwal pembayaran cicilan yang menjadi dasar dari metode perhitungan keuntungan. Metode ini dikenal juga dengan perhitungan secara menurun. Total harga jual harus disebutkan dalam bentuk nominal pada saat akad apabila menggunakan kedua metode tersebut. Namun apabila yang dilaksanakan adalah jual beli

tanggung atau pembayaran cicilan selama jangka waktu tertentu, maka perhitungan keuntungan dilakukan sebagai berikut: pertama, disebar keuntungannya dalam setiap periode angsuran selama jangka waktu pembiayaan sampai jatuh tempo, baik pembayaran diterima atau tidak. Kedua, ditarik keuntungan pada setiap angsuran bayaran ketika harga diterima, apabila ada keharusan dari DSN LKS/bank.

- d. Dr. Ishan Abdul Hadi Abu Nashr: bukan sebuah alasan untuk menunda pengakuan keuntungan murabahah hingga akhir jangka waktu angsuran atau telah jatuh tempo dalam murabahah tanggung atau cicilan, apabila penjual mendapatkan kepastian berupa jaminan bahwa penagihan angsuran akan tepat waktu disertai dengan jaminan (rahn) berupa barang yang dapat dijual ketika terjadi kemacetan dalam pembayaran angsuran.

c) Metode Anuitas Dan Proporsional Sebagai Keuntungan Al Tamwil Bil Murabahah

Dalam pembiayaan murabahah metode pengakuan keuntungan yang telah di aplikasikan di lembaga keuangan syariah ada 2 metode, yang pertama adalah metode proporsional dan yang kedua metode anuitas. Kedua metode tersebut baik pengakuan keuntungan metode anuitas maupun pengakuan

keuntungan metode proporsional boleh digunakan dalam pembiayaan murabahah selama memenuhi ketentuan-ketentuan, diantaranya: (Sup, 2020)

1. Pengakuan keuntungan murabahah dalam bisnis yang dilakukan oleh para pedagang, yaitu secara proporsional boleh dilakukan selama sesuai dengan kebiasaan (*urf*) yang berlaku dikalangan pedagang.
2. Pengakuan keuntungan *al tamwil bil murabahah* dalam bisnis yang dilakukan oleh LKS dapat dilakukan secara proporsional dan secara anuitas selama sesuai dengan kebiasaan (*urf*) yang berlaku di lembaga keuangan syariah.
3. Pemilihan metode *al tamwil bil murabahah* pada lembaga keuangan syariah harus tetap memperhatikan *masalah* LKS agar pertumbuhan LKS menjadi sehat.
4. Metode keuntungan *al tamwil bil murabahah* dan *ashlah* dalam masa pertumbuhan LKS adalah metode anuitas.
5. Dalam hal lembaga keuangan syariah memakai pengakuan keuntungan *al tamwil bil murabahah* secara anuitas, porsi keuntungan harus dijelaskan selama jangka waktu angsuran, keuntungan *al tamwil bil murabahah* dalam pembiayaan murabahah tidak boleh diakui seluruhnya sebelum piutang dalam pembiayaan murabahah dikembalikan secara lunas atau berakhir.

#### d) Metode Anuitas Dalam Perbankan Syariah

Anuitas merupakan sebuah metode perhitungan suku bunga yang di modifikasi dari metode perhitungan efektif. Anuitas sering digunakan guna untuk mempermudah nasabah dalam pemabayaran jumlah angsuran tiap periode karena jumlah pembayarannya tetap (Wiharno et al., 2021). Sebenarnya perbedaan antara anuitas dengan efektif terletak pada jumlah angsurannya, jika sistem efektif jumlah bunga akan menurun mengikuti besar saldo pinjaman, artinya bunga cicilan debitor dihitung dari sisa utang pokok. Sedangkan pada sistem anuitas jumlah angsuran pokok dan margin tetap tiap bulannya, artinya jumlah angsuran debitor baik jumlah angsuran margin maupun pokok adalah sama besarnya selama jangka periode angsuran. Perhitungan margin metode anuitas dalam pembiayaan murabahah di bank syariah ini mengadopsi dari perhitungan *rate* kredit dengan pola suku bunga tertentu yang ada di bank konvensional.

Berikut pola perhitungan margin metode anuitas dapat dijelaskan pada abstraksi seperti berikut: (Karim, 2010)

Nasabah dengan plafond/PLFN = Rp.180.000.000,-

Jangka waktu pembiayaan dalam bulan/JWK = 12 bulan (1 tahun)

Margin keuntungan 1 tahun/MRJ = 12%

K = Angsuran ke 1,2,3

Perhitungan angsuran perbulan:

(1+

$$(MRJ/12)^{(k-1)}$$

$$APPB (k) = \text{harga pokok (k)} = \frac{\text{Plafond}}{(1 + MRJ/12)^k} \times \text{Plafond} \times MRJ/12$$

(1+

$$(MRJ/12)^{(JWK)-1}$$

(1+

$$(MRJ/12)^{(JWK)}$$

$$AMPB (k) = \text{margin keuntungan (k)} = \frac{APPB (k)}{K} - 1 \times \text{harga pokok (k)}$$

(1+

$$(MRJ/12)^{(k-1)}$$

Dari rumus tersebut, maka dengan plafond pinjaman senilai Rp.180.000.000, margin keuntungan 12%, dan masa pinjaman 12 bulan. maka akan dihasilkan perhitungan sebagai berikut:

*Tabel 2. 2 Contoh Angsuran Anuitas*

Bulan angsuran	Angsuran pokok	Angsuran margin	Jumlah angsuran
1	14.192.782	1.800.000	15.992.782
2	14.334.710	1.658.072	15.992.782

3	14.478.057	1.514.725	15.992.782
4	14.622.837	1.369.945	15.992.782
5	14.769.066	1.223.716	15.992.782
6	14.916.756	1.076.025	15.992.782
7	15.065.924	926.858	15.992.782
8	15.216.583	776.199	15.992.782
9	15.368.749	624.033	15.992.782
10	15.522.437	470.345	15.992.782
11	15.677.661	315.121	15.992.782
12	15.834.438	158.344	15.992.782

Dari tabel tersebut terlihat bahwa angsuran perbulan jumlahnya sama dan angsuran pokok semakin membesar, sedangkan margin keuntungan semakin mengecil.

#### 2.2.1.2 Pembiayaan KPR

Menurut (Susandi & Hakim, 2020) kredit pemilikan rumah atau KPR adalah suatu fasilitas kredit yang disalurkan oleh pihak perbankan pada nasabah perorangan yang akan membeli atau memperbaiki rumah. Sederhananya KPR merupakan salah satu produk dari perbankan yang memberikan pelayanan kepada nasabah untuk membeli dan memperbaiki rumah dengan cara kredit. Menurut (Razak et al., n.d.) ada 2 jenis KPR yang sudah digunakan oleh masyarakat, pertama KPR yang ditawarkan oleh bank konvensional dan yang kedua KPR yang ditawarkan oleh bank syariah. Hal tersebut selaras dengan pernyataan (Umardani, 2019) bahwa pada dasarnya orang dapat membeli rumah baik secara tunai maupun kredit, tetapi karena tidak semua orang mampu membayar secara tunai mereka dapat memilih bank sebagai alternatif seperti

memanfaatkan KPR yang ditawarkan oleh bank konvensional maupun KPR syariah yang ditawarkan oleh bank syariah.

KPR iB atau yang dikenal dengan KPR syariah adalah penyedia dana oleh bank syariah untuk tujuan kepemilikan properti maupun tujuan konsumtif lainnya yang beragun properti. Dari sisi akad KPR syariah menawarkan beberapa akad yang dapat dipilih oleh nasabah seperti: murabahah, istishna', ijarah muntahiya bittamlik (IMBT) dan musyarakah mutanaqishah (MMQ).

#### 2.2.1.3 Murabahah

##### a) Pengertian Murabahah

Murabahah berasal dari kata bahasa arab *ar-ribhu* yang memiliki arti kelebihan atau tambahan (keuntungan). Abd Ar-Rahman Al-Jaziri mendefinisikan murabahah sebagai menjual barang dengan harga pokok beserta keuntungan dengan syarat-syarat tertentu (Yazid & Prasetyo, 2019).

Menurut para fuqaha', jual beli murabahah merupakan jual beli dengan harga jual sama dengan harga beli dengan ditambah keuntungan. Gambaran murabahah dalam penjelasan ini, sebagaimana pendapat malikiyah yaitu jual beli barang dengan harga beli disertai dengan tambahan yang diketahui kedua belah pihak yaitu pembeli dan penjual (Anggraini et al., 2022).

Dalam pasal 1 angka 11 Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (POJK) No. 31/POJK.05/2014, definisi murabahah memiliki makna sebagai jual beli sebuah barang dengan penegasan harga belinya (harga perolehannya) kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga lebih (margin) sebagai bentuk laba sesuai dari kesepakatan kedua pihak (penjual dan pembeli) (Hasbi & Rokhanah, 2015).

Menurut UU perbankan syariah No. 21 tahun 2008 menjelaskan pengertian murabahah yaitu pembiayaan suatu barang dengan menegaskan harga belinnya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga lebih sebagai bentuk keuntungan penjual yang telah disepakati bersama (Hasbi & Rokhanah, 2015).

Berdasarkan definisi murabahah diatas, maka diperoleh penjelasan bahwa jual beli murabahah itu memiliki tiga karakteristik sebagai berikut: pertama, murabahah merupakan transaksi jual-beli. Kedua, diperbolehkannya penjual mengambil keuntungan (margin) dari harga beli (harga pokok/harga perolehan awal) dengan harga jual. Ketiga, nilai keuntungan (margin) yang diperoleh penjual harus dengan dasar kesepakatan bersama antara penjual dan pembeli.

Dari beberapa penjelasan diatas maka dapat disimpulkan bahwa jual beli murabahah adalah jual beli dimana penjual memberitahukan harga asal atau harga pokok kepada pembeli disertai dengan tambahan keuntungan yang diketahui dan disepakati oleh kedua belah pihak.

Adapun syarat-syarat jual beli murabahah menurut Wahab Az-zuhaili adalah sebagai berikut:

1. Mengetahui harga pokok
2. Mengetahui keuntungan
3. Harga pokok dapat diukur, ditimbang, dan diukur baik pada saat terjadi jual beli dengan penjual pertama maupun setelahnya.

Akad murabahah juga termasuk salah satu akad yang sering digunakan dalam perbankan syariah, hal ini karena nasabah diberikan kemudahan dalam mengetahui kejelasan tentang harga pokok dan keuntungan (*margin*) serta angsuran selama pembiayaan berlangsung. Dominasi dari pembiayaan murabahah menunjukkan bahwa dalam pembiayaan murabahah tersebut memiliki banyak keuntungan baik dari pihak perbankan syariah maupun dari nasabah. Alasannya pertama karena kepastian pembeli, hal ini dikarenakan pihak bank hanya akan membelikan suatu barang ketika ada pembeli. Kedua kepastian

keuntungan, karena hasil keuntungan yang diperoleh berdasarkan kesepakatan. Ketiga pembiayaan murabahah lebih mudah untuk diaplikasikan di masa sekarang (Widjajaajtmadja & Solihah, 2019).

#### b) Landasan Hukum Murabahah

Adapaun landasan hukum akad murabahah sebagai berikut:

##### 1. Al-qur'an

Dalam Al-qur'an ada beberapa ayat yang menjelaskan tentang jual-beli murabahah, secara umum jual-beli murabahah dibolehkan menurut Islam, berikut ayat yang menjelaskan tentang jual-beli murabahah:

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا

Artinya:” Dan Allah menghalalkan jual-beli dan mengharamkan riba” (Q.S Al-baqarah. 275)

يَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَأَ تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُم بَاطِلًا إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً

عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ

Artinya: “hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka diantara kamu” (Q.S An-nisaa:29)

## 2. Hadis

Diantara hadist yang menerangkan diperbolehkannya jual beli murabahah yaitu Rasulullah SAW bersabda: “pendapatan yang paling *afdhal* (utama) adalah hasil karya tangan seseorang dan jual beli yang mabrur”. (HR. Ahmad Al Bazzar Ath Thabrani)

## 3. Ijma'

Dalam kesepakatan para ulama menjelaskan bahwa transaksi ini (murabahah) telah dipraktekkan di berbagai kurun waktu dan tempat tanpa ada yang mengingkarinya, hal ini berarti para ulama menyetujuinya.

### e) Jenis-Jenis Jual Beli Murabahah

Pada dasarnya jual beli murabahah dibedakan menjadi 3 macam sesuai dengan peruntukannya, diantara yaitu: (Yazid & Prasetyo, 2019)

#### 1. Murabahah modal kerja (MMK)

Murabahah modal kerja adalah murabahah yang dikhususkan untuk pembelian barang-barang yang digunakan dalam modal kerja. Modal kerja merupakan jenis pembiayaan yang dibutuhkan oleh sebuah perusahaan dalam kegiatan operasionalnya sehari-hari.

#### 2. Murabahah investasi (MI)

Murabahah investasi adalah jenis murabahah jangka menengah atau jangka Panjang dengan tujuan untuk membeli barang modal yang diperlukan dalam pembuatan proyek baru, perluasan, rehabilitasi, dan lain-lain.

### 3. Murabahah konsumsi (MK)

Murabahah konsumsi merupakan jenis pembiayaan yang diperuntukkan perorangan dengan tujuan non-bisnis. Contoh dari murabahah konsumsi yaitu pembiayaan pemilikan rumah atau KPR dan pembiayaan mobil. Murabahah jenis ini biasanya dipakai untuk pembelian barang konsumsi atau barang tahan lama lainnya.

## 2.2.2. Etika Bisnis Islam

### a. Pengertian Etika Bisnis Islam

Etika adalah sebuah peraturan atau komponen yang berhubungan dengan kepribadian, perilaku, dan tindakan dari para pelaku bisnis. Etika juga diartikan sebagai aturan-aturan dalam sebuah kelompok masyarakat yang harus dipatuhi dan dijalankan serta bertujuan untuk membimbing dan mengingatkan anggotanya terhadap sebuah perilaku yang tidak baik (Zamzam & Aravik, 2020). Sedangkan bisnis merupakan aktivitas yang dilakukan oleh perorangan maupun kelompok dalam menyediakan barang maupun jasa yang memiliki tujuan untuk memperoleh keuntungan.

Menurut Hussain Shahata mendefinisikan bahwa etika bisnis adalah *"a set of principles and norms to which business people should adhere in their business dealing, conduct, and relations in order to reach the shore of safety, it also a criterion for reward and punishment"* yang artinya seperangkat norma dan nilai sesuai dengan prinsip moralitas yang wajib dipatuhi para pelaku bisnis ketika bertransaksi, berperilaku, dan berelasi demi mencapai tujuan bisnis yang sehat serta untuk menentukan ganjaran dan hukuman. Prinsip moral tersebut berlandaskan Al-qur'an dan hadist. Selain itu Rafik Issa Beekun menjelaskan etika bisnis Islam adalah seperangkat prinsip moral untuk menentukan apa yang harus dilakukan atau tidak boleh dilakukan pelaku bisnis. Penentuan tersebut didasarkan pada halal dan haram, halal merujuk pada bisnis yang etis sedangkan haram menunjukan bisnis yang tidak etis (Fauzi, 2015).

Jadi yang dimaksud dengan etika bisnis adalah sebuah peraturan ataupun norma-norma yang harus dipatuhi oleh para pelaku bisnis, sehingga kegiatan bisnis yang dijalankan dapat menguntungkan kedua belah pihak tanpa ada yang dirugikan.

Menurut Frederik dalam buku (Zamzam & Aravik, 2020), Dari segi ekonomis, bisnis yang baik adalah bisnis yang memperoleh banyak keuntungan. Akan tetapi dalam memperoleh sebuah keuntungan dalam sebuah bisnis tidak boleh

bersifat sepihak, hal ini tentu agar bisnis yang dijalankan dapat menguntungkan kedua belah pihak, maka bisnis yang baik harus mengikuti standar etis. Hal tersebut agar dalam berbisnis bisa tetap pada tujuannya yaitu mencari keuntungan dan tetap memenuhi nilai-nilai etika dalam berbisnis.

Secara umum ada beberapa transaksi bisnis yang perlu dihindari: (Trihastuti, 2021)

1. Riba, merupakan sebuah tambahan yang muncul dari harga pokok secara batil dan hukumnya haram.
2. Judi atau maysir.
3. Gharar, artinya transaksi yang dilakukan tidak jelas, tidak pasti, tidak dimiliki, tidak diketahui keberadaannya, dan tidak dapat diserahkan pada waktu transaksi.
4. Dharar, transaksi saling merugikan, menimbulkan kerusakan, dan penganiayaan.
5. Maksiat, transaksi yang melanggar perintah Allah SWT.
6. Suht, transaksi terhadap produk yang dibuat dari barang haram.
7. Risywah, suap yang diberikan dengan tujuan untuk membenarkan yang salah dan membatalkan yang benar.

b. Landasan Etika Bisnis

Ada ayat Al-qur'an juga hadist yang menjelaskan tentang pentingnya etika dalam menjalankan sebuah bisnis, diantaranya:

1. QS. Al-baqarah/2: 188:

النَّاسِ أَمْوَالٍ مِّنْ فَرِيقٍ لِّتَأْكُلُوا الْحَكَامِ إِلَىٰ بِهَآ وَتُدُلُّوآ بِالْبَاطِلِ بَيْنَكُمْ  
أَمْوَالِكُمْ تَأْكُلُوا وَلَا تَعْلَمُونَ وَأَنْتُمْ بِالْآثِمِ

Artinya: *Dan janganlah kamu makan harta diantara kamu dengan jalan yang batil, dan (janganlah) kamu menyuap dengan hart aitu kepada para hakim, dengan maksud agar kamu dapat memakan sebagian harta orang lain itu dengan jalan dosa, padahal kamu mengetahui.*

2. QS. As-shaff/14: 10:

يَآئِهَآ الذِّينَ آمَنُوا هَلْ أَدُلُّكُمْ عَلَىٰ تِجَارَةٍ تُنْجِيكُمْ مِّنْ عَذَابِ الْآلِيمِ

Artinya: *Wahai orang-orang yang beriman! Maukah kamu aku tunjukkan suatu perdagangan yang dapat menyelamatkan kamu dari azab yang pedih.*

3. Hadist

وَصَدَقَ وَبَرَآ اللهُ أَتَقَىٰ مِّنْ إِلاَ فُجَّآرَآ الْقِيَامَةِ يَوْمَ يُبْعَثُونَ النَّجَّآرَ

Artinya: *Sesungguhnya para pedagang akan dibangkitkan pada hari kiamat nanti sebagai orang-orang fajir (jahat), kecuali pedagang yang bertaqwa kepada Allah, berbuat baik, dan berkata jujur. (HR. Tirmidzi No.1210 dan Ibnu majah No.2146)*

### c. Tujuan Etika Bisnis Islam

Diantara tujuan etika bisnis Islam secara umum adalah sebagai berikut: (Fauzi, 2015)

1. Membantu karakter dari pelaku bisnis agar sesuai dengan akhlak mulia.
  2. Memperkuat kerjasama, persaudaraan, serta memecahkan masalah yang muncul antara pelaku bisnis.
  3. Menghilangkan paham materialisme.
  4. Membangun iklim bisnis yang etis dan kepercayaan antara produsen dan konsumen.
  5. Menyatukan antara muamalah dan ibadah.
  6. Meraih profit materi dan benefit non materi.
- ### d. Fungsi Etika Bisnis Islam

Etika bisnis Islam mempunyai fungsi yang substansial yang merupakan bekal bagi pelaku bisnis. Fungsi etika bisnis diantaranya: (Darmastuti et al., 2022)

1. Membangun kode etik Islami, yang juga mengatur tentang tata cara mengembangkan bisnis sesuai dengan ajaran agama.
2. Menjadi sebuah dasar hukum yang menetapkan sebuah tanggungjawab bagi pelaku bisnis.

3. Sebagai sebuah dokumen hukum guna untuk mengatasi permasalahan yang muncul.
4. Manjadi sarana untuk mempererat persaudaraan dan kerjasama antar pelaku bisnis.

Menurut Saban Echdar dan Maryadi fungsi etika bisnis Islam adalah sebagai berikut: (Aprianto & Dkk, 2020)

1. Prinsip kejujuran. Fungsi ini menjadi sangat penting dalam menjalankan sebuah bisnis, sebagaimana yang telah diajarkan oleh Rasulullah SAW bahwa dalam berdagang beliau mengutamakan kejujuran, seperti jujur dalam sebuah produk, jujur ketika proses transaksi, dan sebagainya.
2. Tidak melakukan sumpah palsu. Hal ini sesuai dengan hadist Rasulullah SAW Riwayat Abu Zar bahwa Rasulullah SAW mengancam dengan adzab yang pedih bagi orang yang melakukan sumpah palsu terhadap sebuah bisnis, dan Allah tidak akan memperdulikannya nanti di hari kiamat.
3. Mengutamakan sikap ramah tamah, sehingga nanti konsumen merasa puas dan senang ketika transaksi dijalankan.
4. Kesadaran bahwa bisnis merupakan signifikansi sosial. Dalam kegiatan bisnis tidak boleh hanya mengejar keuntungannya saja, melainkan juga harus menjunjung sikap saling tolong-menolong.

5. Tidak boleh saling mencederai sesama pelaku bisnis.
6. Tidak boleh menarik pembeli dengan cara berpura-pura menawarkan harga yang tinggi.
7. Tidak boleh menimbun barang.
8. Gaji diberikan harus sesuai dengan pekerjaan karyawan.
9. Ketika berbisnis tidak boleh mengganggu kegiatan beribadah kepada Allah.
10. Tidak boleh melakukan bisnis ketika dalam keadaan bahaya (*mudharat*) karena dapat menyebabkan kerugian baik bagi individu maupun kehidupan sosial.
11. Barang yang dijual belikan harus suci dan halal.
12. Tidak boleh mengurangi timbangan.
13. Kegiatan bisnis yang dijalankan harus tanpa ada unsur ribawi.
14. Ketika memiliki hutang, hendaknya melunasi kewajibannya terlebih dahulu.
15. Dalam berbisnis juga tidak boleh melakukan kegiatan monopoli.
16. Bisnis dijalankan harus dengan unsur sukarela tanpa ada paksaan dari pihak manapun.
17. Harus memberikan keringanan kepada orang berhutang yang belum mampu melunasi hutangnya.

e. Prinsip Etika Bisnis Islam

Etika dalam sebuah bisnis tidak akan bisa diimplementasikan ketika hanya individu saja yang memiliki komitmen, akan tetapi etika sebuah bisnis harus menjadi komitmen bersama sebagai suatu kerangka sosial. Sehingga nantinya etika bisnis Islam yang diterapkan tidak hanya terfokus pada keuntungan jangka pendek saja, melainkan dapat menjamin keberlangsungan kegiatan bisnis untuk jangka panjang. Suarny Amran menjelaskan bahwa etika bisnis secara umum memiliki prinsip-prinsip sebagai berikut: (Darmastuti et al., 2022)

a. Prinsip otonomi

Prinsip ini didasari keyakinan bahwa individu mampu berpikir logis serta mampu mengambil sebuah keputusan. Dalam hal ini tentu keputusan yang diambil harus berdasarkan keselarasan terhadap apa yang baik untuk dilakukan serta dapat bertanggungjawab terhadap keputusan yang telah dibuat.

b. Prinsip kejujuran

Merupakan kesamaan antara apa yang diucapkan dan yang dilakukan. Prinsip ini dalam praktiknya di dunia bisnis masih menjadi sebuah problematika mengingat sampai sekarang masih ada para pelaku bisnis yang berbuat kecurangan demi keuntungan. Prinsip kejujuran ini menjadi prinsip yang penting

karena menjadi kunci antara konsumen dan produsen yang melakukan kerjasama.

c. Prinsip keadilan

Prinsip ini sangat berhubungan dengan hak para pelaku bisnis. Prinsip ini melarang suatu perusahaan untuk melakukan tindakan sewenang-wenang maupun *diskriminatif* terhadap pihak-pihak yang terlibat menjalankan sebuah bisnis. Sehingga nantinya dapat diwujudkan setiap pihak mendapat haknya masing-masing tanpa adanya perbedaan satu sama lain.

d. Prinsip saling menguntungkan

Prinsip ini dapat dipahami bahwa sebuah keuntungan dalam usaha bisnis harus memberikan manfaat bagi semua pihak tanpa terkecuali. Dalam praktiknya, prinsip ini sangat menjunjung tinggi kesamaan hak yang diperoleh setiap pelaku bisnis terutama dalam keuntungan yang dihasilkan.

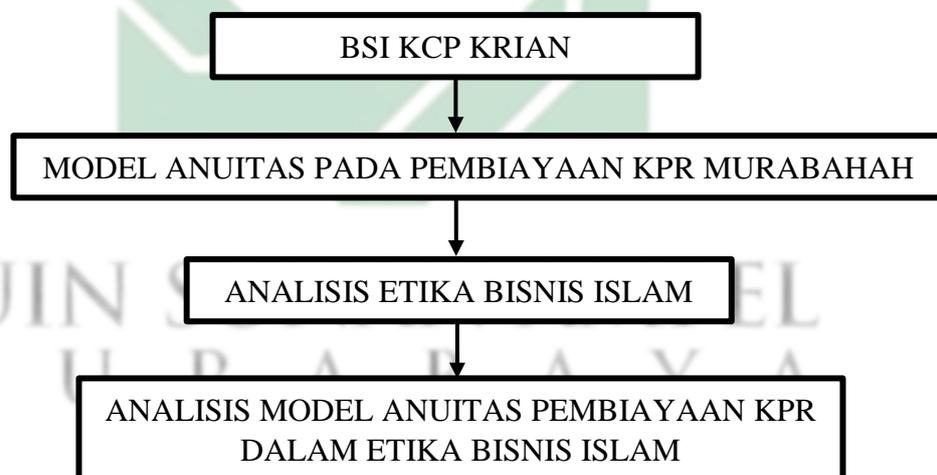
e. Prinsip integritas moral

Prinsip ini tidak kalah penting juga karena berhubungan dengan eksistensi perusahaan dalam dunia bisnis. Pada prinsip ini memiliki tujuan menjaga nama baik sebuah perusahaan. Sehingga agar prinsip ini dapat tercapai maka perlu tanggungjawab semua pihak dari pelaku bisnis baik itu pemilik bisnis, karyawan, dan manajemen perusahaan untuk integritas moral.

### 2.3. Kerangka Konseptual

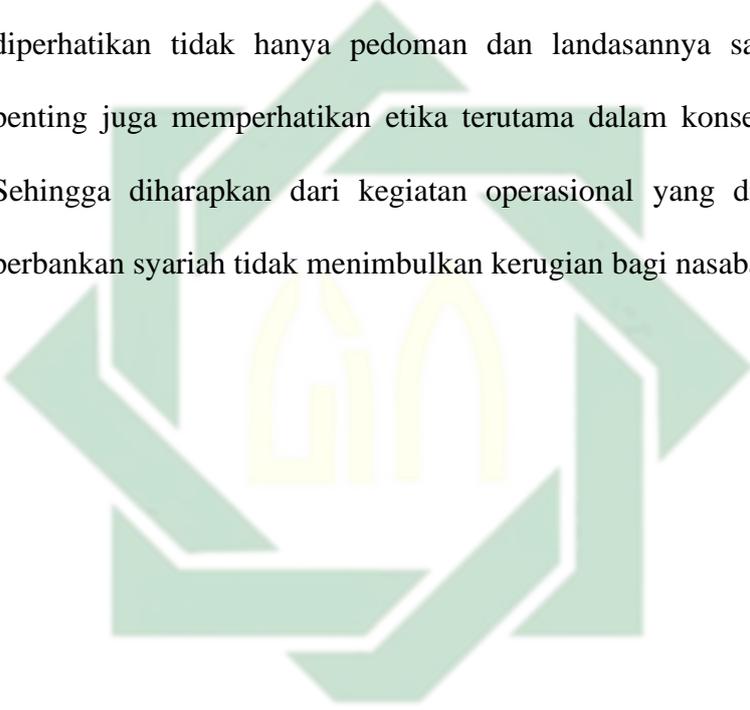
Kerangka konseptual merupakan hasil sintetis, abstraksi, dan ekstrapolasi dari berbagai teori dan pemikiran ilmiah, yang mencerminkan paradigma penelitian, artinya kerangka konseptual didasarkan pada tinjauan pustaka yang disampaikan pada bab 2. Kerangka konseptual berisi hubungan faktor dan variabel yang terkait dengan masalah penelitian. Kerangka konseptual penelitian dapat berupa bagan, model matematik, atau persamaan fungsional, yang dilengkapi dengan narasi atau penjelasan isi kerangka konseptual (Endra, 2017). Berikut kerangka konseptual dari penelitian ini:

*Gambar 2. 1* Kerangka Konseptual



Berdasarkan kerangka konseptual diatas, maka dapat dijelaskan bahwa Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP Krian ketika ada nasabah yang melakukan pembiayaan KPR, bagaimana penerapan model anuitas dalam pembiayaan KPR murabahah yang dijalankan oleh BSI KCP Krian.

Setelah itu akan dihubungkan ataupun dianalisis dalam perpektif etika bisnis Islam, bagaimana model anuitas pada pembiayaan KPR dalam perspektif etika bisnis Islam, maka dari itu bagian ini manjadi sangat penting untuk diperhatikan oleh perbankan syariah. Dalam menjalankan sebuah operasional perbankan khususnya pada perbankan syariah perlu diperhatikan tidak hanya pedoman dan landasannya saja, melainkan penting juga memperhatikan etika terutama dalam konsep pendapatan. Sehingga diharapkan dari kegiatan operasional yang dijalankan oleh perbankan syariah tidak menimbulkan kerugian bagi nasabah.



UIN SUNAN AMPEL  
S U R A B A Y A

## **BAB 3**

### **METODE PENELITIAN**

#### **3.1. Lokasi Penelitian**

Lokasi penelitian yang digunakan peneliti yaitu terletak di Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP Krian Sidoarjo yang beralamatkan di Jl. Imam Bonjol No. 108, Magersari, Krian, Kec. Krian, Kabupaten Sidoarjo, Jawa Timur 61262.

#### **3.2. Pendekatan Penelitian Yang Digunakan**

Agar bisa mengetahui dari masalah yang diteliti, maka dalam penelitian ini menggunakan teknik pendekatan kualitatif deskriptif terhadap studi kasus yang diangkat. Pendekatan kualitatif adalah penelitian yang menggunakan latar alamiah dengan maksud menafsirkan fenomena yang terjadi dan dilakukan dengan jalan melibatkan berbagai metode yang ada (Anggito & Setiawan, 2018). Menurut Connole dalam buku (Anggito & Setiawan, 2018) memberikan batasan bahwa dalam penelitian kualitatif adalah penelitian yang memfokuskan pada kegiatan-kegiatan mengidentifikasi, mendokumentasi, dan mengetahui dengan meninterpretasi secara mendalam gejala-gejala nilai, makna, keyakinan, pildran, dan karakteristik umum seorang atau kelompok masyarakat tentang peristiwa-peristiwa kehidupan. Menurut buku (Ismayani, 2019) penelitian kualitatif dapat dikonstruksi sebagai strategi penelitian yang menekankan kuantifikasi dalam pengumpulan dan analisis data dengan

pendekatan deduktif untuk hubungan antara teori dan penelitian dengan menempatkan pengujian teori. Oleh karena itu, penelitian kualitatif merupakan sebuah penyelidikan tentang masalah sosial berdasarkan pada pengujian sebuah teori yang terdiri dari variabel-variabel, diukur dengan angka, dan dianalisis dengan prosedur statistik untuk menentukan apakah masalah generalisasi prediktif teori tersebut benar.

Salah satu yang menjadi keunggulan dari metode kualitatif adalah bahwa datanya sangat mendasar karena berdasarkan fakta, peristiwa, dan realita, jadi bukan merupakan rekayasa peneliti (Raco, 2010). Dalam penelitian kualitatif, pengumpulan data tidak dipandu teori, tetapi dipandu dengan fakta-fakta yang ditemukan pada saat penelitian di lapangan. Data yang dikumpulkan dalam penelitian kualitatif harus lengkap yaitu berupa data primer dan data sekunder. Data primer adalah data yang berupa kata-kata baik disampaikan secara lisan, ataupun gerak tubuh, dan tindakan yang berasal dari orang yang dipercaya, maka dalam hal ini orang yang menganalisis berasal dari aspek-aspek yang berkaitan dengan variable yang diteliti (Siyoto & Ali, 2015).

Metode deskriptif adalah metode dengan penggambaran yang dirancang untuk memperoleh informasi tentang status atau gejala mengenai populasi atau daerah tertentu, atau memetakan fakta berdasarkan cara pandang (kerangka berpikir tertentu pada saat penelitian dilakukan). Metode deskriptif merupakan representasi obyektif terhadap fenomena yang tampak dan sebagainya yang ditangkap seperti apa adanya, tanpa

mencampur adukkan dengan pendapat pribadi (subyektif), tanpa pertimbangan nilai, tanpa saran atau rekomendasi kearah tindakan, tanpa justifikasi atau klaim pendapat, tetapi sifatnya sebagai pemecahan masalah pada masa sekarang atau actual (K, 2018).

Penelitian deskriptif melakukan analisa hanya sampai pada taraf deskriptif, yaitu menganalisis dan menyajikan data secara sistemik sehingga dapat lebih mudah untuk dipahami dan disimpulkan (Azwar, 2007). Dalam hal ini metode deskriptif yang digunakan yaitu mengenai bagaimana model anuitas dalam pembiayaan KPR pada Bank Syariah Indonesia KCP Krian serta berdasarkan perpektif etika bisnis Islam. Sehingga penelitian ini memiliki tujuan untuk mengungkapkan data serta menganalisisnya dengan menggunakan data yang valid tentang pertanyaan yang telah diangkat dalam penelitian dan data yang diperoleh guna menjawab pertanyaan tersebut.

### **3.3. Sumber Data**

#### **3.3.1. Data primer**

Sumber data primer adalah sumber data yang telah dikumpulkan oleh peneliti secara langsung di lapangan melalui proses wawancara dengan *stackholder* terkait pada Bank Syariah Indonesia KCP Krian guna untuk menjawab rumusan masalah penelitian. Sumber data primer dalam penelitian ini antara lain diperoleh dari informasi tentang model anuitas dalam pembiayaan KPR pada Bank Syariah Indonesia KCP Krian yang berlokasi di Jl. Imam Bonjol No.

108, Magersari, Krian, Kec. Krian, Kabupaten Sidoarjo. Data primer tersebut tentunya diperoleh dari hasil wawancara yang mendalam dengan *stackholder* atau pihak terkait di Bank Syariah Indonesia KCP Krian Sidoarjo.

### 3.3.2. Data sekunder

Merupakan data pendukung data primer yang diperoleh secara tidak langsung oleh peneliti berhubungan dengan subyek penelitian. Data sekunder yang digunakan dalam penelitian ini yaitu berhubungan dengan model anuitas dalam pembiayaan KPR yaitu baik berupa buku, studi pustaka, literatur, dokumen-dokumen ilmiah, jurnal atau penelitian terdahulu.

## 3.4. Teknik Pengumpulan Data

### 3.4.1. Wawancara

Menurut Esterberg wawancara merupakan pertemuan dua orang untuk bertukar informasi dan ide melalui tanya jawab, sehingga dapat dikonstruksikan makna dalam suatu topik tertentu (Sugiyono, 2018). Wawancara merupakan suatu percakapan yang sudah direncanakan antara dua orang atau lebih, dimana dalam hal ini pewawancara mengajukan pertanyaan yang mudah dipahami, dan mendengarkan pembicara orang yang telah diwawancarai dengan baik dan perhatian (Saunders et al., 2019). Wawancara dipakai dalam teknik pengumpulan data ketika seorang peneliti ingin menemukan permasalahan yang diteliti ataupun ingin mengetahui berbagai hal dari

narasumber secara mendalam. Ketika akan memulai wawancara peneliti harus mengerti kepada siapa wawancara akan dilakukan dan menyiapkan beberapa pertanyaan yang berhubungan dengan topik yang akan dibahas, peneliti memberikan pertanyaan yang ditujukan kepada pihak Bank Syariah Indonesia KCP Krian khususnya kepada pihak pembiayaan konsumtif yang bertanggungjawab terhadap pembiayaan KPR. Dalam melakukan wawancara secara langsung di lapangan perlu diperhatikan beberapa hal penting seperti intonasi, kontak mata, tidak melebar dari pembahasan, serta kepekaan nonverbal. Setelah wawancara dilakukan maka peneliti akan mengumpulkan setiap hasil yang keluar dari narasumber baik berupa buku catatan atau media perekam lainnya yang berisi data dari narasumber.

#### 3.4.2. Observasi

Observasi adalah bagian dari pengumpulan data, observasi juga diartikan sebagai kegiatan mengumpulkan data secara langsung dari lapangan. Observasi berarti peneliti berada bersama partisipan. Jadi peneliti tidak hanya sekedar lewat, hal ini tentu dengan tujuan agar membantu peneliti dalam memperoleh banyak informasi yang belum diketahui dan mungkin belum pernah terungkap sebelumnya (Raco, 2010). Dalam penelitian ini peneliti secara langsung menghubungi narasumber baik melalui pesan seperti telephone atau

email maupun datang langsung ke lapangan guna mengamati terhadap permasalahan yang telah dirumuskan dalam penelitian.

#### 3.4.3. Studi kepustakaan

Studi kepustakaan adalah serangkaian kegiatan yang berkenaan dengan metode pengumpulan data pustaka, membaca dan mencatat serta mengolah bahan penelitian (Zed, 2004). Dalam hal ini, Peneliti menggunakan studi pustaka yang diperoleh dari buku, jurnal, maupun artikel yang berhubungan dengan masalah penelitian.

#### 3.4.4. Dokumentasi

Selain wawancara, observasi, dan studi kepustakaan teknik pengumpulan data selanjutnya yaitu dokumentasi. Dokumentasi atau dokumen merupakan catatan peristiwa yang sudah berlalu. Dokumen dapat berupa tulisan, gambar, atau karya-karya monumental dari seseorang (Sugiyono, 2018). Penggunaan teknik ini dimaksudkan untuk mengungkapkan peristiwa, objek dan tindakan-tindakan yang dapat menambah pemahaman peneliti terhadap gejala-gejala masalah yang diteliti (Rukajat, 2018). Dalam hal ini data yang dikumpulkan dapat berupa *company profile*, struktur organisasi, formulir proses pengajuan KPR, dan model anuitas dalam pembiayaan KPR.

### 3.5. Teknik Pengolahan Data

Setelah selesai melakukan pengumpulan data, selanjutnya peneliti melakukan pengolahan data dengan tahapan sebagai berikut:

### 3.5.1. Editing

Editing adalah proses dimana peneliti mengecek dan memeriksa kembali terhadap data yang telah dikumpulkan baik dari sisi kelengkapan data, kejelasan makna data, serta kesesuaian dan relevansi data yang telah diperoleh sehingga dapat diketahui gambaran yang sesuai. Data yang sudah diperoleh akan diteliti kembali sehingga akan memperoleh data yang sesuai fakta dan dapat dipercaya agar dapat dilanjutkan pada proses analisis data.

### 3.5.2. Organizing

Organizing merupakan penyusunan data dan mengatur kembali data yang sudah dikumpulkan yang kemudian dikelompokkan untuk memberikan gambaran dalam penelitian. Dalam proses data yang telah diperoleh juga disusun secara sistematis sesuai dengan tatanan yang telah dibuat oleh peneliti.

### 3.5.3. Analyzing

Selanjutnya yang terakhir yaitu proses *analyzing* yang merupakan analisis berkelanjutan setelah melakukan *editing* dan *organizing* dimana dalam proses ini data yang diperoleh dari berbagai sumber kemudian dianalisis menggunakan teori yang sesuai agar menghasilkan hasil yang sesuai dengan rumusan masalah yang telah dibuat.

### 3.6. Teknik Analisa Data

Teknik analisis data merupakan sebuah proses secara sistematis untuk mereview temuan hasil observasi, wawancara, dan studi dokumentasi untuk meningkatkan penelitian tentang kasus yang diteliti dan menyajikan sebagai temuan orang lain (Rukajat, 2018). Dalam metode kualitatif sebagaimana yang dilakukan dalam penelitian ini analisis data dilakukan secara induktif dan berlangsung secara terus menerus mulai dari proses pengumpulan data di lapangan dan dilakukan dengan intensif setelah meninggalkan lapangan. Dalam penelitian ini data atau fakta maupun kejadian dan fenomena yang terjadi di lapangan akan dikumpulkan dan dihubungkan dengan data kepustakaan yang sesuai dengan masalah yang diangkat. Selanjutnya data tersebut diteliti dan diolah kembali serta dilakukan analisis agar dapat menghasilkan kesimpulan. Selesai analisis data dilakukan maka dapat menjawab rumusan masalah mengenai bagaimana model anuitas dalam pembiayaan KPR pada Bank Syariah Indonesia KCP krian serta berdasarkan etika bisnis Islam.

## BAB 4

### HASIL PENELITIAN

#### 4.1. Gambaran Umum Objek Penelitian

##### 4.1.1. Profil Bsi KCP Krian

Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP Krian merupakan bank cabang pembantu dari BSI wilayah Surabaya kota, BSI KCP Krian ini terletak di Jl. Imam Bonjol No. 108, Magersari, Krian, Kec. Krian, Kabupaten Sidoarjo, Jawa Timur 61262.

Gambar 4. 1 Logo BSI



##### 4.1.2. Sejarah Bank Syariah Indonesia

Indonesia merupakan negara dengan jumlah penduduk muslim terbesar didunia, dan memiliki potensi untuk menjadi yang terdepan dalam industri keuangan syariah. Meningkatnya kesadaran *halal matter* serta dukungan *stackholder* yang kuat merupakan faktor penting dalam pengembangan ekosistem industri halal di Indonesia, termasuk juga bank syariah.

Bank syariah memiliki peranan penting sebagai fasilitator pada seluruh aktivitas ekonomi dalam ekosistem industri halal. Hadirnya industri perbankan syariah di Indonesia sendiri telah mengalami peningkatan dan pengembangan yang signifikan dalam

kurun tiga dekade ini. Inovasi produk, peningkatan layanan, serta pengembangan jaringan menunjukkan trend yang positif dari tahun ke tahun. Bahkan, semangat untuk melakukan percepatan juga tercermin dengan banyaknya bank syariah yang melakukan aksi korporasi. Seperti bank syariah yang dimiliki BUMN yaitu Bank Syariah Mandiri, BNI Syariah, dan BRI Syariah.

Pada tanggal 1 februari 2021 yang bertepatan dengan 19 jumadil akhir 1442 H menjadi sebuah tanda dari sejarah bergabungnya tiga bank syariah yang dimiliki BUMN yaitu Bank Mandiri Syariah, BNI Syariah, dan BRI Syariah menjadi satu entitas yaitu Bank Syariah Indonesia (BSI). Penggabungan ketiga bank tersebut tentu akan menyatukan kelebihan dari ketiga bank syariah sehingga akan menghadirkan layanan yang lebih lengkap, jangkauan lebih luas, serta memiliki kapasitas permodalan yang lebih baik. Dengan di dukung sinergi dari perusahaan induk (Mandiri, BNI, BRI) serta komitmen dari pemerintah melalui kementerian BUMN, Bank Syariah Indonesia di dorong untuk dapat bersaing di tingkat global.

Penggabungan ketiga bank syariah merupakan sebuah ikhtiar untuk melahirkan bank syariah kebanggaan umat, yang diharapkan menjadi energi baru terhadap pembangunan ekonomi nasional serta berkontribusi terhadap masyarakat luas. Hadirnya Bank Syariah Indonesia juga menjadi sebuah cerminan dari wajah perbankan syariah di Indonesia yang modern, universal, dan

memberikan kebaikan pada seluruh alam (*Rahmatan Lil 'Alamin*) (*Tentang Kami - Informasi Perusahaan / Bank Syariah Indonesia, n.d.*).

#### 4.1.3. Produk-Produk BSI

Bank Syariah Indonesia memiliki beragam produk yang ditawarkan kepada nasabah, diantara produk pembiayaan rumah atau KPR yang ditawarkan BSI adalah sebagai berikut: (*Pembiayaan - Produk Dan Layanan / Bank Syariah Indonesia, n.d.*)

##### a. BSI Griya

Layanan pembiayaan kepemilikan rumah untuk ragam kebutuhan seperti: pembelian rumah baru, bekas, ruko, apartemen, kavling siap bangun, renovasi atau pembangunan rumah, ambil alih pembiayaan (*Take Over*), dan *refinancing* untuk kebutuhan nasabah.

##### b. BSI Griya Special Milad

Merupakan pembiayaan untuk kepemilikan rumah dengan margin super ringan selama periode tertentu.

##### c. BSI KPR Sejahtera

Fasilitas pembiayaan konsumtif untuk pemenuhan kebutuhan hunian subsidi pemerintah.

Selain dari produk pembiayaan rumah (KPR) juga terdapat pembiayaan lainnya yang ditawarkan oleh BSI kepada nasabah, diantara adalah:

a. BSI Mitraguna Berkah

Pembiayaan untuk keperluan multiguna tanpa agunan dengan berbagai manfaat dan kemudahan bagi pegawai payroll di BSI.

b. BSI OTO

Layanan pembelian kepemilikan kendaraan seperti: mobil baru atau bekas dan motor baru.

c. BSI Pensiun Berkah

Merupakan pembiayaan yang diperuntukan pada penerima pensiunan seperti: ASN, pensiunan BUMN, dan PNS.

d. Mitraguna Online

Pembiayaan untuk keperluan multiguna tanpa agunan dengan berbagai manfaat dan kemudahan bagi pegawai.

e. BSI Mitra Beragun Emas (Non-Qardh)

Pembiayaan dengan akad *murabahah*, *musyarakah mutanaqishah*, *ijarah* dengan agunan berupa emas yang diikat dengan akad rahn, dimana emas yang digunakan sebagai agunan akan disimpan di bank selama periode tertentu.

f. *BSI Distributor Financing*

Merupakan pembiayaan modal kerja dengan skema *value chain* yaitu pembiayaan *post financing* (dana talangan untuk membayar dahulu *in-voice* atas pekerjaan yang telah selesai) yang diberikan kepada *supplier* khusus yang mengerjakan kontrak pekerjaan dengan *bouwheer*, dimana sumber pengembalian pembiayaan adalah pembayaran *invoice* dari *bouwheer*.

g. *BSI Cash Collateral*

Merupakan pembiayaan dengan jaminan agunan *likuid* yaitu dengan simpanan dalam bentuk deposito, giro, dan tabungan.

h. *BSI Umrah*

Merupakan fasilitas pembiayaan konsumtif untuk memenuhi kebutuhan jasa paket umroh melalui bank yang telah bekerjasama dengan *travel agent* sesuai prinsip syariah.

i. *BSI KUR Kecil*

Fasilitas pembiayaan bagi usaha mikro, kecil, menengah untuk memenuhi modal kerja dan investasi dengan plafond s.d Rp. 50 juta sampai Rp. 500 juta.

j. *BSI KUR Mikro*

Fasilitas pembiayaan bagi usaha mikro, kecil, menengah untuk memenuhi modal kerja dan investasi dengan plafond s.d Rp. 10 juta sampai Rp. 50 juta.

k. BSI KUR Super Mikro

Fasilitas pembiayaan bagi usaha mikro, kecil, menengah untuk memenuhi modal kerja dan investasi dengan plafond s.d Rp. 10 juta.

l. *Bilateral Financing*

Merupakan layanan pemberian pembiayaan dalam valuta rupiah atau valuta asing dalam kebutuhan modal kerja jangka pendek atau tujuan lainnya kepada lembaga keuangan bank maupun non bank.

#### **4.2. Model Anuitas pada Pembiayaan KPR di Bank Syariah Indonesia KCP Krian**

Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP Krian merupakan bank cabang pembantu dari BSI wilayah Surabaya kota, BSI KCP Krian ini terletak di Jl. Imam Bonjol No. 108, Magersari, Krian, Kec. Krian, Kabupaten Sidoarjo. Penelitian ini akan menjelaskan hasil yang telah diperoleh dari lapangan tentang model anuitas pada pembiayaan KPR di BSI KCP Krian. Data dan informasi ini didapatkan melalui hasil observasi dan wawancara dengan pihak Bank Syariah Indonesia khususnya dengan *staff consumer banking relationship manager* BSI KCP Krian, serta dokumentasi secara langsung di Bank Syariah Indonesia KCP Krian. Berikut ini penulis akan paparkan sebagai berikut:

a. Metode anuitas dalam pembiayaan KPR di BSI KCP Krian

Berdasarkan wawancara dengan Bu Risky selaku *Staff Consumer Banking Relationship Manager* BSI KCP Krian. Bu Risky menjelaskan bahwa dalam pembiayaan KPR di Bank Syariah Indonesia KCP Krian mengalami pertumbuhan yang baik dari tahun ke tahun. Meskipun pada waktu pandemi perkembangan pembiayaan KPR di BSI KCP Krian menunjukkan trend yang positif sampai akhir tahun 2021. Namun pada tahun 2022 ini pembiayaan KPR di BSI KCP Krian pertumbuhannya kurang signifikan dibandingkan dengan tahun 2021. Hal ini disebabkan pada tahun 2022 ini pembiayaan lebih difokuskan pada mitraguna dan pensiun, sedangkan pada pembiayaan KPR hanya *referral* dari *developer* saja (P, 2022).

Bu Risky juga menjelaskan dalam pembiayaan KPR metode yang selalu digunakan dalam penetapan margin adalah dengan menggunakan metode anuitas. Hal ini dikarenakan pembiayaan KPR merupakan pembiayaan jangka panjang, yang mana metode yang cocok atau metode terbaik dalam pembiayaan jangka panjang adalah metode anuitas.

Kemudian terkait dengan besaran margin yang ditetapkan oleh manajemen BSI KCP Krian pada pembiayaan KPR, Bu Risky memaparkan bahwa dalam besaran margin yang ditetapkan manajemen BSI KCP Krian memiliki beberapa pilihan, karena tidak

semua nasabah mendapatkan margin yang sama dan juga harus disesuaikan dengan pembiayaan serta jangka waktu yang diambil oleh nasabah. Secara umum BSI KCP Krian menetapkan beberapa pilihan margin anuitas pada pembiayaan KPR diantaranya yaitu:

1. Secara *pressing* (dalam satu tahun bisa berubah-ubah) yaitu penetapan margin disesuaikan dengan jangka waktu pembiayaan yang diambil nasabah untuk yang terakhir (*single price*).

Tabel 4. 1 Prosentase Margin

Jangka Waktu	Prosentase Margin
1 - 5 tahun	8,5 %
6 - 15 tahun	9 %
16 - 20 tahun	9,5 %
21 - 30 tahun	11,5 %

2. Secara *step up price* yaitu margin yang ditetapkan disesuaikan dengan penghasilan nasabah, pada cara ini hanya berlaku bagi nasabah tertentu saja.

Alasan metode anuitas sering digunakan atau mejadi pilihan dalam pembiayaan di perbankan khususnya pada pembiayaan KPR di BSI KCP Krian adalah karena metode ini merupakan metode terbaik untuk pembiayaan jangka panjang seperti pembiayaan KPR. Sehingga dengan memakai metode anuitas dalam pembiayaan KPR ini, diharapkan dapat mencegah atau mengatasi resiko-resiko yang mungkin terjadi dalam pembiayaan jangka panjang seperti nasabah yang menunggak angsuran, nasabah meninggal dunia, percepatan pelunasan atupun resiko yang lain yang mungkin bisa saja terjadi.

b. Model anuitas pada pembiayaan KPR di BSI KCP Krian

Sebagai metode yang sering dipakai dalam pembiayaan di perbankan khususnya untuk pembiayaan KPR. Bu risky menjelaskan bahwa terkait dengan bentuk ataupun model anuitas yang diterapkan oleh manajemen BSI KCP Krian sama seperti metode anuitas yang dipakai oleh bank pada umumnya, dimana untuk angsuran pokok diawal kecil dan lebih besar di akhir, sedangkan untuk marginnya diawal lebih besar dan terus mengecil di akhir. Sebenarnya metode anuitas ini digunakan untuk menghitung angsurannya saja, sehingga nantinya dapat diketahui margin total yang akan diterima oleh bank itu berapa. Agar ketika diawal akad nantinya pihak bank dapat memberikan penjelasan kepada nasabah tentang harga asli rumah yang dibeli, keuntungan yang diambil oleh bank, berapa lama angsurannya, dan berapa jumlah angsuran yang harus dibayarkan oleh nasabah tiap bulannya.

Berikut adalah gambaran model anuitas pada pembiayaan KPR di BSI KCP Krian dengan angsuran selama 30 tahun dan *rate margin* 11,5%.

*Tabel 4. 2* Contoh model angsuran anuitas pada pembiayaan KPR di BSI KCP Krian

No	Bulan	Total Bayar	Pokok	Margin	Baki Debet (-)
	12-Nov-20	-316.000.000	-316.000.000	0	316.000.000.00
1	01-Dec-20	3.038.333.35	10.000.02	3.028.333.33	315.989.999.98
2	01-Jan-21	3.038.333.35	10.095.85	3.028.237.50	315.979.904.13
3	01-Feb-21	3.038.333.35	10.192.60	3.028.140.75	315.969.711.53

4	01-Mar-21	3.038.333.35	10.290.28	3.028.043.07	315.959.421.25
5	01-Apr-21	3.038.333.35	10.388.90	3.027.944.45	315.949.032.35
6	01-May-21	3.038.333.35	10.488.46	3.027.844.89	315.938.543.89
7	01-Jun-21	3.038.333.35	10.588.97	3.027.744.38	315.927.954.92
8	01-Jul-21	3.038.333.35	10.690.45	3.027.642.90	315.906.471.57
9	01-Aug-21	3.038.333.35	10.792.90	3.027.540.45	315.895.575.24
10	01-Sep-21	3.038.333.35	10.896.33	3.027.437.02	315.895.575.24
11	01-Oct-21	3.038.333.35	11.000.75	3.027.332.60	315.884.574.49
12	01-Nov-21	4.421.589.11	1.394.361.94	3.027.227.17	314.490.212.55
13	01-Dec-21	4.421.589.11	1.407.724.57	3.013.864.54	313.082.487.98
14	01-Jan-22	4.421.589.11	1.421.215.27	3.000.373.84	311.661.272.71
15	01-Feb-22	4.421.589.11	1.434.835.25	2.986.753.86	310.226.437.46
16	01-Mar-22	4.421.589.11	1.448.585.75	2.973.003.36	308.777.851.71
17	01-Apr-22	4.421.589.11	1.462.468.03	2.959.121.08	307.315.383.68
18	01-May-22	4.421.589.11	1.476.483.35	2.945.105.76	305.838.900.33
19	01-Jun-22	4.421.589.11	1.490.632.98	2.930.956.13	304.348.267.35
20	01-Jul-22	4.421.589.11	1.504.918.21	2.916.670.90	302.843.349.14
21	01-Aug-22	4.421.589.11	1.519.340.35	2.902.248.76	301.324.008.79
22	01-Sep-22	4.421.589.11	1.533.900.69	2.887.688.42	299.790.108.10
23	01-Oct-22	4.421.589.11	1.548.600.57	2.872.988.54	298.241.507.53
24	01-Nov-22	4.421.589.11	1.563.441.33	2.585.147.78	296.678.066.20
25	01-Dec-22	4.421.589.11	1.578.424.31	2.843.164.80	295.099.641.89
26	01-Jan-23	4.421.589.11	1.593.550.88	2.828.038.23	293.506.091.01
27	01-Feb-23	4.421.589.11	1.608.822.40	2.812.766.71	291.897.268.61
28	01-Mar-23	4.421.589.11	1.624.240.29	2.797.348.82	290.273.028.32
29	01-Apr-23	4.421.589.11	1.639.805.92	2.781.783.19	288.633.222.40
30	01-May-23	4.421.589.11	1.655.520.73	2.766.068.38	286.977.701.67
31	01-Jun-23	4.421.589.11	1.671.386.14	2.750.202.97	285.306.315.53
32	01-Jul-23	4.421.589.11	1.687.403.59	2.734.185.52	283.618.911.94
33	01-Aug-23	4.421.589.11	1.703.574.54	2.718.014.57	281.915.337.40
34	01-Sep-23	4.421.589.11	1.719.900.46	2.701.688.65	280.195.436.94
35	01-Oct-23	4.421.589.11	1.736.382.84	2.685.206.27	278.459.054.10
36	01-Nov-23	4.421.589.11	1.753.023.17	2.668.565.94	276.706.030.93
37	01-Dec-23	4.421.589.11	1.769.822.98	2.651.766.13	274.936.207.95
38	01-Jan-24	4.421.589.11	1.786.783.78	2.634.805.33	273.149.424.17
39	01-Feb-24	4.421.589.11	1.803.907.13	2.617.681.98	271.345.517.01
40	01-Mar-24	4.421.589.11	1.821.194.57	2.600.394.54	269.524.322.47
41	01-Apr-24	4.421.589.11	1.838.647.69	2.582.941.42	267.685.674.78
42	01-May-24	4.421.589.11	1.856.268.06	2.565.321.05	265.829.406.72
43	01-Jun-24	4.421.589.11	1.874.057.30	2.547.531.81	263.955.349.42
44	01-Jul-24	4.421.589.11	1.892.017.01	2.529.572.10	262.063.332.41

45	01-Aug-24	4.421.589.11	1.910.148.84	2.511.440.27	260.153.183.57
46	01-Sep-24	4.421.589.11	1.928.454.43	2.493.134.68	258.224.729.12
47	01-Oct-24	4.421.589.11	1.946.935.46	2.474.653.65	256.277.793.68
48	01-Nov-24	4.421.589.11	1.965.593.59	2.455.995.52	254.312.200.09
49	01-Dec-24	4.421.589.11	1.984.430.53	2.437.158.58	252.327.769.56
50	01-Jan-25	4.421.589.11	2.003.447.99	2.418.141.12	250.324.321.57
51	01-Feb-25	4.421.589.11	2.022.647.69	2.398.941.42	248.301.673.88
52	01-Mar-25	4.421.589.11	2.042.031.40	2.379.557.71	246.259.642.48
53	01-Apr-25	4.421.589.11	2.061.600.87	2.359.988.24	244.198.041.61
54	01-May-25	4.421.589.11	2.081.357.88	2.340.231.23	241.116.683.73
55	01-Jun-25	4.421.589.11	2.101.304.22	2.320.284.89	240.015.379.51
56	01-Jul-25	4.421.589.11	2.121.441.72	2.300.147.39	237.893.937.79
57	01-Aug-25	4.421.589.11	2.141.772.21	2.279.816.90	235.752.165.58
58	01-Sep-25	4.421.589.11	2.162.297.52	2.259.291.59	233.589.868.06
59	01-Oct-25	4.421.589.11	2.183.019.54	2.238.569.57	231.406.848.52
60	01-Nov-25	4.421.589.11	2.203.940.15	2.217.648.96	229.202.908.37
61	01-Dec-25	4.421.589.11	2.225.061.24	2.196.527.87	226.977.847.13
62	01-Jan-26	4.421.589.11	2.246.384.74	2.175.204.37	224.731.462.39
63	01-Feb-26	4.421.589.11	2.267.912.60	2.153.676.51	222.463.549.79
64	01-Mar-26	4.421.589.11	2.289.646.76	2.131.942.35	220.173.903.03
65	01-Apr-26	4.421.589.11	2.311.589.21	2.109.999.90	217.862.313.82
66	01-May-26	4.421.589.11	2.333.741.94	2.087.847.17	215.528.571.88
67	01-Jun-26	4.421.589.11	2.356.106.96	2.065.482.15	213.172.464.92
68	01-Jul-26	4.421.589.11	2.378.686.32	2.042.902.79	210.793.778.60
69	01-Aug-26	4.421.589.11	2.401.482.07	2.020.107.04	208.392.296.53
70	01-Sep-26	4.421.589.11	2.424.496.27	1.997.092.84	205.967.800.26
71	01-Oct-26	4.421.589.11	2.447.731.01	1.973.858.09	203.520.069.24
72	01-Nov-26	4.421.589.11	2.471.188.45	1.950.400.66	201.048.880.70
73	01-Dec-26	4.421.589.11	2.494.870.67	1.926.718.44	198.554.010.12
74	01-Jan-27	4.421.589.11	2.518.779.85	1.902.809.26	196.035.230.27
75	01-Feb-27	4.421.589.11	2.542.918.15	1.878.670.96	193.492.312.12
76	01-Mar-27	4.421.589.11	2.567.287.79	1.854.301.32	190.925.024.33
77	01-Apr-27	4.421.589.11	2.591.890.96	1.829.698.15	188.333.133.37
78	01-May-27	4.421.589.11	2.616.729.92	1.804.859.19	185.716.403.45
79	01-Jun-27	4.421.589.11	2.641.806.91	1.779.782.20	183.074.596.54
80	01-Jul-27	4.421.589.11	2.667.124.23	1.754.464.88	180.407.472.31
81	01-Aug-27	4.421.589.11	2.692.684.17	1.728.904.94	177.714.788.14
82	01-Sep-27	4.421.589.11	2.718.489.06	1.703.100.05	174.996.299.08
83	01-Oct-27	4.421.589.11	2.744.541.24	1.677.047.87	172.251.757.84
84	01-Nov-27	4.421.589.11	2.770.834.10	1.650.746.01	169.480.914.74
85	01-Dec-27	4.421.589.11	2.797.397.01	1.624.192.10	166.683.517.73

86	01-Jan-28	4.421.589.11	2.824.205.40	1.597.383.71	163.859.312.33
87	01-Feb-28	4.421.589.11	2.851.270.70	1.570.318.41	161.008.041.63
88	01-Mar-28	4.421.589.11	2.878.595.38	1.542.993.73	158.129.446.25
89	01-Apr-28	4.421.589.11	2.906.181.92	1.515.407.19	155.223.264.33
90	01-May-28	4.421.589.11	2.934.032.83	1.487.556.28	152.289.231.50
91	01-Jun-28	4.421.589.11	2.962.150.64	1.459.438.47	149.327.080.86
92	01-Jul-28	4.421.589.11	2.990.537.92	1.431.051.19	146.336.542.94
93	01-Aug-28	4.421.589.11	3.019.197.24	1.402.391.87	143.317.345.70
94	01-Sep-28	4.421.589.11	3.048.131.21	1.373.457.90	140.269.214.49
95	01-Oct-28	4.421.589.11	3.077.342.47	1.344.246.64	137.191.872.01
96	01-Nov-28	4.421.589.11	3.106.833.67	1.314.755.44	134.085.038.35
97	01-Dec-28	4.421.589.11	3.136.607.49	1.284.981.62	130.948.430.86
98	01-Jan-29	4.421.589.11	3.166.666.65	1.254.922.46	127.781.764.21
99	01-Feb-29	4.421.589.11	3.197.013.87	1.224.575.24	124.584.750.34
100	01-Mar-29	4.421.589.11	3.227.651.92	1.193.937.19	121.357.098.42
101	01-Apr-29	4.421.589.11	3.258.853.58	1.163.005.53	118.098.514.84
102	01-May-29	4.421.589.11	3.289.811.68	1.131.777.43	114.808.703.16
103	01-Jun-29	4.421.589.11	3.321.339.04	1.100.250.07	111.487.364.12
104	01-Jul-29	4.421.589.11	3.353.168.54	1.068.420.57	108.134.195.58
105	01-Aug-29	4.421.589.11	3.385.303.07	1.036.286.04	104.748.892.51
106	01-Sep-29	4.421.589.11	3.417.745.56	1.003.843.55	101.331.146.95
107	01-Oct-29	4.421.589.11	3.450.498.95	971.090.16	97.880.648.00
108	01-Nov-29	4.421.589.11	3.483.566.23	938.022.88	94.397.081.77
109	01-Dec-29	4.421.589.11	3.516.950.41	904.638.70	90.880.131.36
110	01-Jan-30	4.421.589.11	3.550.654.52	870.934.59	87.329.476.84
111	01-Feb-30	4.421.589.11	3.584.681.62	836.907.49	83.744.795.22
112	01-Mar-30	4.421.589.11	3.619.034.82	802.554.29	80.125.760.40
113	01-Apr-30	4.421.589.11	3.653.717.24	767.871.87	76.472.043.16
114	01-May-30	4.421.589.11	3.688.732.03	732.857.08	72.783.331.13
115	01-Jun-30	4.421.589.11	3.724.082.38	697.506.73	69.059.228.75
116	01-Jul-30	4.421.589.11	3.759.771.50	661.817.61	65.299.457.25
117	01-Aug-30	4.421.589.11	3.795.802.64	625.786.47	61.503.654.61
118	01-Sep-30	4.421.589.11	3.832.179.09	589.410.02	57.671.475.52
119	01-Oct-30	4.421.589.11	3.868.904.14	552.684.97	53.802.571.38
120	01-Nov-30	4.421.589.11	3.905.981.13	515.607.98	49.896.590.25
121	01-Dec-30	4.421.589.11	3.943.413.45	478.175.66	45.953.176.80
122	01-Jan-31	4.421.589.11	3.981.204.50	440.384.61	41.971.972.30
123	01-Feb-31	4.421.589.11	4.019.357.71	402.231.40	37.952.614.59
124	01-Mar-31	4.421.589.11	4.057.876.55	363.712.56	33.894.738.04
125	01-Apr-31	4.421.589.11	4.096.764.54	324.824.57	29.797.973.50
126	01-May-31	4.421.589.11	4.136.025.20	285.563.91	25.661.948.30

127	01-Jun-31	4.421.589.11	4.175.662.11	245.927.00	21.486.286.19
128	01-Jul-31	4.421.589.11	4.215.678.87	205.910.24	17.270.607.32
129	01-Aug-31	4.421.589.11	4.256.079.12	165.509.99	13.014.528.20
130	01-Sep-31	4.421.589.11	4.296.866.55	124.722.56	8.717.661.65
131	01-Oct-31	4.421.589.11	4.338.044.85	83.544.26	4.379.616.80
132	01-Nov-31	4.421.589.11	4.379.616.80	41.972.31	0

Pada tabel tersebut menggambarkan tentang model angsuran anuitas pada pembiayaan murabahah KPR di BSI KCP Krian dalam periode jangka waktu yang diinginkan dan jumlah angsuran cicilan tiap bulan yang harus dibayar oleh nasabah. Dari tabel tersebut dapat dilihat bahwa untuk jumlah angsuran yang harus dibayarkan nasabah tiap bulannya sama, akan tetapi untuk proporsi angsuran pokok dan angsuran marginnya berbeda serta selalu mengalami perubahan tiap bulannya.

Untuk jangka waktu pada pembiayaan KPR dengan metode anuitas minimal adalah 1 tahun dan untuk maksimalnya 30 tahun. Tetapi untuk jangka waktu yang 1 tahun itu sangat jarang diambil oleh nasabah, rata-rata yang sering diambil oleh nasabah adalah jangka waktu 3 tahun.

c. Sistem perhitungan model anuitas pada pembiayaan KPR di BSI KCP Krian

Model anuitas merupakan metode yang paling banyak digunakan dalam lembaga keuangan terutama untuk pembiayaan jangka panjang. Sistem perhitungan anuitas juga merupakan sistem yang digunakan oleh bank untuk menentukan margin yang akan diperoleh oleh bank selama pembiayaan sampai lunas. Pada BSI KCP Krian perhitungan

model anuitas yang dilakukan dengan sistem secara otomatis, jadi untuk menentukan margin dari model anuitas bank tinggal memasukkan plafon pembiayaan, *rate margin*, dan jangka waktu yang diambil oleh nasabah pada sistem yang telah ditentukan, kemudian akan memperoleh margin sesuai dengan pembiayaan nasabah.

Kelebihan dari model anuitas ini menurut Bu Risky yaitu dikarenakan margin diawal lebih besar maka keuntungan yang diperoleh bank akan lebih cepat. Salain itu, dengan margin diawal lebih besar maka keuntungan dari bank juga akan lebih aman. Hal ini dikarenakan dana bank yang diperoleh dari *deposan* harus diolah sehingga nantinya pihak bank dapat memberikan bagi hasil kepada *deposan*.

Disamping kelebihan tersebut, Bu Risky selaku *Staff Consumer Banking Relationship Manager* BSI KCP Krian juga memaparkan masih ada kasus terkait dengan metode anuitas ini. bahwa metode anuitas merupakan metode yang dikenal juga dengan margin piramid terbalik. Jadi untuk kelemahannya atau sering dirasakan nasabah adalah pengurangan pokoknya ditahun awal atau angsuran awal pasti lebih kecil daripada diakhir angsuran, sehingga ketika nasabah akan melakukan percepatan pelunasan atau pelunasan di awal mereka masih harus membayar pokok lebih besar, sebab angsuran pokoknya di awal kecil. Karena sebenarnya metode anuitas ini dikhususkan untuk pembiayaan jangka panjang.

Ketika ada nasabah yang melakukan percepatan pelunasan atau pelunasan lebih awal pada pembiayaan KPR dengan model anuitas, pihak manajemen BSI KCP Krian akan memberikan diskon margin. Jadi untuk margin ke belakang atau yang belum dilunasi oleh nasabah itu tidak dihitung, melainkan dijadikan diskon margin. Untuk besaran diskon margin yang diberikan manajemen BSI KCP Krian itu tergantung dari kebijakan manajemen yang disesuaikan dengan jangka waktu pembiayaan nasabah dan pelunasannya ditahun ke berapa. Dalam standarnya (manual produknya) nasabah ketika melakukan percepatan pelunasan akan membayar sisa pokok plus dua kali margin. Akan tetapi, yang mengetahui tentang masalah dan situasi ekonomi di lapangan adalah pihak cabang. Jadi untuk kebijakan percepatan pelunasan disesuaikan dengan pihak manajemen cabang. Sehingga dalam hal ini setiap cabang pasti memiliki kebijakan percepatan pelunasan masing-masing yang berbeda-beda antara satu bank dengan bank lainnya.

UIN SUNAN AMPEL  
S U R A B A Y A

## **BAB 5**

### **PEMBAHASAN HASIL PENELITIAN**

#### **5.1. Analisis Model Anuitas pada Pembiayaan KPR di Bank Syariah Indonesia KCP Krian**

##### **a. Metode anuitas dalam pembiayaan KPR di BSI KCP Krian**

Dalam pembiayaan KPR metode yang selalu digunakan dalam penetapan margin adalah dengan menggunakan metode anuitas. Hal ini disebabkan karena pembiayaan KPR merupakan pembiayaan jangka panjang yang mana metode yang cocok atau metode terbaik dalam pembiayaan jangka panjang adalah metode anuitas. Alasan metode anuitas sering digunakan atau menjadi pilihan dalam pembiayaan di perbankan khususnya pada pembiayaan KPR adalah karena metode ini merupakan metode terbaik untuk pembiayaan jangka panjang seperti pembiayaan KPR. Sehingga dengan memakai metode anuitas dalam pembiayaan KPR ini, diharapkan dapat mencegah atau mengatasi resiko-resiko yang mungkin terjadi dalam pembiayaan jangka panjang seperti nasabah yang menunggak angsuran, nasabah meninggal dunia, percepatan pelunasan ataupun resiko yang lain yang mungkin bisa saja terjadi.

##### **b. Model anuitas pada pembiayaan KPR di BSI KCP Krian**

Sebagai metode yang sering dipakai dalam pembiayaan di perbankan khususnya untuk pembiayaan KPR. Bentuk ataupun model anuitas yang diterapkan oleh manajemen BSI KCP Krian sama seperti

metode anuitas yang diterapkan oleh bank pada umumnya, dimana untuk pokok diawal kecil dan lebih besar di akhir, sedangkan untuk marginnya diawal lebih besar dan mengecil di akhir. Sebenarnya metode anuitas ini digunakan untuk menghitung angsurannya saja, sehingga nantinya dapat diketahui margin total yang akan diterima oleh bank itu berapa. Agar ketika diawal akad nantinya pihak bank dapat memberikan penjelasan kepada nasabah tentang harga asli rumah yang dibeli, keuntungan yang diambil oleh bank, berapa lama angsurannya, dan berapa jumlah angsuran yang harus dibayarkan oleh nasabah tiap bulannya.

c. Sistem perhitungan model anuitas pada pembiayaan KPR di BSI KCP Krian.

Model anuitas merupakan metode yang paling banyak digunakan dalam lembaga keuangan terutama untuk pembiayaan jangka panjang. Sistem perhitungan anuitas juga merupakan sistem yang digunakan oleh bank untuk menentukan margin yang akan diperoleh oleh bank selama pembiayaan sampai lunas. Pada BSI KCP Krian perhitungan model anuitas yang dilakukan dengan sistem secara otomatis, jadi untuk menentukan margin dari model anuitas bank tinggal memasukkan plafon pembiayaan, *rate margin*, dan jangka waktu yang diambil oleh nasabah pada sistem yang telah ditentukan, kemudian akan memperoleh margin sesuai dengan pembiayaan nasabah.

## **5.2. Analisis Model Anuitas pada Pembiayaan KPR di Bank Syariah Indonesia KCP Krian dalam Perspektif Etika Bisnis Islam**

Dalam Islam segala kegiatan manusia pasti sudah diatur dalam Al-qur'an dan Hadis, terutama dalam kegiatan bermuamalah. Sebagai lembaga penghimpun dana dan penyalur dana, bank syariah dalam kegiatan operasionalnya diharuskan menerapkan nilai-nilai Islam dan juga etika yang harus diperhatikan. Karena dalam agama Islam semua kegiatan yang dilakukan manusia baik bermuamalah maupun bisnis harus berpedoman pada Al-qur'an dan Hadis, agar kegiatan muamalah/bisnis yang telah dijalankan tidak melanggar aturan dan merugikan salah satu pihak.

Etika bisnis merupakan pilar penting yang harus dipelajari dan dipahami terutama dalam dunia perbankan. Maka dari itu etika bisnis Islam ini menjadi sangat penting untuk diterapkan agar tidak menimbulkan kerugian bagi salah satu pihak. Dalam hal ini penulis akan menganalisis terkait model anuitas pada pembiayaan KPR di BSI KCP Krian berdasarkan perspektif etika bisnis Islam yakni prinsip kejujuran, prinsip keadilan, dan prinsip saling menguntungkan. Dalam etika bisnis Islam semua kegiatan muamalah khususnya dalam dunia perbankan syariah menjadi suatu keharusan agar mengikuti landasan Al-qur'an dan Hadis.

Berdasarkan wawancara yang telah dilakukan dengan pihak terkait yaitu *staff consumer banking relationship manager* terkait dengan model anuitas pada pembiayaan KPR di BSI KCP Krian, maka dapat dianalisis dengan etika bisnis Islam sebagai berikut:

a. Prinsip Kejujuran

Dalam etika menjalankan suatu bisnis, kejujuran merupakan syarat yang utama agar bisnis dapat berkembang dan maju (Muljadi, 2019). Prinsip kejujuran ini menjadi prinsip yang penting dalam dunia bisnis karena menjadi kunci antara pihak-pihak yang melakukan kerjasama yaitu produsen dan konsumen.

Penerapan etika bisnis Islam dengan prinsip kejujuran dalam model anuitas pembiayaan KPR kurang begitu dijalankan, karena pihak bank hanya memberikan penjelasan mengenai jumlah angsuran bulanan yang harus dibayarkan oleh nasabah, namun tidak memberikan penjelasan tentang proporsi antara pokok dan margin tiap bulan yang harus dibayarkan oleh nasabah, sehingga ketika nasabah melakukan pelunasan dipercepat mereka masih harus membayar biaya pokok yang lebih besar.

b. Prinsip Keadilan

Prinsip keadilan dalam etika bisnis Islam merupakan salah satu akhlak yang harus dimiliki, berbisnis secara adil adalah wajib hukumnya bukan hanya himbauan dari Allah SWT. Sikap adil juga termasuk dalam nilai-nilai yang telah ditetapkan oleh Islam dalam semua aspek ekonomi Islam. Prinsip ini juga berhubungan dengan hak para pelaku bisnis dan melarang untuk melakukan tindakan sewenang-wenang terhadap pihak-pihak yang terlibat menjalankan sebuah bisnis.

Penggunaan metode anuitas sebagai metode perolehan keuntungan dalam pembiayaan KPR di BSI KCP Krian masih harus disesuaikan dengan prinsip keadilan agar terdapat kebaikan dan tidak menimbulkan kerusakan bagi salah satu pihak. Pada penerapan metode anuitas ini tidak memberikan ataupun mencerminkan keadilan bagi semua pihak, khususnya bagi pihak nasabah tentu akan sangat dirugikan, karena nasabah telah membayar angsuran yang lumayan besar selama masa angsuran., namun ketika nasabah melakukan percepatan pelunasan dalam kenyataannya angsurannya pokoknya hanya berkurang sedikit.

c. Prinsip Saling Menguntungkan

Prinsip ini menjelaskan bahwa dalam memperoleh keuntungan harus memberikan manfaat bagi semua pihak yang terkait tanpa terkecuali. Prinsip ini juga sangat menekankan kesamaan hak yang akan diperoleh setiap pelaku terutama dalam keuntungan. Dalam praktiknya metode anuitas pada pembiayaan KPR ini kurang tepat diterapkan pada pembiayaan jangka panjang seperti pembiayaan KPR karena tidak memberikan prinsip saling menguntungkan, terutama jika nasabah melakukan percepatan pelunasan, karena tentu akan mengakibatkan kerugian bagi nasabah dan menghilangkan potensi keuntungan bagi pihak perbankan.

1. Dari sisi nasabah, ketika ada nasabah yang akan melakukan percepatan pelunasan pada metode anuitas pembiayaan KPR tidak

sedikit yang masih mengeluhkan terkait dengan model anuitas ini, karena menganggap bahwa seakan-akan yang dibayarkan oleh nasabah hanya keuntungan bank saja dan juga pasti nasabah akan dibebankan pada biaya pokok yang lebih besar karena pengurangan pokok diawal sangat kecil. Hal ini sangat wajar mengingat model anuitas merupakan metode dimana untuk angsuran margin yang dibayar oleh nasabah diawal cukup besar dan mengecil diakhir, sedangkan angsuran pokoknya diawal kecil dan besar di akhir. Sehingga masih ada nasabah yang memiliki persepsi bahwa yang dibayar oleh nasabah hanya keuntungan bank saja.

2. Dari sisi perbankan syariah, ketika ada nasabah yang melakukan percepatan pelunasan tentu ini telah melanggar ketentuan yang sudah dibuat diawal, meskipun pada metode anuitas ini keuntungan yang diterima oleh bank cukup besar namun ketika ada nasabah yang melakukan pelunasan dipercepat banyak sedikitnya pasti akan mengurangi potensi keuntungan yang akan diterima oleh bank, sehingga keuntungan yang seharusnya diterima secara penuh oleh bank harus berkurang karena nasabah melakukan pelunasan lebih cepat dari waktu yang telah ditentukan.

## BAB 6

### PENUTUP

#### 6.1. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penjelasan analisis pada bab sebelumnya, maka dalam bab ini penulis akan menjelaskan kesimpulan analisis model anuitas pada pembiayaan KPR dalam perspektif etika bisnis Islam (studi pada BSI KCP Krian). Kesimpulannya adalah:

- a. Model anuitas pada pembiayaan KPR di BSI KCP Krian yaitu (1) model ini merupakan pilihan metode terbaik dalam pembiayaan jangka panjang seperti pembiayaan KPR, (2) model anuitas yang diterapkan pada pembiayaan KPR di BSI KCP Krian adalah model anuitas seperti pada umumnya dimana untuk angsuran awal pokok lebih kecil sedangkan untuk margin diawal lebih besar, (3) pada BSI KCP Krian perhitungan model anuitas yang dilakukan dengan sistem secara otomatis, jadi untuk menentukan margin dari model anuitas bank tinggal memasukkan plafon pembiayaan, *rate margin*, dan jangka waktu yang diambil oleh nasabah.
- b. Model anuitas yang diterapkan pada pembiayaan KPR di BSI KCP Krian belum sepenuhnya sesuai dengan etika bisnis Islam. (1) pada prinsip kejujuran pihak bank tidak memberikan penjelasan tentang proporsi antara pokok dan margin yang harus dibayar oleh nasabah. (2) Prinsip keadilan, pada model anuitas ini tidak memberikan keadilan

bagi pihak nasabah. (3) Prinsip saling menguntungkan, pada model anuitas pembiayaan KPR ini kurang tepat diterapkan karena tidak memberikan prinsip saling menguntungkan, terutama jika nasabah melakukan percepatan pelunasan, karena tentu akan mengakibatkan kerugian bagi nasabah dan menghilangkan potensi keuntungan bagi pihak perbankan.

## **6.2. Saran**

Setelah menyimpulkan hasil dari penelitian, maka penulis akan menyampaikan saran sebagai berikut:

- a. Pihak bank diharapkan memberikan penjelasan secara rinci tentang faktor-faktor apa saja yang akan merugikan nasabah dalam pembiayaan KPR dengan metode anuitas.
- b. Bagi nasabah juga harus mencari informasi dan juga mendalami perihal untung ruginya pembiayaan KPR dengan metode anuitas.

UIN SUNAN AMPEL  
S U R A B A Y A

## DAFTAR PUSTAKA

- Anggito, A., & Setiawan, J. (2018). *Metodelogi Penelitian Kualitatif*. CV Jejak.
- Anggraini, B., Widya, L. T., Indra, Y. A., & Isnaini, D. (2022). *AKAD TABARRU' DAN TIJARAH DALAM TINJAUAN FIQIH MUAMALAH* (D. Isnaini & Y. A. Indra (Eds.); Cetakan Pe). CV. Sinar Jaya Berseri.
- Aprianto, I., & Dkk. (2020). *Etika & Konsep Manajemen Bisnis Islam*.
- Arifin, Z. (2009). *Dasar-Dasar Manajemen Bank Syariah*. Azkia Publisher.
- Arisa, A. (2020). Konsep Al-Baaqiyaat As-Sholihat dalam Murabahah: Penentuan Margin aerta Penggunaan Metode Perhitungan Anuitas dan Flat. *Journal.Uinsgd.Ac.Id*.  
<http://journal.uinsgd.ac.id/index.php/kp/article/view/8679>
- Azwar, S. (2007). *Metodologi Penelitian*. Pustaka Pelajar.
- Baber, H. (2017). A comparative study of Islamic housing finance models and issues. *Qualitative Research in Financial Markets*, 9(2), 168–180.  
<https://doi.org/10.1108/QRFM-12-2016-0053>
- Bayar, S. (2018). *ISLAMIC HOME FINANCING PRACTICES IN SELECTED OIC COUNTRIES: AN ASSESSMENT IN THE LIGHT OF MAQASID AL-SHARIAH*. 2, 1–11.
- Darmastuti, I., Fata, N., Ardiany, Y., Sumarsih, Kusuma, C. S. D., & Helendra. (2022). *Etika Bisnis (Konsep, Teori, dan Implementasi)* - Google Books. CV. Media Sains Indonesia.  
[https://www.google.co.id/books/edition/Etika\\_Bisnis\\_Konsep\\_Teori\\_dan\\_Implementa/92t2EAAAQBAJ?hl=id&gbpv=0](https://www.google.co.id/books/edition/Etika_Bisnis_Konsep_Teori_dan_Implementa/92t2EAAAQBAJ?hl=id&gbpv=0)
- Eflian, R. (2016). *Penetapan Metode Anuitas Dalam Pengakuan Keuntungan Murabahah (Analisis Prinsip Syariah Dan Asas Keadilan Dalam Berkontrak Pada Bank Kalsel Syariah)*.

- Endra, F. (2017). *Pedoman Metodologi Penelitian*. Zifatama Jawara.
- Fauzi, A. (2015). *Pemikiran Etika Bisnis M. Dawam Rahardjo - Google Books*. A-Empat.  
[https://www.google.co.id/books/edition/Pemikiran\\_Etika\\_Bisnis\\_M\\_Dawam\\_Rahardjo/ziVXEAAAQBAJ?hl=id&gbpv=0](https://www.google.co.id/books/edition/Pemikiran_Etika_Bisnis_M_Dawam_Rahardjo/ziVXEAAAQBAJ?hl=id&gbpv=0)
- Fauzia, U. (2017). *Analisis kepatuhan syariah terhadap metode pengakuan margin murabahah pada KCP BRI Syariah Sepanjang Sidoarjo*.  
<http://digilib.uinsby.ac.id/17295/>
- Gozlai, A. (2005). *Jangan Ada Bunga Diantara Kita*. PT Elex Media Komputindo.
- Gustami. (2017). *Perbedaan Metode Anuitas dan Metode Proporsional Dalam Pengakuan Keuntungan Murabahah*.
- Haryanto, R. (2017). *MANAJEMEN PEMASARAN BANK SYARIAH (Teori dan Praktik)* (A. Wafi (Ed.)). Duta Media Publishing.
- Hasbi, & Rokhanah. (2015). *Referensi Hukum Materil Syariah*. La Tansa Mashiro Publisher.
- Ikatan Bankir Indonesia. (2018). *MENGELOLA BANK SYARIAH* (Edisi Kedu). PT Gramedia Pustaka Utama.
- Ismail. (2011). *PERBANKAN SYARIAH* (Edisi Pert). PRENADEMEDIA GROUP.
- Ismayani, A. (2019). *Metodologi Penelitian* (A. U. T. Pada (Ed.); Pertama). Syiah Kuala University Press.
- K, A. (2018). *Berbagai Metodologi dalam Penelitian Pendidikan dan Manajemen*. Gunadarma Ilmu.
- Kambut, A. (2019). Analisis Penerapan Azas Keadilan , Studi Kasus Pelunasan Dipercepat Pembiayaan Murabahah Bank Syariah. *Jurnal Akuntansi Berkelanjutan Indonesia*, 2(1), 039.  
<https://doi.org/10.32493/jabi.v2i1.y2019.p039-058>

- Karim, A. A. (2010). *Bank Islam analisis fiqih dan keuangan*. 528.
- Kristanti, I. N. (2017). Analisis metode perhitungan marjin pembiayaan murabahah pada KSPPS Darul Amwaal Barokatul Adzkia. *Journal.Stieputrabangsa.Ac.Id*.  
<http://journal.stieputrabangsa.ac.id/index.php/jiak/article/view/93>
- Kurniawan, M. (2021). *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah (Teori dan Aplikasi)* (Kodri (Ed.); Edisi Pert). CV. Adanu Abimata.
- Mardani. (2017). *ASPEK HUKUM LEMBAGA KEUANGAN SYARIAH DI INDONESIA* (Edisi Pert). Kencana.
- Muljadi. (2019). *Etika dan Komunikasi Bisnis Islam - Google Books*. Salemba Diniyah.  
[https://www.google.co.id/books/edition/Etika\\_dan\\_Komunikasi\\_Bisnis\\_Islam/alssEAAAQBAJ?hl=id&gbpv=1&dq=kejujuran+dalam+bisnis&pg=PA65&printsec=frontcover](https://www.google.co.id/books/edition/Etika_dan_Komunikasi_Bisnis_Islam/alssEAAAQBAJ?hl=id&gbpv=1&dq=kejujuran+dalam+bisnis&pg=PA65&printsec=frontcover)
- Octariza, H. (2018). Analisis Metode Anuitas dan Proporsional Murabahah Pada Bank Syariah. *Repository.Uinjkt.Ac.Id*.  
<http://repository.uinjkt.ac.id/dspace/handle/123456789/41031>
- P, R. E. (2022). *Wawancara Mengenai Model Anuitas pada Pembiayaan KPR di BSI KCP Krian*.  
*Pembiayaan - Produk dan Layanan / Bank Syariah Indonesia*. (n.d.). Retrieved October 10, 2022, from <https://www.bankbsi.co.id/produk&layanan/tipe/individu/kategori/pembiayaan>
- Raco, J. . (2010). *Metode Penelitian Kualitatif Jenis, Karakteristik, dan Keunggulannya* (A. L (Ed.)). PT Grasindo.
- Razak, D., Studies, F. T.-J. of I. M., & 2018, undefined. (n.d.). Islamic home financing practices in selected OIC countries: an assessment in the light of

Maqasid al-Shariah. *Publications.Waim.My*. Retrieved November 29, 2021, from <http://publications.waim.my/index.php/jims/article/view/81>

Riniwati. (2021). METODE ANUITAS DALAM FATWA DEWAN SYARIAH NASIONAL NO: 84/DSN-MUI/XII/2012 TENTANG METODE PENGAKUAN KEUNTUNGAN PEMBIAYAAN MURABAHAH DI LEMBAGA KEUANGAN SYARIAH. *Repository.Uinjkt.Ac.Id*. <https://repository.uinjkt.ac.id/dspace/handle/123456789/56126>

Rukajat, A. (2018). *Pendekatan Penelitian Kualitatif (qualitative research approach)*. CV BUDI UTAMA.

Saunders, M., Lewis, P., & Thornhill, A. (2019). *Research Methods for Business Students (8th ed.)*. Person.

Siyoto, S., & Ali, S. M. (2015). *DASAR METODOLOGI PENELITIAN*.

Sugiyono. (2018). *Metode Penelitian Kualitatif (Cetakan ke)*. CV ALFABETA.

Sup, D. F. A. (2020). *Pengantar Perbankan Syariah Di Indonesia - Google Books*. UNIDA Gontor Press. [https://www.google.co.id/books/edition/Pengantar\\_Perbankan\\_Syariah\\_Di\\_Indonesia/VXGCEAAAQBAJ?hl=id&gbpv=0](https://www.google.co.id/books/edition/Pengantar_Perbankan_Syariah_Di_Indonesia/VXGCEAAAQBAJ?hl=id&gbpv=0)

Susandi, A., & Hakim, S. Al. (2020). Accelerated Repayment of Murabahah Agreement in Sharia Banking. *Journal of Economicate ...*, 04(02), 108–116. <http://journal.Islamicateinstitute.co.id/index.php/joes/article/view/663>

Syafi'i, A. (2001). *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*. Gema Insani.

Syaifullah, M., Anwari, K., Akmal, M., & Fachrurrazi. (2020). *Kinerja Keuangan Bank Syariah - Rajawali Pers - Google Books*. [https://www.google.co.id/books/edition/Kinerja\\_Keuangan\\_Bank\\_Syariah\\_Rajawali\\_P/CxgaEAAAQBAJ?hl=id&gbpv=1&dq=kinerja+keuangan+syariah&printsec=frontcover](https://www.google.co.id/books/edition/Kinerja_Keuangan_Bank_Syariah_Rajawali_P/CxgaEAAAQBAJ?hl=id&gbpv=1&dq=kinerja+keuangan+syariah&printsec=frontcover)

Syamsu, D. (2019). *ANALISIS PENGAKUAN ANUITAS PADA MARGIN AKAD*

*MURABAHAH DALAM PERSPEKTIF USHUL FIQIH (STUDI ANGSURAN PEMBIAYAAN KPR PADA BTN*. <http://eprints.unwahas.ac.id/2022/>

*Tentang Kami - Informasi Perusahaan / Bank Syariah Indonesia*. (n.d.). Retrieved October 11, 2022, from <https://www.bankbsi.co.id/company-information/tentang-kami>

Trihastuti, A. E. (2021). *ETIKA BISNIS ISLAM* (Cetakan Pe). CV BUDI UTAMA.

Umardani, D. (2019). Conventional Home Loan and Islamic Home Financing in Comparative Perspective. *Shirkah: Journal of Economics and Business*, 3(1). <https://doi.org/10.22515/shirkah.v3i1.201>

Widjajaajtmadja, D. A. R., & Solihah, C. (2019). *AKAD PEMBIAYAAN MURABAHAH DI BANK SYARIAH DALAM BENTUK AKTA OTENTIK IMPLEMENTASI RUKUN, SYARAT, DAN PRINSIP SYARIAH* (Edisi 1). Intelegensia Media.

Wiharno, H., Komarudin, M. N., Saepudin, A., Maulana, Y., & Dodi. (2021). *MANAJAMEN KEUANGAN - Google Books*. Lakeisha. [https://www.google.co.id/books/edition/MANAJAMEN\\_KEUANGAN/eshdEAAAQBAJ?hl=id&gbpv=0](https://www.google.co.id/books/edition/MANAJAMEN_KEUANGAN/eshdEAAAQBAJ?hl=id&gbpv=0)

Yazid, M., & Prasetyo, A. (2019). *EKONOMI SYARIAH* (Edisi 1). IMTIYAZ.

Yusmad, M. A. (2018). *ASPEK HUKUM PERBANKAN SYARIAH DARI TEORI KE PRAKTIK* (M. Nuryasin (Ed.); Edisi Pert). CV BUDI UTAMA.

Zamzam, F., & Aravik, H. (2020). *Etika Bisnis Islam Seni Berbisnis Keberkahan - Google Books*. CV. Budi Utama. [https://www.google.co.id/books/edition/Etika\\_Bisnis\\_Islam\\_Seni\\_Berbisnis\\_Keberk/obfpDwAAQBAJ?hl=id&gbpv=1&dq=ETIKA+BISNIS+ISLAM+S ENI+BERBISNIS+KEBERKAHAN&printsec=frontcover](https://www.google.co.id/books/edition/Etika_Bisnis_Islam_Seni_Berbisnis_Keberk/obfpDwAAQBAJ?hl=id&gbpv=1&dq=ETIKA+BISNIS+ISLAM+S ENI+BERBISNIS+KEBERKAHAN&printsec=frontcover)

Zed, M. (2004). *Metode Penelitian Kepustakaan*. Yayasan Obor Indonesia.