



**PEMBIAYAAN MURABAHAH MENURUT FATWA DEWAN
SYARIAH NASIONAL (DSN) DAN PENERAPANNYA PADA
BANK SYARIAH MANDIRI (BSM) DAN BANK NEGARA
INDONESIA SYARIAH (BNI)**

SKRIPSI

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat
untuk Memperoleh Gelar Sarjana Strata Satu (S1)
Manajemen Perbankan Syariah

Disusun Oleh:

Nama : Rizzy Mia Fatin
NPM : 2015570029

**FAKULTAS AGAMA ISLAM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH JAKARTA
1440 H/2019 M**

LEMBAR PERNYATAAN (ORISINALITAS)

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Rizzy Mia Fatin
NPM : 2015570029
Program Studi : Manajemen Perbankan Syariah
Fakultas : Fakultas Agama Islam
Judul Skripsi : Pembiayaan Murabahah Menurut Fatwa DSN Dan Penerapannya Pada Bank Syariah

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi berjudul di atas secara keseluruhan adalah hasil penelitian saya sendiri kecuali pada bagian-bagian yang menjadi sumber rujukan. Apabila ternyata di kemudian hari terbukti skripsi saya merupakan hasil plagiat atau penjiplakan terhadap karya orang lain, maka saya bersedia mempertanggungjawabkan sekaligus menerima sanksi berdasarkan ketentuan undang-undang dan aturan yang berlaku di Universitas Muhammadiyah Jakarta ini.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya dan tidak ada paksaan.

Jakarta, 22 Rajab 1440 H
29 Maret 2019 M

Yang Menyatakan,



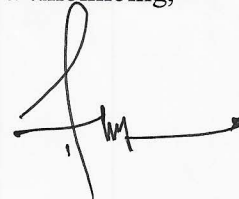
Rizzy Mia Fatin

LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING

Skripsi yang berjudul “**Pembiayaan Murabahah Menurut Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) dan Penerapannya Pada Bank Syariah Mandiri (BSM) dan Bank Negara Indonesia Syariah (BNI)**” yang disusun oleh **Rizzy Mia Fatin**, **Nomor Pokok Mahasiswa: 2015570029** Program Studi Manajemen Perbankan Syariah disetujui untuk diajukan pada Sidang Skripsi Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Jakarta.

Jakarta, 15 Maret 2019

Pembimbing,



Nurhidayat, S.Ag., M.M

I.EMBAR PENGESAHAN PANITIA UJIAN SKRIPSI

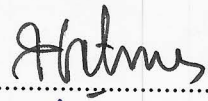

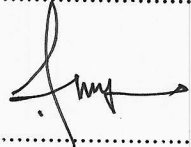

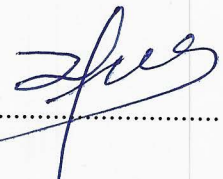
Skripsi yang berjudul: **Pembiayaan Murabahah Menurut Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) dan Penerapannya pada Bank Syariah Mandiri (BSM) dan Bank Negara Indonesia Syariah (BNI)** Disusun oleh: **RIZZY MIA FATIN** Nomor Pokok Mahasiswa: **2015570029**. Telah diujikan pada hari/tanggal: Jum'at, 29 Maret 2019 telah diterima dan disahkan dalam sidang Skripsi (munaqasah) Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Jakarta untuk memenuhi persyaratan mencapai gelar Sarjana Strata Satu (S1) Program studi Manajemen Perbankan Syariah.

FAKULTAS AGAMA ISLAM

Dekan,



Rini Fatma Kartika, S. Ag., M.H.

Nama	Tanda Tangan	Tanggal
<u>Rini Fatma Kartika, S.Ag., M.H.</u> Ketua		8-4-2019
<u>Drs. Tajudin, M.A.</u> Sekretaris		8-4-2019
<u>Nurhidayat, S.Ag., M.M.</u> Pembimbing		8-4-2019
<u>Drs. Fakhurrazi, M.A.</u> Anggota Penguji 1		10-4-19.
<u>Rifzaldy Nasri, S.E., M.M.</u> Anggota Penguji II		8/04/19

FAKULTAS AGAMA ISLAM

Program Studi Manajemen Perbankan Syariah

Skripsi 29 Maret 2019

Rizzy Mia Fatin

2015570029

Pembiayaan Murabahah Menurut Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) dan Penerapannya pada Bank Syariah Mandiri (BSM) dan Bank Negara Indonesia Syariah (BNI)

ABSTRAK

Dalam kehidupan sehari-hari manusia tidak lekang dari kegiatan bermuamalah. Islam menyeru kepada seluruh kaum muslimin untuk membantu orang-orang yang lemah, memberikan pinjaman kepada yang membutuhkan dan sebagainya. Islam telah memberikan garis kehidupan kebijaksanaan perekonomian yang jelas. Bentuk nyata dari apa yang telah diistilahkan muamalah atau hubungan antara sesama manusia, antara lain kita mengenal jual beli, transaksi bisnis merupakan hal yang sangat diperhatikan dan dimuliakan oleh Islam, perdagangan yang jujur sangat disukai Allah, perdagangan bisa saja dilakukan oleh individu atau perusahaan dan berbagai lembaga tertentu. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui penerapan pembiayaan murabahah pada Bank Syariah Mandiri (BSM) dan Bank Negara Indonesia Syariah (BNI).

Penelitian ini adalah penelitian kualitatif dengan metode deskriptif. Jenis data yang digunakan data primer diperoleh dari fatwa DSN MUI tentang murabahah dan informasi produk pembiayaan Murabahah Bank Syariah (BSM & BNI). Sedangkan data sekunder diperoleh dari berbagai literature maupun berbagai informasi yang berkaitan dengan penelitian penulis lakukan melalui buku-buku yang terkait Murabahah, jurnal, majalah, surat kabar, artikel dan media internet.

Dari hasil penelitian ini menunjukkan bahwa fatwa murabahah terdapat pada fatwa DSN-MUI No.4 tahun 2000, terdapat pula fatwa-fatwa pendukung dalam pembiayaan murabahah untuk menggunakan jasa produk Bank Syariah Mandiri (BSM) dalam Kepemilikan rumah. Selain bank syariah mandiri yang menerapkan murabahah pada produknya, Bank Negara Indonesia syariah (BNI) juga menerapkan murabahah pada produk emas.

Kata Kunci : *Pembiayaan, Murabahah, Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) Majelis Ulama Indonesia (MUI), Bank Syariah Mandiri (BSM), Bank Negara Indonesia (BNI)*

PEDOMAN TRANSLITERASI

1. Konsonan

ط	ث	ط	TH
ظ	ب	ظ	ZH
ع	ت	ع	'
غ	ثس	غ	GH
ف	ج	ف	F
ق	ح	ق	Q
ك	خ	ك	K
ل	د	ل	L
م	ذ	م	M
ن	ر	ن	N
و	ز	و	W
ه	س	ه	H
ي	س	ي	Y
ة	ش	ة	H
	دل		

2. Vokal Pendek		3. Vokal Panjang	
ا	a	آ	â
ي	i	ي	î
و	u	وو	û

4. Diftong		5. Pembauran	
او =	au	ال =	al- ...
اي =	ai	الش =	al-sy ...
		وال =	wa al- ...

KATA PENGANTAR

Assalamualaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Segala puji dan syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT, berkat karunia dan rahmatNya sehingga penulis dapat menyelesaikan penelitian yang berjudul “Pembiayaan Murabahah Menurut Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) dan Penerapannya pada Bank Syariah Mandiri (BSM) dan Bank Negara Indonesia Syariah (BNI)”, dalam rangka memenuhi tugas akhir sebagai syarat lulus jenjang pendidikan Sarjana di Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Jakarta.

Dalam penyusunan ini, penulis mengalami berbagai kesulitan dan rintangan yang kadang membuat penulis menjadi tidak bersemangat. Namun,berkat kerja keras dan bantuan serta dukungan moral yang tidak ternilai, sehingga dalam kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih yang tak terhingga kepada semua pihak yang membimbing, memberikan kemudahan, membantu dan memberikan semangat, doa dan dukungan sehingga akhirnya skripsi ini dapat terselesaikan.

1. Prof. Dr. Syaiful Bahri, S.H., M.H., Rektor Universitas Muhammadiyah Jakarta.
2. Rini Fatma Kartika, S.A.g., M.H. Dekan Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Jakarta.
3. Nurhidayat, S.Ag., M.M. Ketua Program Studi Manajemen Perbankan Syariah Fakultas Agama Islam. Dan juga sebagai Dosen Pembimbing Skripsi

yang telah mengorbankan waktu, tenaga, dan pikirannya dalam proses bimbingan.

4. Terima Kasih untuk Keluarga Besar Bapak Hari beserta Teh Ina yang telah memberikan motivasi, dan dukungan secara material dan moril sehingga saya bisa berkuliah di Universitas Muhammadiyah Jakarta dan menyelesaikan kuliah saya sampai saat ini.
5. Terima Kasih untuk Masjid Al-Ikhlas yang telah memberikan dukungan kepada penulis secara material sehingga penulis dapat menyelesaikan pendidikan di Universitas Muhammadiyah Jakarta. Beserta keluarga besar masjid Al-Ikhlas Bapak Sudiarto, om faisal, Ayah Chelsea, ustadz Qodir, dan pihak-pihak yang telah banyak membantu.
6. Kedua orang tua, ayah dan ibu tercinta yang telah memberikan motivasi, semangat dan doa serta dukungan baik secara moril dan materil sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
7. Adikku Fifrida Hilyatul Aulia yang selalu memberikan semangat dan doa dalam penyelesaian skripsi ini.
8. Terimakasih untuk paman budi, paman adi, dan keluarga besar yang telah memberikan dukungan, sehingga saya selalu bersemangat.
9. Lukman Hakim, S. Pd.I dan Ibu Neneng yang telah banyak membantu dalam penyelesaian skripsi ini, serta dukungan baik secara moril dan materil sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.

10. Teman-teman Pejuang toga Fitri Nur Aini, Niken Ayu Melani, Azizah Nasution, Selly Novieni yang telah membesarkan api semangat dan menghibur penulis disaat penulis mengalami kesulitan.
11. Sahabat-sahabatku Liya Elfiya, Ika perdiani, Risa Umami, Lutfi Adhandhita, Nadiyah Zuizzah, Fazriah Safitriana, Dilla Puspa, Asty, Farah Zahidah, dan Ka Irwana yang selalu memberikan semangat dan doa dalam penyelesaian skripsi ini.
12. Teman-teman seperjuangan MPS dan PAI Kelas Karyawan angkatan 2015 kalian luar biasaa.

Penulis menyadari bahwa dalam skripsi ini masih banyak kekurangan dan keterbatasan, namun demikian diharapkan karya yang sederhana ini banyak memberikan manfaat. Aamiinn.

Jakarta, 22 Rajab 1440 H
29 Maret 2019 M

Penulis

DAFTAR ISI

	Halaman
LEMBAR PERNYATAAN (ORISINALITAS)	i
LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING	ii
LEMBAR PENGESAHAN PANITIA UJIAN SKRIPSI	iii
ABSTRAK	iv
PEDOMAN LITERASI	v
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR TABEL	xii
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Fokus dan Subfokus	3
C. Perumusan Masalah.....	3
D. Manfaat Penelitian.....	4
E. Sistematika Penulisan.....	5
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
A. Deskripsi Konseptual Fokus dan Subfokus Penelitian	
1. Bank Syariah	
a. Pengertian Bank Syariah.....	6
b. Tujuan Perbankan Syariah.....	7
c. Kegiatan Bank Syariah	9
d. Fungsi Bank Syariah.....	9
2. Pengertian Nasabah	
a. Pengertian Nasabah	10
b. Jenis Nasabah.....	10
c. Fungsi Nasabah.....	11
3. Pembiayaan	
a. Pengetian Pembiayaan.....	12
b. Tujuan dan Manfaat Pembiayaan	14

c. Jenis-jenis Pembiayaan.....	15
d. Unsur-unsur Pembiayaan	16
4. Akad	
a. Pengertian Akad	18
b. Syarat-syarat Akad	20
5. Murabahah	
a. Pengertian Murabahah.....	21
b. Dasar Hukum Murabahah	23
c. Landasan Hukum Murabahah	24
d. Ciri-ciri Murabahah	25
e. Rukun dan Syarakat Murabahah	26
f. Manfaat Murabahah	27
g. Mekanisme Akad Pembiayaan Murabahah	27

BAB III METODOLOGI PENELITIAN

A. Tujuan Penelitian.....	29
B. Tempat dan Waktu Penelitian	29
C. Latar Penelitian.....	29
D. Metode dan Prosedur Penelitian.....	30
E. Data dan Sumber Data.....	30
F. Teknik dan Prosedur Pengumpulan Data	31
G. Teknik Analisis Data	31
H. Validasi Data	32
1. Kredibilitas	32
2. Transferability	35
3. Dependabilitas	35
4. Konfirmabilitas.....	36

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum tentang Latar Penelitian	37
B. Temuan Penelitian	39
C. Pembahasan Temuan Penelitian	53

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan.....79

B. Saran.....81

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN-LAMPIRAN

RIWAYAT HIDUP

DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel 1.1 : Skema Pembiayaan Murabahah.....	47
Tabel 1.2 : Skema Pembiayaan Murabahah Melalui Wakalah.....	63
Tabel 1.3 : Skema Pembiayaan Murabahah Secara Langsung	65
Tabel 1.4 : Alur Pembiayaan	76

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Dalam kehidupan sehari-hari manusia tidak lekang dari kegiatan bermuamalah. Islam menyeru kepada seluruh kaum muslimin untuk membantu orang-orang yang lemah, memberikan pinjaman kepada yang membutuhkan dan sebagainya. Islam telah memberikan garis kehidupan kebijaksanaan perekonomian yang jelas. Bentuk nyata dari apa yang telah diistilahkan muamalah atau hubungan antara sesama manusia, antara lain kita mengenal jual beli, transaksi bisnis merupakan hal yang sangat diperhatikan dan dimuliakan oleh Islam, perdagangan yang jujur sangat disukai Allah, perdagangan bisa saja dilakukan oleh individu atau perusahaan dan berbagai lembaga tertentu.

Seiring dengan perkembangan ekonomi syariah di Indonesia. Majelis ulama Indonesia membentuk dewan syariah nasional untuk menanggapi isu-isu yang berhubungan dengan masalah ekonomi atau keuangan. Berbagai masalah atau kasus yang memerlukan fatwa akan ditampung dan dibahas bersama agar diperoleh kesamaan pandangan dalam penanganannya oleh masing-masing dewan pengawas syariah (DPS) yang ada di lembaga keuangan syariah. Selain itu DSN-MUI juga untuk mendorong penerapan ajaran Islam dalam kehidupan ekonomi dan keuangan. Dalam rangka memenuhi kebutuhan masyarakat tersebut, bank syariah perlu memiliki fasilitas . Salah satu fasilitas produk

yang ditawarkan adalah pembiayaan dengan akad murabahah. Murabahah adalah persetujuan jual beli suatu barang dengan harga sebesar harga pokok ditambah dengan keuntungan (mark-up) yang disepakati penjual dan pembeli, dengan pembayaran yang ditangguhkan.

Dalam lembaga keuangan syariah (LKS), khususnya perbankan syariah, *ba'i al murabahah* diterapkan sebagai produk pembiayaan untuk membiayai pembelian barang-barang konsumen, kebutuhan modal kerja, dan kebutuhan investasi. Bank Syariah sebagai lembaga bank yang pada dasarnya berfungsi sebagai penghimpun dana bagi masyarakat yang kelebihan dana dan menyalurkan dana bagi masyarakat yang kekurangan dana. Mengingat begitu pentingnya penawaran fasilitas dan pelayanan bagi masyarakat pengguna jasa bank, maka produk yang ditawarkan diusahakan mampu mempertahankan eksistensinya.

Dalam prakteknya masih terdapat pada bank syariah yang tidak sesuai pada fatwa DSN-MUI. Bank Syariah merupakan bank yang beroperasi dengan tidak mengandalkan pada bunga. Bank syariah juga dapat diartikan sebagai lembaga keuangan atau perbankan yang operasional dan produknya dikembangkan berdasarkan Al-Qur'an dan Hadits.¹ Murabahah adalah pembiayaan saling menguntungkan yang dilakukan oleh *Shahib Al-Mal* (pemilik modal) dengan pihak yang membutuhkan melalui transaksi jual beli dengan penjelasan bahwa harga pengadaan barang dan harga jual terdapat nilai lebih yang merupakan keuntungan atau laba bagi *Shahib Al-Mal* dan pengembaliannya dilakukan

¹ Herry Sutanto dan Khaerul Umam, *Manajemen Pemasaran Bank Syariah*, (Bandung: Pustaka Setia, 2013), h.105

secara tunai atau angsur (lihat pasal 20 angka 6 peraturan mahkamah agung no. 02 tahun 2008 tentang kompilasi hukum ekonomi syariah).

Berdasarkan adanya permasalahan diatas, hal ini menjadi menarik untuk diteliti dan akan dibahas pada bab selanjutnya tentang **“PEMBIAYAAN MURABAHAH MENURUT PENERAPAN FATWA DEWAN SYARIAH NASIONAL (DSN) DAN PENERAPANNYA PADA BANK SYARIAH MANDIRI (BSM) DAN BANK NEGARA INDONESIA SYARIAH (BNI)”**

B. Fokus dan Subfokus Penelitian

1. Fokus

Bertitik tolak dari latar belakang diatas maka peneliti memfokuskan penelitian tentang fatwa DSN mengenai pembiayaan murabahah.

2. Sub Fokus

Adapun sub fokusnya dalam penelitian ini adalah: penerapan pembiayaan murabahah menurut fatwa DSN.

C. Perumusan Masalah

Adapun berdasarkan fokus masalah diatas, maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah: bagaimana pembiayaan murabahah menurut fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) dan penerapannya pada Bank Syariah Mandiri (BSM) dan Bank Negara Indonesia Syariah (BNI)?

D. Kegunaan Penelitian/Manfaat Penelitian

1. Kegunaan Teoritis

Hasil penelitian diharapkan dapat menambah wawasan dan pemahaman tentang pembiayaan murabahah menurut fatwa DSN dan penerapannya pada Bank Syariah Mandiri (BSM) dan Bank Negara Indonesia Syariah (BNI).

2. Kegunaan Praktis

Hasil yang diperoleh diharapkan dapat menjadi bahan pertimbangan bagi pihak yang berkepentingan khususnya bagi penyusun, umumnya bagi instansi yang bersangkutan.

Adapun manfaat yang diharapkan dari diadakannya penelitian ini, diantaranya :

1. Bagi Akademik

Penulis ini diharapkan dapat menambah wawasan pengetahuan, mengenai pembiayaan murabahah menurut fatwa DSN dan penerapannya pada Bank Syariah. Serta penulis ini juga diharapkan dapat memberikan referensi dan pengembangan teori bagi peneliti selanjutnya.

2. Bagi Praktisi

Diharapkan dapat menambah wawasan dan tentunya sumber ilmu bagi para pembaca. Sehingga dapat mengetahui pembiayaan murabahah menurut fatwa DSN dan penerapannya pada Bank Syariah.

3. Bagi Masyarakat

Hasil Penelitian ini diharapkan dapat menjadi pengetahuan kepada masyarakat mengenai pembiayaan murabahah menurut fatwa DSN dan

penerapannya pada Bank Syariah.. sehingga kedepannya bisa menjadi lebih baik.

E. Sistematika Penulisan

Agar lebih jelas dalam proses penelitian ini, peneliti mengemukakan sistematika penulisan sebagai berikut :

- BAB I** :Pendahuluan berisi tentang: Latar belakang masalah, Fokus dan Subfokus masalah, Rumusan masalah, Kegunaan penelitian dan Sistematika penulisan.
- BAB II** :Tinjauan Pustaka tentang: Dekripsi konseptual fokus dan subfokus penelitian.
- BAB III** :Metodologi Penelitian: Tujuan penelitian, Tempat dan Waktu penelitian, Latar Penelitian, Metode dan Prosedur penelitian, Data dan Sumber data, Teknik dan Prosedur penelitian, Teknik analisis data dan Validasi data.
- BAB IV** :Berisi tentang Gambaran umum latar belakang penelitian, temuan penelitian dan pembahasan temuan penelitian.
- BAB V** :Penutup, dalam bab ini memuat tentang kesimpulan dari hasil pembahasan dari bab sebelumnya, dan juga saran sebagai implikasi dari penelitian ini, baik dari segi teoritis maupun praktis.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Deskripsi Konseptual Fokus dan Subfokus Penelitian

1. Bank Syariah

a. Pengertian Bank Syariah

Bank berasal dari kata *banque* (bahasa perancis) dan dari kata *banco* (bahasa italia) yang berarti peti/lemari atau bangku. Peti/lemari dan bangku menjelaskan fungsi dasar dari bank komersial, yaitu: pertama, menyediakan tempat untuk menitipkan uang dengan aman (*safe keeping function*), kedua, menyediakan alat pembayaran untuk membeli barang dan jasa (*transaction function*).¹ Sedangkan menurut kamus besar bahasa Indonesia bank diartikan sebagai lembaga keuangan yang usaha pokoknya memberikan kredit dan jasa dalam lalu lintas pembayaran dan peredaran uang.² Pengertian bank syariah atau bank Islam dalam bukunya Edy Wibowo adalah bank yang beroperasi sesuai dengan prinsip-prinsip syariah Islam. Bank ini tata cara beroperasinya mengacu kepada ketentuan-ketentuan al-Qur'an dan Hadits.³

¹ M. Syafi'I Antonio, *Dasar-Dasar Manajemen Bank Syariah*, (Jakarta: Pustaka Alfabeta, 2006), cet ke-4, h.2.

² Suharso, et.al., *Kamus Besar Bahasa Indonesia Edisi Lux*, (Semarang: CV. Widya Karya), h. 75.

³ Edy Wibowo, et.al., *Mengapa Memilih Bank Syariah?*, (Bogor: Ghania Indonesia, 2005), cet, ke-1, h.33.

Sedangkan menurut Sutan Remy Sjahdeini, Bank Syariah adalah lembaga yang berfungsi sebagai intermediasi yaitu mengerahkan dana dari masyarakat dan menyalurkan kembali dana-dana tersebut kepada masyarakat yang membutuhkan dalam bentuk pembiayaan tanpa berdasarkan prinsip bunga, melainkan berdasarkan prinsip syariah.⁴ Menurut undang-undang No. 21 tahun 2008, bank syariah adalah bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip syariah dan menurut jenisnya terdiri atas Bank Umum Syariah dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah.⁵

Jadi, penulis berkesimpulan bahwa bank syariah adalah bank yang operasionalnya menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkannya kepada masyarakat berupa pembiayaan dengan sistem bagi hasil yang berdasarkan ketentuan-ketentuan syariat Islam.

b. Tujuan Perbankan Syariah

Ada beberapa tujuan dari perbankan syariah. Di antara para ilmuwan dan para professional muslim berbeda pendapat mengenai tujuan tersebut. Menurut Kazarian, di dalam bukunya yang berjudul *Handbook of Islamic Banking*, tujuan dasar perbankan syariah ialah menyediakan fasilitas keuangan dengan cara mengupayakan instrumen-instrumen keuangan

⁴ Sutan Remy Sjahdeini, *Perbankan Islam*, (Jakarta: PT. Pustaka Utama Grafiti 2007), cet, ke-3, h.1.

⁵ M. Nur Rianto Al-Arif, *Lembaga Keuangan Syariah Suatu Kajian Teoritis Praktis*, (Bandung: CV Pustaka Setia), h.98.

(*Financial Instruments*) yang sesuai dengan ketentuan-ketentuan dan norma-norma syariah.

Menurut Kazarian, bank syariah berbeda dengan bank tradisional dilihat dari segi partisipasinya yang aktif di dalam proses pengembangan sosio-ekonomis dari negara-negara Islam. Dikemukakan dalam buku itu, tujuan utama dari perbankan syariah bukan untuk memaksimalkan keuntungannya sebagaimana halnya dengan sistem perbankan yang berdasarkan bunga, tetapi lebih kepada memberikan keuntungan-keuntungan sosio-ekonomis bagi orang-orang muslim. Sementara itu para bankir muslim beranggapan bahwa peranan dari perbankan syariah adalah semata-mata komersial, dengan mendasarkan pada instrumen-instrumen keuangan yang bebas bunga dan ditujukan untuk menghasilkan keuntungan finansial. Dengan kata lain, para bankir muslim tidak beranggapan bahwa suatu bank syariah adalah suatu lembaga sosial.

Dalam suatu wawancara yang dilakukan oleh Kazarian, Dr. Abdul Halim Ismail, manajer dari Bank Syariah Malaysia Berhad, mengemukakan bahwa “sebagai seorang bisnis muslim yang patuh, tujuan saya sebagai manajer dari bank tersebut (Bank Syariah Malaysia Berhad) adalah semata-mata mengupayakan setinggi mungkin keuntungan tanpa menggunakan instrumen-instrumen keuangan yang berdasarkan bunga” Sementara itu, dalam Pasal 3 Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah menentukan tujuan dari Perbankan Syariah. Menurut

Pasal 3 undang-undang tersebut, perbankan syariah bertujuan menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan keadilan, kebersamaan, dan pemerataan kesejahteraan rakyat.⁶

c. Kegiatan Bank Syariah

Kegiatan utama dari Bank Syariah selalu terkait dengan masalah uang antara lain:⁷

- 1) Memindahkan Uang.
- 2) Menerima dan membayarkan kembali uang dalam rekening koran.
- 3) Mendiskon surat wesel, surat order maupun surat berharga lainnya.
- 4) Membeli dan menjual surat-surat berharga.
- 5) Membeli dan menjual cek, surat wesel dan kertas dagang.
- 6) Memberi jaminan bank.

d. Fungsi Utama Bank Syariah

Bank Syariah memiliki tiga fungsi utama yaitu menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk titipan dan investasi, menyalurkan dana kepada masyarakat yang membutuhkan dana dari bank, dan juga memberikan pelayanan dalam bentuk jasa perbankan syariah.⁸

⁶ Janwari, Yadi. *Lembaga Keuangan Syariah*, (Bandung: PT. Remaja Rodsakarya, 2015), cet ke-1, h.32.

⁷ Imamudin Syafi'i Antonio, *Bank Syariah*, (Jakarta: Gema Insani, 2001), h.30-32.

⁸ Ismail, MBA., AK. *Perbankan Syariah*, (Jakarta: KENCANA PRENADA MEDIA GROUP, 2011), h.39.

2. Pengertian Nasabah

a. Pengertian Nasabah

Nasabah merupakan pihak yang menggunakan jasa bank. Penghimpunan dana dan pemberian kredit merupakan pelayanan jasa perbankan yang utama dari semua kegiatan lembaga keuangan bank. Berdasarkan pasal 1 angka (16) uu perbankan diintroduksikan rumusan nasabah yaitu nasabah adalah pihak yang menggunakan jasa bank.

Nasabah ibarat nafas yang sangat berpengaruh terhadap kelanjutan suatu bank. Oleh karena itu bank harus dapat menarik nasabah sebanyak-banyaknya agar dana yang terkumpul dari nasabah tersebut dapat diputar oleh bank yang nantinya disalurkan kembali kepada masyarakat yang membutuhkan bantuan bank. Dalam kamus populer bahasa Indonesia nasabah diartikan orang yang biasa berhubungan dengan atau menjadi pelanggan bank.⁹

b. Jenis Nasabah

- 1) Nasabah penyimpan adalah nasabah yang menempatkan dananya di bank dalam bentuk simpanan berdasarkan perjanjian bank dengan nasabah yang bersangkutan.¹⁰

⁹ Eddy Soetrisno, *Kamus Populer Bahasa Indonesia*, (Bandung: Sinergi Pustaka Indonesia), h.457.

¹⁰ Pasal 1 ayat (17) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.

- 2) Nasabah Debitur adalah nasabah yang memperoleh fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah atau yang dipersamakan dengan itu berdasarkan perjanjian bank dengan nasabah yang berkesangkutan.¹¹

Pengertian nasabah tercantum dalam Peraturan Bank Indonesia No. 7/7/PBI/2005 yaitu nasabah adalah pihak yang menggunakan jasa bank, termasuk pihak yang tidak memiliki rekening namun memanfaatkan jasa bank untuk melakukan transaksi.¹²

c. Fungsi Nasabah

Fungsi Nasabah untuk menjaga agar sebuah bank untuk tetap menjalankan roda perekonomian agar tidak *collapse*. Karena tanpa ada nasabah maka bank tidak akan dapat menjalankan fungsi-fungsinya.

Fungsi nasabah dapat digolongkan menjadi tiga, yaitu:

- 1) Menjaga kestabilan keuangan bank.
- 2) Penentu beberapa faktor bank, misalnya dalam tingkat kepuasan, jaminan, pelayanan serta keamanan.
- 3) Menjaga kestabilan perekonomian suatu negara.

¹¹Pasal 1 ayat (18) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.

¹²Bob Waworunto, *Nasabah dalam Sebuah Perspektif Bank*, (Jakarta: Gramedia, 2005), h.36.

3. Pembiayaan

a. Pengertian Pembiayaan

Pembiayaan merupakan kegiatan perbankan syariah yang sangat penting dan menjadi penunjang kelangsungan hidup bank syariah jika dikelola dengan baik. Dalam arti sempit, pembiayaan dipakai untuk mendefinisikan pendanaan yang dilakukan oleh lembaga pembiayaan seperti bank syariah kepada nasabah. Pembiayaan secara luas berarti *Financing* atau pembelanjaan yaitu pendanaan yang dikeluarkan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun dikerjakan oleh orang lain.

Menurut M. Syafi'I Antonio menjelaskan bahwa pembiayaan merupakan salah satu tugas pokok bank yaitu pemberian fasilitas dana untuk memenuhi kebutuhan pihak-pihak yang merupakan *deficit unit*.¹³ Sedangkan menurut UU No. 10 Tahun 1998 pasal 1 ayat 12 “Pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi

¹³Antonio, Muhammad Syafi'I. *Bank Syariah dari Teori Praktik*, (Jakarta: Gema Insani Press), h.160.

hasil”.¹⁴ Pembiayaan merupakan aktivitas bank syariah dalam menyalurkan dana kepada pihak lain selain bank berdasarkan prinsip syariah.¹⁵

Pembiayaan diluncurkan melalui dua jenis bank, yaitu bank konvensional dan bank syariah, sistem bunga yang diterapkan dalam bank konvensional telah mengganggu hati nurani umat islam di dunia tanpa kecuali umat islam di Indonesia. Bunga uang dalam fiqh dikategorikan sebagai riba yang merupakan sesuatu yang dilarang oleh syariah (haram). Alasan inilah yang melatarbelakangi lahirnya lembaga keuangan syariah seperti Bank Syariah.

Dalam operasionalnya, Bank Syariah menawarkan produk yang dibagi menjadi tiga bagian, yaitu :¹⁶

- 1) Produk Penghimpunan dana (*funding*).
- 2) Produk Penyakuran dana (*financing*).
- 3) Produk Jasa (*service*).

Jadi, peneliti menarik kesimpulan bahwa pembiayaan adalah bagian dari penyaluran dana yang berupa uang atau tagihan dan yang lainnya seperti investasi penempatan surat berharga, penempatan dana pada bank syariah lain penyertaan modal pada lembaga keuangan syariah.

¹⁴ Sutan Remy Sjahdeini, *Perbankan Syariah*, (Jakarta: Kencana, 2014), h.251.

¹⁵ Ismail, *Perbankan Syariah*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group 2011), h.106.

¹⁶ Heri Sudarsono, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah*, Deskripsi dan Ilustrasi, (Yogyakarta: Ekonisia, 2004), h.27.

b. Tujuan dan Manfaat Pembiayaan

Pemberian suatu fasilitas pembiayaan mempunyai tujuan tertentu dan tidak akan terlepas dari misi bank tersebut didirikan. Adapun tujuan utama dari pemberian suatu pembiayaan antara lain:

- 1) Mencari keuntungan yaitu untuk memperoleh *return* (kembali) ditambah laba dari pemberian pembiayaan tersebut. Hasil tersebut terutama dalam bentuk bagi hasil margin yang diterima oleh bank sebagai balas jasa dan hanya administrasi pembiayaan yang diberikan kepada nasabah.
- 2) Membantu usaha nasabah yang memerlukan dana, bank dana investasi maupun untuk modal kerja.
- 3) Membantu pemerintah agar semakin banyak pembiayaan yang diberikan oleh pihak perbankan, mengingat semakin banyak pembiayaan yang disalurkan kepada masyarakat maka akan berdampak kepada pertumbuhan diberbagai sektor.¹⁷

Dilihat dari tujuan diatas, maka dapat dikatakan bahwa pemberian suatu pembiayaan tidak hanya menguntungkan bagi satu pihak saja yaitu pihak yang diberikan pembiayaan, melainkan juga menguntungkan pihak yang memberikan pembiayaan. Manfaat Debitur ditinjau dari segi Debitur:

- 1) Memungkinkan untuk memperluas dan mengembangkan usahanya.

¹⁷ Kasmir, *Dasar-dasar Perbankan*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003), h.96.

- 2) Jangka waktu pembiayaan dapat disesuaikan dengan kebutuhan dana debitur, untuk pembiayaan investasi dapat disesuaikan dengan kapasitas usaha yang bersangkutan dan untuk pembiayaan modal kerja dapat diperpanjang berulang-ulang.

c. Jenis-Jenis Pembiayaan

Adapun pembiayaan yang biasa digunakan dalam Bank Syariah yaitu sebagai berikut:

1) *Musyarakah*

Adapun akad kerja sama antara dua pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu di mana masing-masing pihak memberikan kontribusi dana dengan kesepakatan bahwa keuntungan dan risiko akan ditanggung bersama sesuai dengan kesepakatan.¹⁸

2) *Murabahah*

Adalah akad jual beli dengan Prinsip *Istishna* menyerupai salam, namun *istishna* pembayarannya dapat di muka, di cicil, atau di belakang. Sistem *istishna* dalam bank syariah umumnya pada pembiayaan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (*margin*) yang telah disepakati oleh penjual dan pembeli (bank dan nasabah).¹⁹

¹⁸ Muhammad Syafi’I Antonio, *Bank Syariah dari teori ke praktik*, (Depok: Gema Insani, 2001), h.90.

¹⁹ Adiwarmarman Karim, *Bank Islam Analisis Fiqh dan Keuangan* Edisi Pertama Cetakan ke-4 (Jakarta: IIT Indonesia, 2003), h.61.

3) *Istishna*

manufaktur, industri kecil, menengah dan konstruksi.²⁰

4) *Ijarah*

Definisi fiqh *ijarah* yaitu mengenal suatu akad untuk menjual manfaat dengan jalan penggantian. Maksud manfaat adalah kegunaan, yaitu barang yang mempunyai manfaat dan selama menggunakannya barang tersebut tidak mengalami perubahan dan musnah. Manfaat yang diambil tidak berbentuk zatnya melainkan sifatnya dan dibayar sewa. Misalnya rumah yang di kontrakan atau di sewa.²¹

d. Unsur-Unsur Pembiayaan

1) Bank Syariah

Merupakan badan usaha yang memberikan pembiayaan kepada pihak lain yang membutuhkan dana.

2) Mitra Usaha/Partner

Merupakan pihak yang mendapatkan pembiayaan dari bank syariah, atau pengguna dana yang disalurkan oleh bank syariah.

3) Kepercayaan (*Trust*)

Bank Syariah memberikan kepercayaan kepada pihak yang menerima pembiayaan bahwa mitra akan memenuhi kewajiban untuk mengembalikan dana bank syariah sesuai dengan jangka waktu

²⁰ Ibid, h.62.

²¹ Complain Divison, Sharia and Book : *Panduan Dasar akad-akad Perbankan Syrariah*, (Jakarta: Bank Muamalat,2010), h.87.

tertentu yang diperjanjikan. bank syariah memberikan pembiayaan kepada mitra usaha sama artinya dengan bank memberikan kepercayaan kepada pihak penerima pembiayaan, bahwa pihak penerima pembiayaan akan dapat memenuhi kewajibannya.

4) Akad

Akad merupakan suatu kontrak perjanjian atau kesepakatan yang dilakukan antara bank syariah dan pihak/mitra.

5) Risiko

Setiap dana yang disalurkan/diinvestasikan oleh bank syariah selalu mengandung risiko tidak kembalinya dana. Risiko pembiayaan merupakan kemungkinan kerugian yang akan timbul karena dana yang disalurkan tidak dapat kembali.

6) Jangka Waktu

Merupakan periode waktu yang diperlukan oleh nasabah untuk membayar kembali pembiayaan yang telah diberikan oleh bank syariah. Jangka waktu dapat bervariasi antara lain jangka pendek, jangka menengah, dan jangka panjang, jangka pendek adalah jangka waktu pembayaran kembali pembiayaan hingga 1 tahun. Jangka menengah merupakan jangka waktu yang diperlukan dalam melakukan pembayaran kembali antara 1 hingga 3 tahun. Jangka panjang adalah jangka waktu pembayaran kembali pembiayaan yang lebih dari 3 tahun.

7) Balas Jasa

Sebagai balas jasa atas dana yang disalurkan oleh bank syariah, maka nasabah membayar sejumlah tertentu sesuai dengan akad yang telah disepakati antara bank dan nasabah.²²

4. Pengertian Akad

a. Pengertian Akad

Menurut bahasa ‘akad’ jamaknya *al-uqud* mempunyai dua pengertian, yakni secara *hissi* merupakan makna asal akad yang berarti menguatkan, mengikat. Kebalikannya adalah berarti melepaskan. Dan secara maknawi, dan ini merupakan makna kiasan yang dipinjam dari makna asli, yang berarti mengokohkan, menguatkan, menjamin dan berjanji.²³ Akad (*al-‘aqdu*) merupakan bentuk masdar dari ‘*aqada, ya ‘qidu, ‘aqdan*. Ada juga ahli bahasa yang melafalkan ‘*aqida, ya ‘qadu, ‘aqadatan*. Dari asal kata tersebut terjadilah perkembangan dan perluasan arti yang sesuai dengan konteks pemakaiannya. Misalnya, ‘*aqada* dengan arti ‘menyimpul, membuhul, mengikat, atau dengan arti mengikat janji’²⁴ Menurut al-jurjani, bertitik tolak dari kata ‘*aqd* atau ‘*uqdah* yang berarti “simpul atau buhul” seperti yang terdapat pada benang atau tali, maka terjadilah perluasan pemakaian kata ‘*aqd* pada semua yang dapat diikat dan

²² Ismail, MBA., AK. *Perbankan Syariah*. (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2011), h.107-108.

²³ Hidayat, Enang, M.Ag. *Transaksi Ekonomi Syariah*, (Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2016), h.1.

²⁴ Tasbih, *et.al.*, *Kamus Al-Munawwir Arab-Indonesia terlengkap* (Edisi Kedua), (Surabaya: Pustaka Progressif, 1997), h.953.

ikatan itu dapat dikukuhkan. Oleh karena itu, menanamkan ikatan syar'i antara suami istri disebut dengan *'uqdatun al-nikah* sedangkan melakukan ikatan antara satu dengan yang lain dalam rangka kegiatan usaha seperti transaksi jual beli dinamakan *'aqdu al-buyu* dengan menggunakan kata *'aqad* atau *'uqdah*.²⁵ Pasal 1313 kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) menyebutkan, "Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih".

Pengertian akad juga dapat dijumpai dalam Peraturan Bank Indonesia No. 10/16/PBI tentang perubahan atas PBI No.9/19/PBI/2007 tentang pelaksanaan prinsip syariah dalam kegiatan penghimpunan dana dan penyaluran dana serta pelayanan jasa bank syariah. Pada ketentuan Pasal 1 angka (7) dikemukakan bahwa, "akad adalah kesepakatan tertulis antara Bank Syariah atau Unit Usaha Syariah dan pihak lain yang memuat adanya hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak sesuai dengan prinsip Syariah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah."²⁶

²⁵ Fathurrahman Djamil, *Penerapan Hukum Perjanjian Dalam Transaksi di Lembaga Keuangan Syariah*, (Jakarta:Sinar Grafik, 2012), h.5.

²⁶ Agung Prabowo, Bagya. *Aspek Hukum Pembiayaan Murabahah pada Perbankan Syariah, Katalog dalam terbitan*, (Yogyakarta: Cet.1. 2012), h.48.

b. Syarat-Syarat Akad

Setiap pembentukan *aqad* atau *akad* mempunyai syarat yang ditentukan syara' yang wajib disempurnakan, syarat-syarat terjadinya akad ada dua macam, yaitu:

- 1) Syarat-syarat yang bersifat umum, yaitu syarat-syarat yang wajib sempurna wujudnya dalam berbagai akad.
- 2) Syarat-syarat yang bersifat khusus, yaitu syarat-syarat yang wujudnya wajib ada dalam berbagai akad. Syarat khusus ini bisa juga disebut syarat *idhafi* (tambahan) yang harus ada disamping syarat-syarat yang umum.

Syarat-syarat umum yang harus dipenuhi dalam berbagai macam akad:²⁷

- 1) Kedua orang yang melakukan akad cakap bertindak (ahli). Tidak sah akad orang yang tidak cakap bertindak, seperti orang gila, orang yang berada di bawah pengampunan (mahjur) karena boros atau lainnya.
- 2) Yang dijadikan objek akad dapat menerima hukumnya.
- 3) Akad itu diizinkan oleh syara', dilakukan oleh orang yang mempunyai hak melakukannya walaupun dia bukan 'aqid yang memiliki barang.
- 4) Janganlah akad itu akad yang di larang oleh syara', seperti jual beli mulasamah²⁸ (yaitu barang dagangan apapun yang disentuh wajib untuk dibayar tanpa mengetahui kondisi barang tersebut).

²⁷ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalat*. (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2010), h.49-50.

²⁸ Keterangan Hadist lihat di HR. Bukhari No. 2000.

- 5) Akad dapat memberikan faidah sehingga tidaklah sah bila rahn dianggap sebagai imbalan amanah.
- 6) Ijab itu berjalan terus, tidak dicabut sebelum terjadi Kabul. Maka batalah ijabnya.
- 7) Ijab dan qabul mesti bersambung sehingga bila seseorang yang berijab sudah berpisah sebelum adanya kabul, maka ijab tersebut menjadi batal.

5. Murabahah

a. Pengertian Murabahah

Secara bahasa *murabahah* diambil dari kata *rabiha-yarbahu-ribhan-warabahan-warabahan* yang berarti beruntung atau memberikan keuntungan. Kata *ribh* itu sendiri berarti suatu kelebihan yang diperoleh dari produksi atau modal (*profit*). Murabahah berasal dari mashdar yang berarti ‘keuntungan, laba, atau faedah’²⁹ *Murabahah* berasal dari kata *ribh* yang berarti penambahan.³⁰

Murabahah secara bahasa berasal dari kata *raabaha* yang asal katanya yang artinya tambahan.³¹ Murabahah berasal dari kata *ribhun* (keuntungan) adalah transaksi jual beli di mana bank menyebut jumlah keuntungannya. Bank bertindak sebagai penjual, sementara nasabah sebagai pembeli. Bank-

²⁹ Agung, Prabowo Bagya. *Aspek Hukum Pembiayaan Murabahah pada Perbankan Syariah, Katalog dalam terbitan*, (Yogyakarta, Cet.1.2012), h.25.

³⁰ Syukri Iska, *Sistem Perbankan Syariah di Indonesia dalam Perspektif fikih ekonomi*, (Yogyakarta: Fajar Media Pers, 2012), hal. 200.

³¹ Ahmad Wardi Muslich, *Fiqih Muamalat*, (Jakarta:Amzah, 2013), hal. 207.

bank islam pada akad murabahah untuk memberikan suatu pembiayaan dalam jangka waktu yang pendek kepada para nasabah guna pembelian barang meskipun mungkin si nasabah tidak memiliki uang untuk membayar.³² Murabahah merupakan salah satu dari bentuk jual beli amanah. Murabahah adalah jual beli suatu barang di mana penjual memberitahukan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba. Ibnu Qudamah mendefinisikan, murabahah adalah menjual dengan harga asal ditambah dengan margin keuntungan yang telah disepakati.³³

Dari pengertian murabahah diatas dapat dikemukakan bahwa inti dari jual beli murabahah adalah penjual mendapatkan manfaat dari benda yang dia beli. Karena dalam definisinya disebut adanya “keuntungan yang disepakati”, karakteristik murabahah adalah si penjual harus memberi tahu pembeli tentang harga pembelian barang dan menyatakan jumlah keuntungan yang ditambahkan pada biaya tersebut.

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa akad adalah perjanjian yang menimbulkan kewajiban berprestasi pada salah satu pihak dan hak bagi pihak lain atas prestasi tersebut secara timbal balik. Perbankan Syariah sebagai lembaga intermediasi masyarakat dalam bentuk simpanan dan

³² Abdullah Seed, *Menyoal Bank Syariah: Kritik dan Interpretasi Bunga Bank Kaum Non-Revivalis*, (Jakarta: Paramadina, 2004), hal.120.

³³ Muhammad, *Sistem dan Prosedur Operasional Bank Syariah*, (Yogyakarta: UII Press, 2000),

menyalurkannya kembali dalam bentuk pembiayaan senantiasa mendasarkan pada perjanjian (kontrak), sehingga hukum perjanjian Islam yang rukun dan syaratnya telah diatur dalam Al-Qur'an, Hadits, Ijma, dan Qiyas, menjadi relevan dan penting dalam operasional perbankan syariah. Dengan demikian dalam hal ini yang dimaksud akad pembiayaan murabahah adalah akad perjanjian penyediaan barang berdasarkan jual-beli di mana bank membiayai atau membelikan kebutuhan barang atau investasi nasabah dan menjual kembali kepada nasabah ditambah dengan keuntungan yang disepakati. Pembayaran nasabah dilakukan secara mencicil atau mengangsur dalam jangka waktu yang ditentukan.

b. Dasar Hukum Murabahah

Karena *murabahah* ini merupakan salah satu bentuk jual beli, mayoritas ulama berpendapat bahwa dasar hukum murabahah ini sama seperti dalam dasar jual beli pada umumnya. Diantara dasar yang digunakan jumbuh ulama adalah Al-Qur'an dan Hadits Rasulullah saw. Ayat-ayat Al-Qur'an yang dimaksud tertuang dalam Al-Qur'an Surat An-Nisa (4): 29, QS. Al-Baqarah (2): 275, QS. Al-Muzammil (73): 20, dan QS. Al-Baqarah (2):198. Dan Ijma, selain Al-Qur'an dan hadits Rasulullah SAW yang dijadikan landasan sebagai dasar hukum *murabahah*, maka ijma' ulama juga dapat dijadikan acuan hukum *murabahah*. Hal ini sesuai dengan yang dikemukakan Abdullah Saeed : 'Al-Qur'an tidak membuat acuan langsung berkenaan dengan *murabahah*, walaupun ada beberapa

acuan didalamnya untuk menjual, keuntungan, kerugian dan perdagangan. Karena nampaknya tidak ada acuan langsung kepadanya dalam Al-Qur'an atau hadits yang diterima umum, para ahli hukum harus membenarkan *murabahah* berdasarkan landasan lain.³⁴

c. Landasan Hukum Murabahah

Landasan hukum transaksi pembiayaan *Murabahah* ini telah diatur berdasarkan fatwa DSN (Dewan Syariah Nasional) dan peraturan perundang-undangan berkaitan dengan bank syariah yaitu peraturan bank Indonesia dan surat edaran Bank Indonesia.

1) Fatwa DSN (Dewan Syariah Nasional)

DSN telah menerbitkan fatwa terkait dengan *Murabahah* sebanyak delapan buah. Fatwa-fatwa tersebut antara lain adalah sebagai berikut :

- a) No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tanggal 1 April 2000 Tentang *Murabahah*.
- b) No. 13/DSN-MUI/IX/2000 tanggal 16 September 2000 Tentang Uang Muka dalam *Murabahah*.
- c) No. 16/DSN-MUI/IX/2000 tanggal 16 September 2000 Tentang Diskon dalam *Murabahah*.
- d) No. 23/DSN-MUI/II/2002 tanggal 28 Maret 2002 tentang potongan pelunasan dalam *Murabahah*.

³⁴ Abdullah Saeed, *Menyoal Bank Syariah: Kritik atas Interpretasi Bunga Bank Kaum Neo-Revivalitas*, (Jakarta: Paramadina, 2004), h.119.

2) Peraturan Bank Indonesia

- a) PBI No. 7/46/Pbi/2005 Tentang Akad Penghimpunan Dana Penyaluran Dana Bagi Bank yang Melaksanakan Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syariah.
- b) PBI No. 9/19/PBI/2007 Tentang Pelaksanaan Prinsip Syariah dalam Kegiatan Penghimpunan Dana dan Penyaluran dana serta Pelayanan Jasa Bank Syariah.

d. Ciri-Ciri *Murabahah*

Menurut Abdullah Saeed, ciri-ciri dasar kontrak *Murabahah* adalah sebagai berikut:³⁵

- 1) Pembeli harus memiliki pengetahuan tentang biaya-biaya terkait dan tentang harga asli barang, batas laba (*mark-up*) harus ditetapkan dalam bentuk persentase dari total harga beserta biaya biayanya.
- 2) Apa yang dijual adalah barang atau komoditi dan dibayar dengan uang.
- 3) Apa yang diperjual-belikan harus ada dan dimiliki oleh penjual dan penjual harus mampu menyerahkan barang tersebut kepada pembeli.
- 4) Pembayarananya ditangguhkan. *Murabahah* digunakan dalam setiap pembiayaan di mana ada barang yang bisa diidentifikasi untuk dijual.

e. Rukun dan Syarat *Murabahah*

³⁵ Abdullah Saeed, *Menyoal Bank Syariah: Kritik atas Interpretasi Bunga Bank Kaum Neo-Revivalis*, terj. Arif Maftuhin (Jakarta: Paramadina, 2004). h.119.

Agar suatu jual beli dapat terlaksana dengan baik (sesuai dengan aturan islam), perlu diperhatikan rukun jual beli, yaitu adanya:³⁶

- 1) Penjual (*ba'i*).
- 2) Pembeli (*musytari*).
- 3) Barang yang dibeli (*komoditas*).
- 4) Harga (*tsaman*) yang terdiri dari harga beli, margin keuntungan, dan harga jual.
- 5) *Ijab Qabul* (perjanjian).

Syarat *bai' al Murabahah*:

- 1) Harus digunakan untuk barang-barang yang halal, barang najis tidak diperjual belikan dan barang bukan larangan negara.
- 2) Penjual memberi tahu biaya modal kepada nasabah.
- 3) Kontrak pertama harus sah sesuai dengan rukun yang ditetapkan.
- 4) Kontrak harus bebas dari riba.
- 5) Penjual harus menjelaskan kepada pembeli bila terjadi cacat atas barang sesudah pembelian.
- 6) Penjual harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang.

Berdasarkan rukun dan syarat *murabahah* yang disebutkan diatas jadi di *murabahah* ini terlihat adanya unsur keterbukaan.³⁷

³⁶ Muhammad Syafi'I Antonio, *Bank Syariah: Dari Teori ke Praktik*, h.102.

³⁷ M.Rifai, *Konsep Perbankan Syariah*, (Semarang: CV Wicaksana, 2002), h.62.

f. Manfaat Murabahah

Transaksi *ba'i murabahah* memiliki beberapa manfaat, demikian juga risiko yang harus diantisipasi. *Ba'i al murabahah* memberi banyak manfaat kepada Bank Syariah. Salah satunya adalah adanya keuntungan yang muncul dari selisih harga beli dari penjual dengan harga jual kepada nasabah. Selain itu, sistem *ba'i al murabahah* juga sangat sederhana dan memudahkan penanganan administrasinya di Bank Syariah.³⁸ Selain memiliki manfaat, ada beberapa kemungkinan risiko yang harus diantisipasi antara lain:

- 1) Default atau kelalaian, nasabah sengaja tidak membayar angsuran.
- 2) Fluktuasi harga komparatif, ini terjadi bila harga suatu barang di pasar naik setelah bank membelikannya untuk nasabah. Bank tidak bisa mengubah harga jual tersebut.
- 3) Penolakan nasabah, barang yang dikirim bisa saja ditolak oleh nasabah karena berbagai sebab, karena itu sebaiknya dilindungi.

g. Mekanisme Akad Pembiayaan Murabahah

Bank Syariah di Indonesia pada umumnya dalam memberikan pembiayaan *murabahah*, menetapkan syarat-syarat yang dibutuhkan dan prosedur yang harus ditempuh oleh musyatari yang hampir sama dengan syarat dan prosedur kredit sebagaimana lazimnya yang ditetapkan oleh

³⁸ Zainul Arifin, *Dasar-Dasar Manajemen Bank Syariah*, Edisi Revisi, (Jakarta: Pustaka Alfabet, 2006), cet ke-4, h.67.

bank konvensional. Syarat dan ketentuan umum pembiayaan *murabahah* yaitu:³⁹

- 1) Umum, tidak hanya diperuntukan kaum muslim saja.
- 2) Harus cakap hukum, sesuai dengan KUHP Perdata.
- 3) Memenuhi 5C yaitu:
 - a) Character (waktu).
 - b) Collateral (Jaminan).
 - c) Capital (modal).
 - d) Conditional of economy (prospek usaha).
 - e) Capability (kemampuan).
- 4) Memenuhi Bank Indonesia dan pemerintah sesuai yang diatur dalam Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang perubahan Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.
- 5) Jaminan (*Dhommam*), biasanya cukup dengan barang yang dijadikan objek perjanjian namun karena besarnya pembiayaan lebih besar dari harga pokok barang (karena ada *mark up*) maka pihak bank mengenakan uang muka sendiri senilai kelebihan jumlah pembiayaan yang tidak tertutup oleh harga pokok barang.

³⁹ Bagya Agung Prabowo, Aspek Hukum Pembiayaan Murabahah pada Perbankan Syariah, (Yogyakarta: UII Press, 2012), h.60.

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini yaitu untuk mengetahui pembiayaan murabahah menurut penerapan fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) dan penerapannya pada Bank Syariah Mandiri (BSM) dan Bank Negara Indonesia Syariah (BNI).

B. Tempat dan Waktu Penelitian

1. Tempat Penelitian

Kajian terhadap pembiayaan murabahah menurut penerapan fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) dan penerapannya pada Bank Syariah Mandiri (BSM) dan Bank Negara Indonesia Syariah (BNI).

2. Waktu Penelitian

Penelitian dilakukan terhitung pada tanggal 12 Desember 2018 – 12 Juni 2019.

C. Latar Penelitian

Penelitian ini berdasarkan kajian mengenai penerapan murabahah pada produk Bank Syariah Mandiri (BSM) dan Bank Negara Indonesia Syariah (BNI) dan dari literature maupun berbagai informasi yang berkaitan dengan penelitian.

D. Metode dan Prosedur Penelitian

Dalam penelitian ini penulis menggunakan metode deskriptif. Data yang dihasilkan berupa data kualitatif, yang dikembangkan dengan metode deskriptif.¹ Deskriptif menurut pengertian adalah pencarian fakta dengan interpretasi yang tepat.² Kualitatif adalah penelitian yang berupa kata-kata atau gambaran bukan angka-angka, walaupun ada angka-angka sifatnya sebagai penunjang.³

Metode ini menghasilkan informasi fatwa dewan syariah nasional (DSN) terhadap pembiayaan *murabahah* dan penerapannya pada bank syariah mandiri (BSM) dan Bank Negara Indonesia Syariah (BNI).

E. Data dan Sumber Data

Sumber data pada penelitian ini, yaitu data primer dan data sekunder yang terdiri dari orang, dokumen dan bahan pustaka. Sumber data yang dibuat oleh peneliti terbagi menjadi dua bagian:

1. Data Primer

Data Primer adalah data yang dikumpulkan secara langsung dari lapangan penelitian.⁴ Sumber data primer ini diperoleh dari Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) Majelis Ulama Indonesia (MUI) dalam penerapan

¹ Prasetya Irawan, *Logika dan Prosedur Penelitian*, (PT Repo Internasional), h.54.

² Moh. Nasir, *Metode Penelitian*, (Jakarta : Graha Indonesia, 2013), h.51.

³ Sudawarman, *Danim Menjadi Penelitian Kualitatif*, (Bandung : CV Pustaka Setia, 2002), h.51.

⁴ Ervan Agsu Purwanto dan Dyah Ratih Sulistyastufi, *Metode Penelitian Kualitatif*, (Jakarta: Gava Media, 2007), h.20.

Murabahah, dan Informasi produk pembiayaan *murabahah* pada Bank Syariah (BSM, BNI,)

2. Data Sekunder

Data Sekunder adalah data yang didapati dari berbagai literature maupun berbagai informasi yang berkaitan dengan penelitian yang penulis lakukan melalui buku–buku yang terkait penjelasan *Murabahah*, jurnal, majalah, surat kabar, artikel dan media internet.

F. Teknik dan Prosedur Pengumpulan Data

Teknik Pengumpulan data yang digunakan adalah analisis data. menggunakan konten analisis, yaitu menganalisis Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) tentang *murabahah* dan dokumen laporan berbagai sumber Bank Syariah.

G. Teknik Analisa Data

Analisis data adalah proses mencari dan menyusun secara sistematis data yang diperoleh dari buku–buku yang terkait penjelasan *murabahah*, dan bahan-bahan lain, sehingga dapat mudah difahami, dan temuannya dapat di informasikan kepada orang lain. Analisis data dilakukan dengan mengorganisasikan data, menjabarkannya kedalam unit-unit, melakukan sintesa, menyusun kedalam pola, memilih mana yang penting dan akan dipelajari dan membuat kesimpulan yang dapat diceritakan kepada orang lain.⁵

⁵ Sugiyono, *Metodologi Penelitian Kuantitatif, Kuantitatif dan R&D*, (Bandung: CV Alfabet, 2016), h.244.

H. Validasi Data

Validasi merupakan keakuratan antara data yang terjadi pada obyek penelitian dengan data yang dapat dilaporkan oleh peneliti. Dengan demikian data yang valid adalah data “yang tidak berbeda” antara data yang dilaporkan oleh peneliti dengan data yang sesungguhnya terjadi pada obyek penelitian.⁶

1. Kredibilitas

Uji kredibilitas adalah uji yang dilakukan untuk mengetahui tingkat kepercayaan terhadap data yang diteliti. Ada 6 cara untuk menguji kredibilitas data, yaitu:

a. Perpanjangan Pengamatan

Dengan perpanjangan pengamatan berarti peneliti kembali ke lapangan melakukan pengamatan, wawancara lagi dengan sumber data yang pernah ditemui maupun yang baru. Dengan perpanjangan pengamatan ini berarti hubungan peneliti dengan narasumber akan semakin terbentuk *rapport*, semakin akrab (tidak ada jarak lagi), semakin terbuka, saling mempercayai sehingga tidak ada informasi yang disembunyikan lagi. Bila telah terbentuk *rapport*, maka telah terjadi kewajaran dalam penelitian, dimana kehadiran peneliti tidak lagi mengganggu perilaku yang dipelajari. *Rapport is a relationship of mutual trust dan emotional affinity between two or more people.*

⁶ Sugiyono, *Metodologi Penelitian Bisnis*, (Bandung: Alfabeta, 2005), h.117.

b. Peningkatkan Ketekunan

Meningkatkan ketekunan berarti melakukan pengamatan secara lebih cermat dan berkesinambungan. Dengan cara tersebut maka kepastian data dan urutan peristiwa akan dapat direkam secara pasti dan sistematis.

c. Triangulasi

Triangulasi yang dilakukan dengan cara triangulasi teknik dan sumber data. Triangulasi teknik dilakukan dengan cara menanyakan hal yang sama dengan teknik yang berbeda, yaitu dengan wawancara, observasi. Triangulasi sumber, dilakukan dengan cara menanyakan hal yang sama melalui sumber yang berbeda. Triangulasi dalam pengujian kredibilitas ini diartikan sebagai pengecekan data dari berbagai sumber dengan berbagai cara, dan berbagai waktu. menjadi 3, yaitu:

- 1) Triangulasi Sumber untuk menguji kredibilitas data dilakukan dengan cara mengecek data yang telah diperoleh melalui beberapa sumber. Data yang diperoleh dianalisis oleh peneliti sehingga menghasilkan suatu kesimpulan selanjutnya dimintakan kesepakatan (member check) dengan tiga sumber data.
- 2) Triangulasi Teknik untuk menguji kredibilitas data dilakukan dengan cara mengecek data kepada sumber yang sama dengan teknik yang berbeda. Misalnya untuk mengecek data bisa melalui wawancara, observasi, dokumentasi. Bila dengan teknik pengujian kredibilitas data tersebut menghasilkan data yang berbeda, maka peneliti melakukan diskusi lebih

lanjut kepada sumber data yang bersangkutan untuk memastikan data mana yang dianggap benar.

- 3) Triangulasi waktu merupakan data yang dikumpulkan dengan teknik wawancara di pagi hari pada saat narasumber masih segar, akan memberikan data lebih valid sehingga lebih kredibel. Selanjutnya dapat dilakukan dengan pengecekan dengan wawancara, observasi atau teknik lain dalam waktu atau situasi yang berbeda. Bila hasil uji menghasilkan data yang berbeda, maka dilakukan secara berulang-ulang sehingga sampai ditemukan kepastian datanya.

d. Analisis Kasus Negatif

Kasus negatif adalah kasus yang tidak sesuai atau berbeda dengan hasil penelitian hingga pada saat tertentu. Melakukan analisis kasus negatif berarti peneliti mencari data yang berbeda atau bahkan bertentangan dengan data yang telah ditemukan. Bila tidak ada lagi data yang berbeda atau bertentangan dengan temuan, berarti data yang ditemukan sudah dapat dipercaya.

e. Menggunakan Bahan Referensi

Bahan referensi yang dimaksud adalah adanya adanya data pendukung untuk membuktikan data yang telah ditemukan oleh peneliti.

f. Mengadakan Member Check

Member check adalah proses pengecekan data yang diperoleh peneliti kepada pemberi data. Tujuan member check adalah untuk mengetahui apakah

data atau informasi yang diperoleh dan yang akan digunakan nantinya sudah sesuai dengan apa yang dimaksud oleh narasumber. Apabila data yang ditemukan disepakati oleh para pemberi data berarti data yang berada didalam data tersebut valid, sehingga data tersebut semakin kredibel/dapat dipercaya.

Dalam penelitian ini peneliti menggunakan uji validitas data menggunakan metode Triangulasi Sumber. Hal ini bertujuan untuk mengecek informasi yang diperoleh melalui sumber perolehan data.

2. Transferability

Transferability merupakan validitas eksternal dalam penelitian kualitatif. Validitas eksternal menunjukkan derajat ketepatan atau dapat diterapkannya hasil penelitian ke populasi di mana sampel tersebut diambil.⁷ Pertanyaan yang berkaitan dengan nilai transfer sampai saat ini masih dapat diterapkan atau dipakai dalam situasi lain. Bagi peneliti nilai transfer sangat bergantung pada si pemakai, sehingga ketika penelitian dapat digunakan dalam konteks yang berbeda di situasi sosial yang berbeda validitas nilai transfer masih dapat dipertanggungjawabkan.

3. Dependabilitas

Reliabilitas atau penelitian yang dapat dipercaya, dengan kata lain beberapa percobaan yang dilakukan selalu mendapatkan hasil yang sama. Penelitian yang dependability atau reliabilitas adalah penelitian apabila 75

⁷ Sugiyono, *Metodologi penelitian kualitatif*, (Jakarta : PT. Gramedia, 2007), h.276.

penelitian yang dilakukan oleh orang lain dengan proses penelitian yang sama akan memperoleh hasil yang sama pula.

Pengujian dependability dilakukan dengan cara melakukan audit terhadap keseluruhan proses penelitian. Dengan cara auditor yang independen atau pembimbing yang independen mengaudit keseluruhan aktivitas yang dilakukan oleh peneliti dalam melakukan penelitian. Misalnya bisa dimulai ketika bagaimana peneliti mulai menentukan masalah, terjun ke lapangan, memilih sumber data, melaksanakan analisis data, melakukan uji keabsahan data, sampai pada pembuatan laporan hasil pengamatan.

4. Konfirmabilitas

Objektivitas pengujian kualitatif disebut juga dengan uji confirmability penelitian. Penelitian bisa dikatakan objektif apabila hasil penelitian telah disepakati oleh lebih banyak orang. Penelitian kualitatif uji confirmability berarti menguji hasil penelitian yang dikaitkan dengan proses yang telah dilakukan. Apabila hasil penelitian merupakan fungsi dari proses penelitian yang dilakukan, maka penelitian tersebut telah memenuhi standar confirmability. Validitas atau keabsahan data adalah data yang tidak berbeda antara data yang diperoleh oleh peneliti dengan data yang terjadi sesungguhnya pada objek penelitian sehingga keabsahan data yang telah disajikan dapat dipertanggungjawabkan.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum tentang Latar Penelitian

1. Fatwa Dewan Syariah Nasional No.04/DSN-MUI/IV/2000 Terhadap Pembiayaan Murabahah

Masyarakat banyak memerlukan fasilitas pembiayaan dari bank berdasarkan pada prinsip jual beli. Dalam rangka memenuhi kebutuhan masyarakat tersebut, bank syariah perlu memiliki fasilitas pembiayaan murabahah bagi nasabah yang memerlukannya. Murabahah yaitu menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli, dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba.¹

Dewan Syariah Nasional (DSN) adalah lembaga yang dibentuk oleh Majelis Ulama Indonesia (MUI) yang mempunyai fungsi melaksanakan tugas-tugas MUI dalam menangani masalah-masalah yang berhubungan dengan aktifitas lembaga keuangan syariah. Salah satu tugas pokok DSN adalah mengkaji, menggali, dan merumuskan nilai dan prinsip-prinsip hukum Islam (Syariah) dalam bentuk fatwa untuk dijadikan pedoman dalam kegiatan transaksi di lembaga keuangan syariah. Melalui Dewan Pengawas Syariah

¹ Dewan Syariah Nasional MUI, *Himpunan Fatwa Keuangan Syariah*, (Jakarta: Erlangga, 2014), h.60.

melakukan pengawasan terhadap penerapan prinsip syariah dalam sistem dan manajemen lembaga keuangan syariah (LKS).²

DSN-MUI merupakan lembaga independen dalam mengeluarkan fatwa sebagai rujukan yang berhubungan dengan masalah ekonomi, keuangan dan perbankan. Peran DSN-MUI sangat penting untuk meningkatkan perbankan syariah dan menjaga kepatuhan bank syariah terhadap hukum Islam. Agar fatwa-fatwa yang dikeluarkan oleh DSN-MUI dapat berlaku dan mengikat sebagai mana hukum positif yang berlaku di Indonesia, maka pada UU No. 21 tahun 2008 tentang perbankan syariah disebutkan bahwa fatwa-fatwa yang dikeluarkan DSN-MUI dapat ditinjau lanjut sebagai Peraturan Bank Indonesia.

Kita dapat memahami dari kutipan UU No. 21 Tahun 2008 sebagai berikut disebutkan pada pasal 26 :

- a. Kegiatan usaha sebagaimana dimaksud dalam pasal 19, pasal 20, dan pasal 21 dan/atau produk dan jasa syariah, wajib tunduk kepada Prinsip Syariah.
- b. Prinsip Syariah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) difatwakan oleh Majelis Ulama Indonesia.
- c. Fatwa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dituangkan dalam Peraturan Bank Indonesia.

² Imam Abdul Hadi.2011.Kedudukan dan Wewenang Lembaga Fatwa (DSN-MUI) pada Bank Syariah, Dalam Economic, vol 3 (3), 13 halaman. Tersedia: <https://www.academia.edu> (12 Maret 2019)

- d. Dalam rangka penyusunan peraturan Bank Indonesia sebagaimana dimaksud pada ayat (3), Bank Indonesia membentuk komite perbankan syariah.
- e. Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pembentukan, keanggotaan, dan tugas komite perbankan syariah sebagaimana dimaksud pada ayat (4) diatur dengan Peraturan Bank Indonesia.

Dengan demikian ada kekuatan hukum yang mengikat antara fatwa yang dikeluarkan oleh DSN-MUI dengan hukum positif berupa PBI yang dikeluarkan oleh Bank Indonesia. Hubungan ini menunjukkan betapa peran dari lembaga fatwa di Indonesia sangat signifikan dan strategis dalam membangun dan memajukan Lembaga Keuangan Syariah dengan tetap memperhatikan hukum-hukum syariah yang harus dipatuhi oleh LKS.

B. Temuan Penelitian

1. Landasan Syari'ah dan Fatwa Tentang Murabahah

Menimbang :

- a. Bahwa masyarakat banyak memerlukan bantuan penyaluran dana dari bank berdasarkan pada prinsip jual beli.
- b. Bahwa dalam rangka membantu masyarakat guna melangsungkan dan meningkatkan kesejahteraan dan berbagai kegiatan, bank syariah perlu memiliki fasilitas murabahah bagi yang memerlukannya, yaitu menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga lebih sebagai laba.

- c. Bahwa oleh karena itu, DSN memandang perlu menetapkan fatwa tentang murabahah untuk dijadikan pedoman oleh bank syariah.

Mengingat :

- a. Firman Allah Qs Annisa (4) : 29

Hai orang-orang yang beriman janganlah kalian saling memakan (mengambil) harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan sukarela di antaramu.

- b. Firman Allah Qs Al-Baqarah (2) : 275

Dan Allah telah menghalalkan jual-beli dan mengharamkan riba.

- c. Firman Allah Qs Al-Maidah (5) : 1

Hai orang yang beriman penuhilah akad-akad itu.

- d. Firman Allah Qs Al-Baqarah (2) : 280

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

- e. Hadist Nabi dari Abu Said Al-Khudri

Dari Abu Said Al-Kudri bahwa Rasulullah SAW bersabda, “Sesungguhnya jual-beli itu harus dilakukan suka sama suka”. (HR Al-Baihaqi dan Ibnu najah, dan dinilai shahih oleh Ibnu Hibban).

- f. Hadist Nabi riwayat Ibnu Majah

Nabi bersabda “ada tiga hal yang mengandung berkah : jual-beli tidak secara tunai, muqaradah (mudharabah), dan mencampur gandum dan

jewawut untuk kepentingan rumah tangga, bukan untuk dijual” (HR Ibnu Majah dari Shuhaib).

- g. Hadist Nabi riwayat Tirmidzi dari Amr bin Auf

Perdamaian dapat dilakukan diantara kaum muslimin, kecuali perdamaian yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram, dan kaum muslimin terikat dengan syarat-syarat mereka kecuali syarat yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram.

- h. Hadist Nabi riwayat Jamaah

Menunda-nunda (pembayaran) yang dilakukan oleh orang mampu adalah suatu kedzaliman.

- i. Hadist Nabi riwayat Nasai, Abu Dawud, Ibnu Majah dan Ahmad

Menunda-nunda (pembayaran) yang dilakukan oleh orang mampu menghalalkan harga diri dan pemberian sanksi kepadanya.

- j. Hadist Nabi riwayat Abd Al-Raziq dari Zaid bin Aslam

Rasulullah ditanya tentang ‘urban (uang muka) dalam jual-beli, maka beliau menghalalkannya.

- k. Ijma’

Mayoritas ulama tentang kebolehan jual beli dengan cara Murabahah (Ibnu Rusyd, Bidayah alMujtahid, II/161, al-kasani, badai asSanai, V/220-222).

1. Kaidah Fiqih

Pada dasarnya, semua bentuk muamalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya.

2. Menetapkan Fatwa tentang Murabahah

Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) telah menetapkan fatwa tentang akad murabahah dalam fatwanya nomor 04/DSN/MUI/IV/2000 yang ditetapkan di Jakarta tanggal 1 April 2000.³

Pertama : Ketentuan umum murabahah dalam Bank Syariah, Fatwa Dewan Syariah Nasional No.04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah*.

- a. Bank dan nasabah harus melakukan akad murabahah yang bebas riba.
- b. Barang yang diperjual-belikan tidak diharamkan oleh syariah Islam.
- c. Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.
- d. Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba.
- e. Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara berhutang.
- f. Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungannya. Dalam kaitan ini bank

³ Abd. Hafidz Ridlwan.2015.*Evaluasi Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) tentang akad murabahah dan aplikasinya di Perbankan Syariah*, Dalam jurnal Studi Keislaman, vol.1 (1), 14 halaman. Tersedia: <https://media.neliti.com> (12 Maret 2019)

harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan.

- g. Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati.
- h. Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah.
- i. Jika bank hendak mewakili kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual-beli murabahah terus dilakukan setelah barang, secara prinsip, menjadi milik bank.

Kedua : Ketentuan murabahah kepada nasabah

- a. Nasabah mengajukan permohonan dan perjanjian pembelian suatu barang atau aset kepada bank.
- b. Jika bank menerima permohonan tersebut, ia harus membeli terlebih dahulu aset yang dipesannya secara sah dengan pedagang.
- c. Bank kemudian menawarkan aset tersebut kepada nasabah dan nasabah harus menerima (membeli)-nya sesuai perjanjian yang telah disepakatinya, karena secara hukum perjanjian tersebut mengikat, kemudian kedua belah pihak harus membuat kontrak jual-beli.
- d. Dalam jual-beli ini bank dibolehkan meminta nasabah untuk membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan.

- e. Jika nasabah kemudian menolak membeli barang tersebut, biaya rill bank harus dibayar dari uang muka tersebut.
- f. Jika nilai uang muka kurang dari kerugian yang harus ditanggung oleh bank, bank dapat meminta kembali sisa kerugiannya kepada nasabah.
- g. Jika uang muka memakai kontrak 'urbun sebagai alternative dari uang muka, maka:
 - 1) Jika nasabah memutuskan untuk membeli barang tersebut, ia tinggal membayar sisa harga.
 - 2) Jika nasabah batal membeli, uang muka menjadi milik bank maksimal sebesar kerugian yang ditanggung oleh bank akibat pembatalan tersebut, dan jika uang muka tidak mencukupi, nasabah wajib melunasi kekurangannya.

Ketiga : Jaminan dalam murabahah

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

Keempat : Hutang dalam murabahah

- a. Secara prinsip, penyelesaian hutang nasabah dalam transaksi murabahah tidak ada kaitannya dengan transaksi lain yang dilakukan nasabah dengan

pihak ketiga atas barang tersebut. Jika nasabah menjual kembali barang tersebut dengan keuntungan atau kerugian, ia tetap berkewajiban untuk menyelesaikan hutangnya kepada bank.

- b. Jika nasabah menjual barang tersebut sebelum masa angsuran berakhir, ia tidak wajib segera melunasi seluruhnya.
- c. Jika penjualan barang tersebut disebabkan kerugian, nasabah tetap harus menyelesaikan hutangnya sesuai kesepakatan awal. Ia tidak boleh memperlambat pembayaran angsuran atau meminta kerugian itu diperhitungkan.

Kelima : Penundaan pembayaran dalam murabahah

- a. Nasabah yang memiliki kemampuan tidak dibenarkan menunda penyelesaian hutangnya.
- b. Jika nasabah menunda-nunda pembayaran dengan sengaja, atau jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrase Syariah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

Keenam : Bangkrut dalam murabahah

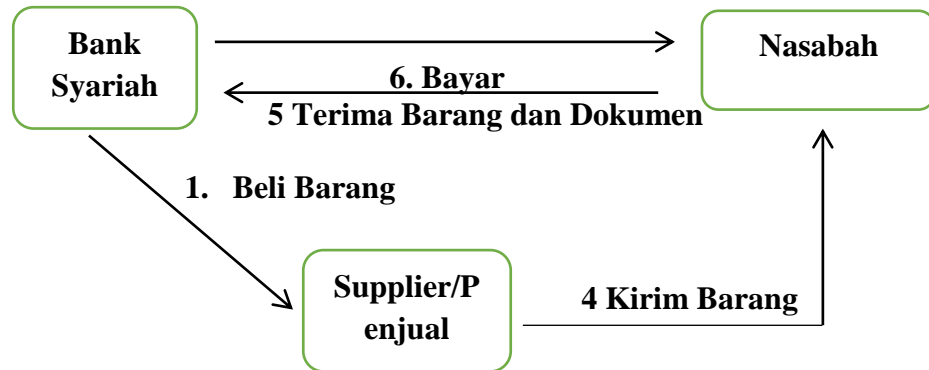
Jika nasabah telah dinyatakan pailit dan gagal menyelesaikan hutangnya, bank harus menunda tagihan hutang sampai ia sanggup kembali, atau berdasarkan kesepakatan.⁴

Dalam Fatwa No: 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang murabahah : “Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba”. Dalam prakteknya, perbankan syariah hanya melakukan akad murabahah bila nasabah telah terlebih dahulu melakukan pembelian dan pembayaran sebagai nilai barang. Perbankan yang berlabel syariah atau tidak, hanyalah berperan sebagai badan intermediasi. Artinya, bank hanya berperan dalam pembiayaan, dan bukan membeli barang untuk kemudian di jual kembali. Karena secara regulasi dan faktanya, bank tidak dibenarkan untuk melakukan praktek perniagaan praktis. dengan ketentuan ini, bank tidak mungkin bisa membeli yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri. Hasilnya, bank telah melanggar ketentuan DSN-MUI.

⁴ Bagya Agung Prabowo, SH. M.Hum, *Aspek Hukum Pembiayaan Murabahah pada Perbankan Syariah*, (Yogyakarta: 2012),h.149-153

3. Skema Proses Transaksi Murabahah

Tabel 1.1 Skema Pembiayaan Murabahah



Melihat skema pembiayaan *murabahah* tersebut dapat dipahami :

- a. Bank Syariah dan nasabah melakukan negoisasi tentang rencana transaksi jual beli yang akan dilaksanakan. Negoisasi ini meliputi jenis barang yang akan dibeli, kualitas barang, dan harga jual.
- b. Bank Syariah melakukan akad jual beli dengan nasabah, di mana bank sebagai penjual dan nasabah sebagai pembeli. Dalam akad jual beli ini, ditetapkan barang yang menjadi objek jual beli yang telah dipilih oleh nasabah dan harga jual barang. Atas dasar akad yang dilaksanakan antara bank syariah dan nasabah, maka pihak bank membeli barang dari *supplier*/penjual. Pembelian yang dilakukan oleh bank ini sesuai dengan keinginan nasabah yang telah tertuang dalam akad.
- c. *Supplier* mengirim barang kepada nasabah atas perintah Bank Syariah.
- d. Nasabah menerima barang dari *supplier* dan menerima dokumen dan kepemilikan barang tersebut.

- e. Setelah menerima barang dan dokumen, maka nasabah melakukan pembayaran. Pembayaran yang umumnya dilakukan nasabah dengan cara angsuran atau cicilan tiap bulannya. Inilah konsep yang ideal dalam pembiayaan *murabahah*, sehingga unsur dari *maisir*/penipuan dapat terhindarkan dikarenakan semua pihak ikut serta dalam transaksi tersebut.

4. Kedudukan Fatwa Dewan Syariah Nasional

Suatu akad muamalah atau akad produk bank syariah, hanya dianggap sah apabila memenuhi ketentuan Pasal 24 ayat (1) huruf a, Pasal 24 ayat (2) dan Pasal 25 huruf a serta Pasal 26 ayat (1) Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah. Menurut pasal-pasal tersebut, bank syariah dilarang melakukan kegiatan usaha yang bertentangan dengan Prinsip Syariah. Dengan demikian, berdasarkan Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah tersebut, maka Prinsip Syariah diakui memiliki kekuatan hukum sebagai undang-undang sepanjang menyangkut kegiatan usaha bank syariah.

Sesuai dengan Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah tersebut, Prinsip Syariah tersebut (harus telah) difatwakan oleh Majelis Ulama Indonesia tentang Perbankan Syariah yang dikeluarkan oleh Dewan Syariah Nasional (DSN). Dengan demikian, apabila Prinsip Syariah belum tertuang dalam Fatwa DSN-MUI dan fatwa tersebut belum dituangkan dalam Peraturan Bank Indonesia, belum mengikat sebagai undang-undang yang bersifat publik (mengikat publik). Sehubungan dengan ketentuan Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah berkenaan dengan

berlakunya Prinsip Syariah sebagaimana dikemukakan diatas itu, maka Peraturan Bank Indonesia No.11/15/PBI 2009 telah memberikan pengertian mengenai apa yang dimaksud dengan Prinsip Syariah. Menurut PBI tersebut, “Prinsip Syariah adalah Prinsip Hukum Islam dalam kegiatan perbankan berdasarkan fatwa yang dikeluarkan oleh Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia.” Dengan demikian berdasarkan Peraturan Bank Indonesia No.11/15/PBI/2009 tersebut sepanjang Prinsip Syariah tersebut telah difatwakan oleh DSN-MUI, maka Prinsip Syariah demi hukum telah berlaku sebagai hukum positif sekalipun belum atau tidak dituangkan dalam Peraturan Bank Indonesia.

Dalam memeriksa keabsahan akad muamalah, bukan saja harus diuji keabsahannya itu berdasarkan Fatwa DSN-MUI, tetapi juga harus diuji berdasarkan pendapat para ahli hukum syariah sepanjang mengenai aspek tertentu dari transaksi muamalah tersebut belum tertuang dalam Fatwa DSN-MUI. Oleh karena akad produk perbankan syariah adalah suatu perjanjian, maka terhadap akad tersebut harus tunduk pula pada ketentuan hukum perikatan pada umumnya dan hukum perjanjian pada khususnya sebagaimana diatur dalam KUHPerduta. Dengan demikian, apabila terdapat syarat-syarat penting bagi keabsahan akad muamalah yang belum diatur oleh suatu Fatwa DSN-MUI, maka harus dipedomani ketentuan Pasal 1339 dan Pasal 1347 KUHPerduta, syarat-syarat bagi berlakunya akad transaksi muamalah tertentu yang belum

diatur oleh Fatwa DSN-MUI harus dianggap sebagai kebiasaan merupakan bagian dari perjanjian atau akad tersebut.

Sesuai dengan asas hukum pada umumnya dan asas hukum perjanjian pada khususnya, Prinsip Syariah bagi suatu akad produk perbankan syariah merupakan ketentuan khusus terhadap hukum perikatan sebagaimana diatur dalam KUH Perdata. Sesuai dengan asas *lex specialis derogate legi generali*, bila terdapat perbedaan antara Prinsip Syariah dan hukum perikatan berdasarkan KUH Perdata, maka diberlakukan adalah Prinsip Syariah sepanjang Prinsip Syariah itu telah difatwakan oleh DSN-MUI.⁵

5. Peran dan kewenangan Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia

Pada tahun 2000, lampiran II dari SK MUI No. Kep-754/MUI/II/99 tentang Pembentukan Dewan Syariah Nasional dijadikan pedoman dasar Dewan Syariah Nasional melalui Keputusan DSN-MUI No. 01 Tahun 2000, bahwa tugas dari DSN adalah sebagai berikut:⁶

- a. Menumbuh kembangkan penerapan nilai-nilai syariah dalam kegiatan perekonomian pada umumnya dan keuangan pada khususnya.
- b. Mengeluarkan fatwa atas jenis-jenis kegiatan keuangan.
- c. Mengeluarkan fatwa atas produk dan jasa keuangan syariah.
- d. Mengawasi penerapan fatwa yang telah dikeluarkan.

⁵ Sutan Remy Sjahdeini, S.H. *Perbankan Syariah: Produk-Produk dan aspek-aspek hukumnya*, Cet. I, (Jakarta: KENCANA, 2014). h. 141-144

⁶ Jaih Mubarak. Struktur DSN-MU

Keberadaan DPS telah hadir terlebih dahulu dari DSN, tidak ditinggalkan dalam mekanisme pelaksanaan tugas-tugas DSN. Dewan Syariah Nasional tetap memerlukan DPS dalam melakukan pengawasan pelaksanaan syariah pada masing-masing LKS. Untuk itu, DSN memiliki kewenangan berikut ini dalam rangka menjalankan tugas yang telah diberikan kepadanya sebagaimana diatur dalam Keputusan DSN-MUI No. 01 Tahun 2000, yaitu :

- a. Mengeluarkan fatwa yang mengikat Dewan Pengawas Syariah di masing-masing Lembaga Keuangan Syariah dan menjadi dasar tindakan hukum pihak terkait.
- b. Mengeluarkan fatwa yang menjadi landasan bagi ketentuan atau peraturan yang dikeluarkan oleh instansi yang berwenang, seperti Departemen Keuangan dan Bank Indonesia
- c. Memberikan rekomendasi dan atau mencabut rekomendasi nama-nama yang akan duduk sebagai Dewan Pengawas Syariah pada suatu lembaga keuangan syariah.
- d. Mengundang para ahli untuk menjelaskan suatu masalah yang diperlukan dalam pembahasan ekonomi syariah, termasuk otoritas moneter atau lembaga keuangan dalam maupun luar negeri.
- e. Memberikan peringatan kepada Lembaga Keuangan Syariah untuk menghentikan penyimpangan dari fatwa yang telah dikeluarkan oleh Dewan Syariah Nasional.

- f. Mengusulkan kepada instansi yang berwenang untuk mengambil tindakan apabila peringatan tidak diindahkan⁷.

6. Mekanisme Kerja DSN

Berdasarkan keputusan Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 01 Tahun 2000 tentang Pedoman Dasar Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia, Mekanisme kerja DSN :

- a. Dewan Syariah Nasional (DSN)
- 1) Dewan Syariah Nasional mensyahkan rancangan fatwa yang diusulkan oleh Badan Pelaksana Harian DSN.
 - 2) Dewan Syariah Nasional melakukan rapat pleno paling tidak satu kali dalam tiga bulan atau bilamana diperlukan.
 - 3) Setiap tahunnya membuat suatu pernyataan yang dimuat dalam laporan tahunan (*annual report*) bahwa lembaga keuangan syariah yang bersangkutan telah atau tidak memenuhi segenap ketentuan syariah sesuai dengan fatwa yang dikeluarkan oleh Dewan Syariah Nasional.

C. Pembahasan temuan Penelitian

1. Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Terhadap Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR)⁸

⁷ Jaih Mubarak, “*struktur DSN-MUI*”, artikel diakses pada 03 Maret 2019 dari <http://majelispenulis.blogspot.com/2016/05/peran-dewan-syariah-nasional.html>

Jika dicermati data pada kumpulan fatwa MUI dan fatwa DSN-MUI, tidak ditemukan ketentuan yang menjelaskan hukum menjual rumah dengan KPR yang spesifik. Namun terdapat beberapa fatwa yang berkaitan erat dengan skema pembelian rumah secara kredit, khususnya kredit perbankan. Seperti pada fatwa nomor 1 tahun 2004 mengenai bunga atau interest memberikan penjelasan praktek bunga pada transaksi pinjaman. Menurut ulama ahlussunnah yang merumuskan fatwa MUI tersebut, bunga bank merupakan tambahan yang dikenakan dalam transaksi pinjaman dan merupakan praktek riba nasi'ah sedangkan riba haram hukumnya. Sehingga hukum meminjam uang di bank konvensional untuk membeli rumah adalah tidak diperbolehkan, kecuali bank yang memiliki produk KPR Syariah. Sebab, hukum KPR syariah menurut MUI adalah boleh.

Fatwa tentang jual beli, KPR merupakan bentuk jual beli tidak tunai atau bai al-taqsih. MUI melalui Dewan Syariah Nasional memberikan arahan mengenai transaksi jual beli melalui fatwa DSN-MUI No.110 tahun 2017. Arahan fatwa MUI tentang KPR rumah yang disampaikan pada fatwa tersebut menjelaskan tentang dasar hukum kebolehan jual beli tidak tunai dalam islam. Seperti nash al-Qur'an surat Al-Baqarah ayat 275 dan al-Maidah ayat 1. Dan juga hadits nabi Muhammad Shallallahu 'alaihi wassalam, serta ijma mayoritas ulama. Fatwa MUI tentang murabahah sebagai pengganti transaksi pinjaman

⁸ Abughazi.2008. ''5 fatwa MUI tentang KPR Rumah untuk Dipedomani''. (online). <https://www.sharinvest.com>. (13 maret 2019)

uang dengan sistem bunga, digunakanlah akad jual beli murabahah sebagai salah satu akad KPR syariah yang sering digunakan di lembaga perbankan syariah. Majelis Ulama Indonesia melalui DSN. Telah menerbitkan dua fatwa ulama mengenai murabahah, yaitu fatwa DSN-MUI no. 111 tahun 2017 tentang akad jual beli murabahah dan fatwa DSN no. 4 tahun 2000 tentang murabahah. Fatwa no. 111 merupakan fatwa induk mengenai murabahah, sehingga dapat digunakan untuk segala kegiatan transaksi jual beli secara syariah, sedangkan untuk produk KPR yang diterbitkan oleh lembaga pembiayaan seperti bank syariah. Harus memenuhi ketentuan (*dhawabith*) dan batasan (*hudud*) yang terdapat pada Fatwa DSN no. 4 tentang murabahah. Selain itu, setiap produk KPR syariah dan kegiatannya wajib mendapatkan opini dari Dewan Pengawas Syariah di lembaga keuangan tersebut. DPS inilah yang menguji kesesuaian produk dengan ketentuan fatwa MUI tentang KPR rumah, sehingga setiap produk KPR yang menggunakan akad murabahah telah sesuai ketentuan syariah.

Fatwa tentang Musyarakah Mutanaqisah, selain KPR menggunakan akad murabahah seperti KPR mandiri syariah. Kelebihan yang ditawarkan oleh akad KPR Musyarakah mutanaqisah adalah angsuran yang lebih ringan dibandingkan apabila menggunakan KPR dengan skema murabahah. Dan karena menggunakan transaksi kerjasama modal atau syirkah, serta ijarah, KPR menggunakan skema MMQ ini memungkinkan adanya kenaikan angsuran KPR nasabah. Apabila Bank sebagai pihak yang menyewakan merasa perlu

menyesuaikan harga sewa KPR MMQ. Kelebihan skema ini untuk pembiayaan kepemilikan rumah telah diatur melalui fatwa DSN-MUI no.73 tahun 2008 tentang musyarakah mutanaqisah.

Fatwa mengenai uang muka, fatwa MUI tentang KPR rumah berikutnya adalah terkait dengan pembayaran uang muka pembelian rumah. Pembiayaan uang muka atau down payment (DP) lazim dilakukan dalam transaksi jual beli rumah. Uang muka seringkali digunakan untuk menunjukkan kesungguhan pembeli dalam transaksi jual beli. Sekaligus mengikat penjual untuk tidak memberikan barang jualannya kepada penawar lainnya. Seperti tertulis dalam fatwa DSN-MUI no.13 tahun 2000 tentang uang muka dalam murabahah, para ulama sepakat bahwa hukum meminta uang muka dalam akad jual beli adalah boleh. Sehingga, nasabah dapat menyetorkan uang muka pembelian kepada bank, sesuai nominal yang disepakati. Dan apabila ada pembatalan permohonan pembelian dari nasabah, maka bank diperbolehkan mengambil ganti rugi dari uang muka yang disetorkan, dan mengembalikan sisanya.

Jadi, kesimpulan diatas dapat disimpulkan bahwa fatwa MUI tentang KPR rumah adalah tidak dibenarkan melakukan transaksi KPR dengan bank, apabila bank tersebut menerapkan sistem bunga pada kreditnya. Sedangkan hukum KPR menurut MUI jika membeli rumah dengan KPR tanpa riba adalah boleh. Apalagi Majelis Ulama Indonesia, melalui DSN-nya telah menerbitkan fatwa-fatwa yang harus dipenuhi bank penyelenggara KPR syariah, agar produk KPR

yang dikeluarkan bank tersebut sesuai dengan tujuannya, yaitu sebagai solusi KPR tanpa riba.

a. Persyaratan dan Dokumen mengajukan KPR Mandiri Syariah

Jika ingin mengajukan KPR Mandiri Syariah, ada beberapa hal yang perlu kamu penuhi dan persiapkan . Berikut persyaratan dan dokumen yang dibutuhkan:

- 1) WNI (Warga Negara Indonesia) dan memiliki KTP (Kartu Tanda Penduduk).
- 2) Usia minimum 21 tahun dan maksimal 55 tahun ketika jatuh tempo pembiayaan.
- 3) Besar angsuran cicilan tidak boleh melebihi 40% dari jumlah penghasilan bulanan.
- 4) Foto berwarna (suami dan istri jika sudah menikah).
- 5) Fotokopi KK (Kartu Keluarga).
- 6) Fotokopi Surat Nikah (bagi yang sudah berkeluarga).
- 7) Fotokopi NPWP (Nomor Pokok Wajib Pajak).
- 8) Fotokopi tabungan atau rekening Koran selama 3 bulan terakhir.
- 9) Slip gaji asli.
- 10) Surat keterangan lama bekerja dan jabatan di kantor.
- 11) Fotokopi rekening listrik dan telepon.
- 12) Fotokopi legalitas rumah yang akan dibeli atau izin mendirikan bangunan (IMB) maupun Sertifikat Hak Milik (SHM).

13) Pencarian pembiayaan KPR Mandiri Syariah bisa diberikan jika proses pembangunan rumah sudah mencapai 50%. Tapi jika rumah belum selesai dibangun, maka harus ada surat perjanjian kerjasama antara *developer* dan kantor Bank Syariah Mandiri.

b. Penerapan akad murabahah pada produk Kepemilikan Rumah (KPR) di Bank Syariah Mandiri

Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) di Bank Syariah Mandiri yaitu termasuk dalam pembiayaan konsumtif. Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) pada Bank Syariah Mandiri yaitu dinamakan Pembiayaan Griya BSM. Pembiayaan Griya BSM adalah layanan pembiayaan jangka pendek, menengah, atau jangka panjang untuk membiayai pembelian rumah tinggal (*consumer*), baik baru maupun bekas, dilingkungan *developer* maupun non *developer*, dengan sistem *murabahah*. Pembiayaan Konsumtif di Bank Syariah Mandiri yaitu terdiri atas Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) dan Pembiayaan Kendaraan Pribadi. Di Bank Syariah yang lebih unggul dalam pembiayaan konsumtif adalah Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) yaitu dengan prosentase nasabah 47%, sedangkan Pembiayaan Kendaraan Pribadi yaitu sebesar 42%. Dan Produk Pembiayaan Kepemilikan Rumah tersebut merupakan program dari pemerintahan bersubsidi.⁹

⁹ Pipit Setyaningtyas. "Implementasi akad murabahah pada produk pembiayaan KPR di Bank Syariah Mandiri". IAIN Purwokerto:2016 diakses pada tanggal 19 Februari 2019, dan pukul 15,00

Di Bank Syariah Mandiri, Pembiayaan Kepemilikan Rumah melayani pembiayaan pembelian rumah baru, rumah *second*/bekas, renovasi, *take over*, pensiunan dan cicil emas. Banyak sekarang ini bank yang berbasis syariah melakukan promosi terhadap layanan Pembiayaan Kepemilikan Rumah. Layanan kepemilikan rumah ini sangat menguntungkan bagi nasabah dan bank. Karena seiring bertambahnya waktu dan nilai harga rumah akan terus melambung tinggi, apalagi jika rumah tersebut berada di tempat yang sangat strategis. Pada umumnya mengajukan pembiayaan KPR di Bank Mandiri Syariah atau Bank Konvensional lainnya sama, semuanya memerlukan jaminan, proses dan juga peninjauan yang lainnya. Hanya saja yang membedakan Bank Syariah Mandiri dengan Bank Konvensional yaitu pada tingkat suku bunga dan akad yang digunakan.

Akad yang digunakan dalam pembiayaan Griya BSM adalah akad *murabahah*. Akad *murabahah* adalah akad jual beli antara bank dengan nasabah, di mana bank membeli barang yang dibutuhkan dan menjualnya kepada nasabah sebesar harga pokok ditambah dengan margin yang telah disepakati. Selain melakukan akad *murabahah*, Bank Syariah Mandiri juga mengkombinasikan antara akad *murabahah* dengan akad *wakalah* untuk hal pembelian rumah kepada nasabah sebelum melakukan akad *murabahah*.
Keunggulan pembiayaan KPR di Bank Syariah Mandiri yaitu :

- 1) Biaya angsuran akan tetap sama selama jangka waktu pembiayaan.

2) Untuk program pekerja yang berpenghasilan di atas 6 juta persingnya lebih rendah dibandingkan pembiayaan regular. Syarat dan ketentuan yaitu :

- a) gaji di atas,
- b) PNS, Swasta, Bonafit,
- c) Gaji bisa digabung antara suami dengan istri.

Dalam proses mengangsur pembiayaan tersebut, apabila nasabah ingin melunasi pembiayaan sebelum jatuh tempo maka nasabah tidak dikenakan pinalti atau denda. Dalam Pembiayaan Kepemilikan Rumah di Bank Syariah Mandiri, data prosentase marginnya adalah 12,6% pertahun.

Data prosentase pemberian pembiayaan kepemilikan rumah untuk rumah baru maupun bekas di Bank Syariah Mandiri.

Jenis Rumah	Pembiayaan	DP
Baru/Bekas	90%	10%
Renovasi Rumah	80%	20%

Mekanisme pembiayaan Griya BSM :

- 1) Nasabah mengajukan permohonan pembiayaan, mengisi formulir dan menyerahkan syarat-syarat tersebut ke Bank Syariah Mandiri.
- 2) Lalu pihak bank akan menverifikasi kelengkapan berkas syarat-syarat pembiayaan Griya BSM tersebut. Setelah dipertimbangkan dan dinilai berkas tersebut telah lengkap maka pihak bank akan

meninjau/mensurvei ke lapangan (*On The Spot*) atau melihat langsung rumah yang akan di beli oleh nasabah.

3) Dalam mempertimbangkan syarat-syarat tersebut, pihak bank melakukan analisis 5 C terhadap nasabah :

a) *Character*

Character adalah keadaan sifat seseorang atau calon nasabah penerima pembiayaan, dalam kehidupan pribadi maupun dalam lingkungan usahanya. Untuk mengetahui karakter nasabah tersebut maka dilakukan wawancara, dari jawaban tersebut maka akan diketahui karakter nasabah tersebut. Dan juga untuk melakukan BI checking untuk mengetahui apakah nasabah tersebut termasuk nasabah yang baik atau tidak, mempunyai hutang di bank lain atau tidak.

b) *Capital*

Capital merupakan atau penghasilan yang dimiliki oleh nasabah tersebut, apakah penghasilan tersebut cukup untuk membayar cicilan pembiayaan tersebut atau tidak.

c) *Capability*

Capability yaitu kapasitas nasabah dalam mengelola modal untuk mendapatkan keuntungan. Ini dilakukan dengan tujuan

untuk mengetahui kemampuan nasabah dalam mengelola usahanya yang dapat dilihat dari pendidikan dan pengalamannya mengelola bisnisnya tersebut. Dari analisis ini dapat diketahui apakah prospek usaha nasabah tersebut baik atau tidak

d) *Collateral*

Collateral yaitu jaminan untuk menjamin kelangsungan membayar angsuran yang diberikan oleh peminjam sebagai jaminan atas pembiayaan yang diterima. Manfaat *Collateral* adalah sebagai alat pengaman apabila nasabah tidak mampu melunasi hutangnya. Barang yang menjadi jaminannya adalah surat kepemilikan yang dimiliki oleh nasabah seperti : surat tanah, surat rumah, surat kendaraan bermotor, dan lain-lain.

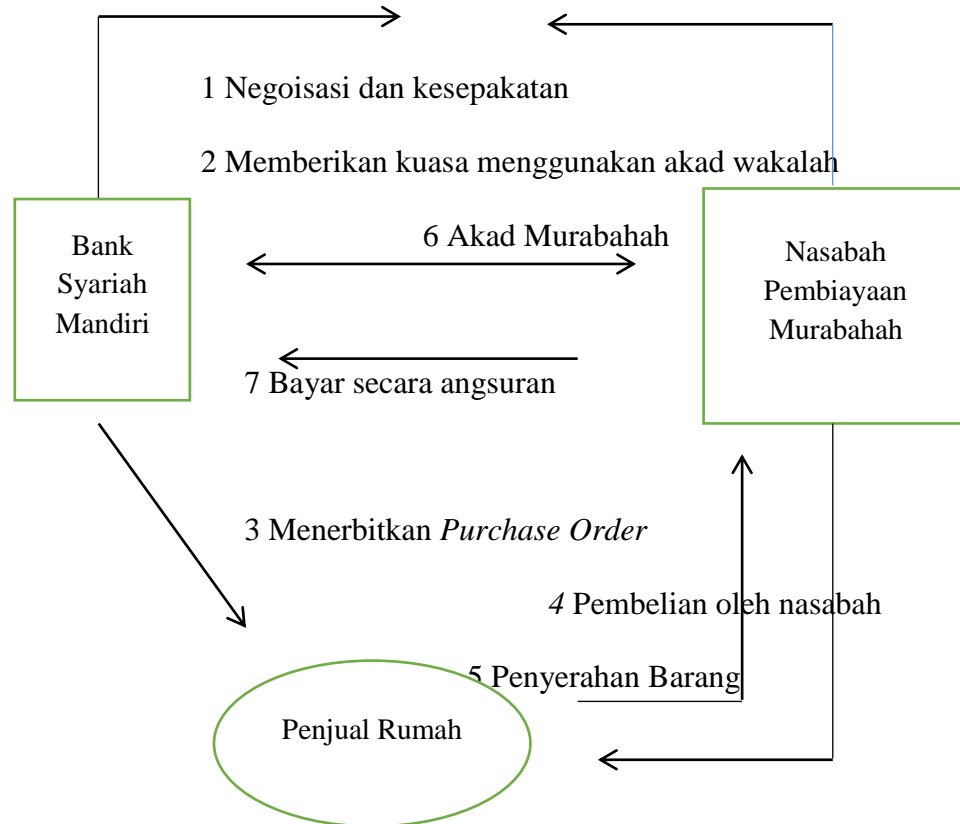
e) *Condition of Economy*

Condition of economy yaitu situasi kondisi politik, social ekonomi dan budaya yang mempengaruhi keadaan ekonomi nasabah yang suatu saat akan mempengaruhi kalancaran perusahaan nasabah tersebut.

Dari ke 5 analisis tersebut yang sangat diperhatikan dan dipertimbangkan adalah karakter si nasabah, karena jika nasabah tersebut mempunyai karakter buruk walaupun penghasilannya cukup maka permohonan pembiayaan akan di tolak oleh pihak Bank.

- 4) Langkah selanjutnya yaitu, setelah prinsip 5C terpenuhi maka syarat tersebut akan di input oleh pihak bank.
- 5) Setelah syarat-syarat tersebut di input kemudian pimpinan akan mengecek kembali dan akan memberikan keputusan pembiayaan tersebut. Dalam membuat keputusan pembiayaan ada dua keputusan yaitu : pembiayaan tersebut disetujui atau ditolak, jika pembiayaan tersebut disetujui maka divisi operasional akan bertugas membuat foam perjanjian akad.
- 6) Pelaksanaan akad perjanjian pada tahap ini nasabah akan bertemu dengan perwakilan pihak bank untuk melakukan akad dan juga disaksikan oleh notaris.
- 7) Realisasi pembiayaan pencairan pembiayaan akan dimasukan ke rekening nasabah, kemudian pemindahan kembali ke rekening penjual rumah yang bertujuan untuk membuktikan bahwa nasabah telah menerima pembiayaan dari bank, dan nasabah telah mengetahui bahwa telah terjadi transaksi jual-beli antara bank dengan developer/penjual.

Tabel 1.2 Skema Pembiayaan Murabahah melalui Wakalah

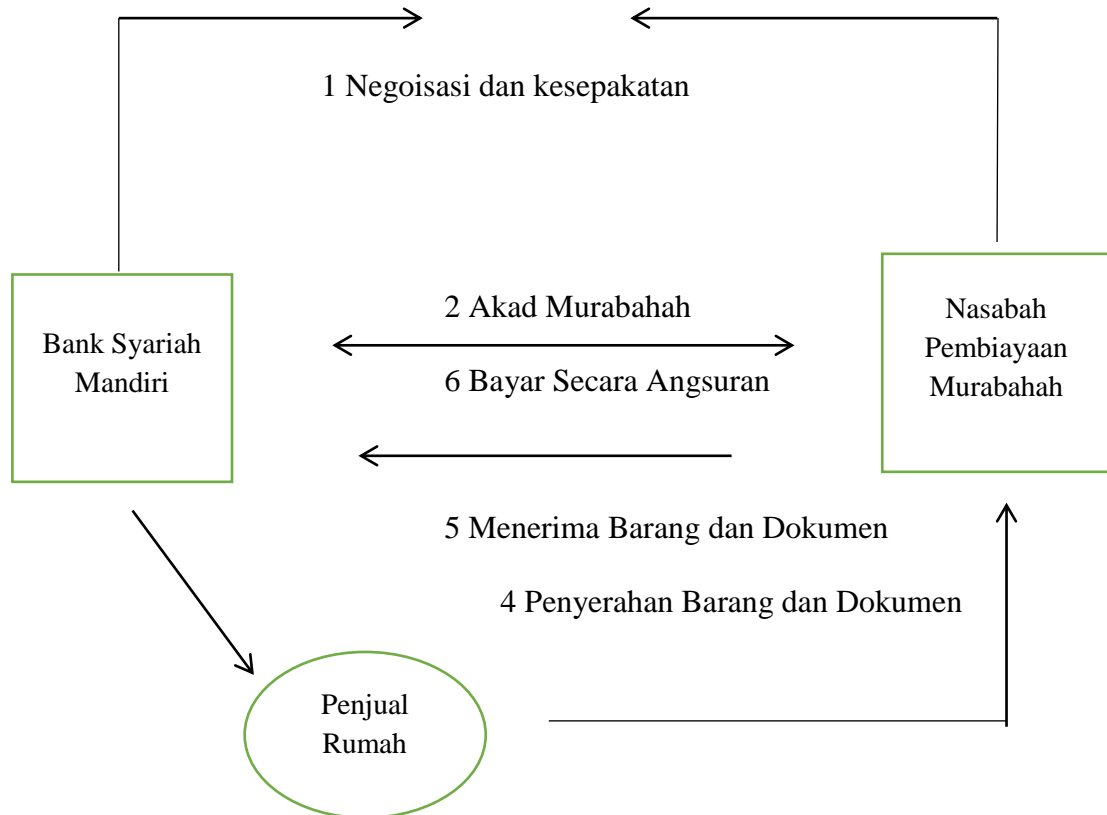


Keterangan :

- 1) Nasabah datang ke Bank Syariah Mandiri mengajukan pembiayaan kepemilikan rumah dengan membawa persyaratan seperti di atas, kemudian antara BSM dengan nasabah melakukan negoisasi dan kesepakatan awal.
- 2) apabila nasabah telah memenuhi persyaratan dan layak untuk diberi pembiayaan, maka pihak BSM dapat memberikan kuasa menggunakan akad wakalah.

- 3) Bank Syariah mandiri menerbitkan Purchase Order sesuai kesepakatan dengan nasabah kepada penjual rumah agar barang tersebut di kirim ke nasabah.
- 4) Nasabah membeli rumah kepada penjual rumah sebagai wakil dari BSM.
- 5) Setelah terjadi transaksi dan kesepakatan antara nasabah dengan penjual rumah, kemudian penjual rumah tersebut menyerahkan barang (rumah) dan dokumen kepada nasabah.
- 6) Setelah barang (rumah) tersebut dibeli oleh nasabah, maka nasabah berhak menyerahkan rumah dan dokumen tersebut kepada BSM. Lalu secara prinsip rumah tersebut milik BSM, setelah itu terjadi akad murabahah antara BSM dengan nasabah.
- 7) Nasabah akan membayar rumah tersebut dengan harga pokok ditambah dengan margin yang telah disepakati secara angsuran.

Tabel 1.3 Skema Pembiayaan Murabahah secara langsung



Keterangan :

- 1) Nasabah ingin membeli barang (rumah) tetapi belum mempunyai dana tunai, kemudian mengajukan pembiayaan murabahah kepada Bank Syariah Mandiri, setelah nasabah memenuhi persyaratan pengajuan permohonan, terjadi negoisasi antara nasabah dengan Bank
- 2) Setelah proses negoisasi dan kesepakatan terjadi, maka terjadi akad murabahah
- 3) Bank membeli barang (rumah) sesuai yang diinginkan oleh nasabah sebagaimana yang telah menjadi kesepakatan dalam akad murabahah

- 4) Ketika telah terjadi akan, maka kepemilikan barang (rumah) langsung berpindah dari milik bank menjadi milik nasabah
- 5) Penyerahan barang (rumah) dari penjual rumah kepada nasabah,
- 6) Pihak nasabah telah menerima barang (rumah) tersebut sesuai dengan kesepakatan
- 7) Kemudian nasabah membayar/mengangsur rumah tersebut sesuai dengan harga pokok ditambah dengan margin yang telah disepakati

c. Analisis tentang penerapan KPR terhadap pembiayaan Murabahah

Berdasarkan uraian pembahasan diatas maka dapat kita ketahui antara teori dan praktinya, yaitu :

Pembiayaan dengan prinsip jual beli diaplikasikan dalam sistem murabahah, yaitu pembelian barang oleh bank untuk nasabah dalam rangka memenuhi kebutuhan produksi. Posisi bank syariah mandiri bukanlah sebagai penjual murni yang memang memiliki persediaan barang (rumah) sebelum melakukan murabahah dengan nasabah. Posisi bank syariah mandiri sesungguhnya yaitu sebagai lembaga pembiayaan. Bank syariah mandiri hanya akan melakukan pembelian rumah sebagai syarat untuk melakukan murabahah kepada nasabah jika ada nasabah yang akan membeli (secara *murabahah*) rumah tersebut. Pada hal inilah dapat dilihat bahwa bank syariah mandiri memang sebagai lembaga pembiayaan, bukan sebagai penjual murni. Secara teoritik dalam akad murabahah, baik pada saat transaksi maupun tidak, penjual memang sudah memiliki persediaan barang

untuk di jual belikan. Namun dari hasil penelitian dalam pembiayaan Griya BSM ini pihak bank belum memiliki barang atau rumah yang akan dijualnya kepada nasabah. Tetapi salah satu ciri dari pembiayaan murabahah adalah diperbolehkannya bagi bank untuk memberikan kuasa kepada nasabah sebagai agen dari bank untuk membeli barang atau komoditas atas nama bank. Tidak terkecuali, nasabah BSM dalam mengajukan pembiayaan Griya BSM juga dimungkinkan membeli sendiri rumah dengan spesifikasi yang diinginkan, namun pihak BSM berhak melakukan penilaian terhadap supplier untuk menentukan apakah supplier tersebut layak atau tidak (sesuai dengan kriteria yang ditetapkan oleh Bank). Hal ini terjadi karena berbagai alasan nasabah, misalnya nasabah ingin mencari rumah dengan harga yang murah dan jika ada discount menjadi hak nasabah, tetapi sebagai lembaga pembiayaan, bank memperbolehkan nasabah membeli rumah dengan spesifikasi yang diinginkan supplier dengan mewakilkan atau memberikan kuasa kepada nasabah dengan akad wakalah.

Selain melakukan akad murabahah, bank syariah mandiri juga mengkombinasikan antara akad murabahah dengan akad wakalah untuk hal pemberian rumah kepada nasabah sebelum dilakukan akad murabahah. Dalam hal ini, ketika pihak bank telah memberikan kuasa kepada nasabah atau nasabah menjadi wakil bank, maka nasabah sebagai agen BSM membeli rumah dengan developer/penjual rumah secara tunai maka rumah tersebut adalah milik nasabah, kemudian nasabah menyerahkan dokumen rumah

tersebut ke bank syariah mandiri maka secara prinsip rumah tersebut barulah terjadi akad murabahah antara bank dan nasabah. Bank mandiri menjual rumah tersebut kepada nasabah dengan harga pokok ditambah dengan margin yang telah disepakati.

Hasil penelitian adalah walaupun bank syariah mandiri menggunakan akad wakalah namun pada kenyataannya nasabah tetap tidak menerima uang, dana pembiayaan yang telah dimasukkan ke rekening nasabah langsung ditransfer ke rekening penjual rumah dengan sepengetahuan pihak bank. Penggunaan akad wakalah hanya sebatas untuk membuktikan bahwa nasabah telah menerima pembiayaan dari bank serta nasabah telah mengetahui telah terjadi transaksi jual-beli antara bank dengan penjual rumah. Produk pembiayaan KPR syariah maka nasabah mengajukan rumah yang ingin dibeli secara kredit atau dicicil, lalu pihak bank syariah mandiri akan menilai harga rumah tersebut. Setelah harga rumah itu disepakati bersama, maka dalam jangka waktu yang telah ditentukan rumah itu akan menjadi harga segitu. Maka pihak bank akan membeli rumah tersebut dengan harga sekarang, lalu nasabah tersebut membayar rumah itu secara angsuran dengan rumah itu dimasa yang akad datang. Dalam hal jaminan maka nantinya pihak bank akan meminta surat hak milik (SHM) atas rumah tersebut kepada penjual rumah sebagai jaminan atas pembiayaan tersebut. Agar nantinya jika nasabah tersebut tidak bisa membayar angsurannya maka

jaminan tersebut akan disita oleh pihak bank sampai nasabah tersebut bisa melunasinya.

3. Penerapan Akad Murabahah pada Pembiayaan Produk Emas pada Bank BNI Syariah IB (Tabungan Hasanah).

a. Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 77/DSN-MUI/V/2010 Jual-Beli Emas Secara Tidak Tunai

Setelah menimbang :

- 1) bahwa transaksi jual beli emas yang dilakukan dengan cara pembayaran tidak tunai, baik secara angsuran (*taqsith*) maupun secara tangguh (*ta'jil*).
- 2) bahwa transaksi jual beli emas dengan cara pembayaran tidak tunai tersebut menimbulkan perbedaan pendapat dikalangan umat Islam antara pendapat yang membolehkan dengan pendapat yang tidak diperbolehkan.
- 3) bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana disebutkan dalam huruf a dan b diatas, DSN-MUI memandang perlu menetapkan fatwa tentang transaksi jual beli emas secara tidak tunai untuk dijadikan pedoman.

Mengingat : terdapat juga dalam beberapa hadist dan pendapat ulama.

Memutuskan menetapkan fatwa jual beli emas tidak tunai, pertama, hukum jual beli emas secara tidak tunai, baik melalui jual beli biasa atau jual beli murabahah, hukumnya boleh (*mubah, jaiiz*) selama emas tidak menjadi alat tukar yang resmi (uang). Kedua, Batasan dan Ketentuan 1. Harga jual

(*tsaman*) tidak boleh bertambah selama jangka waktu perjanjian meskipun ada perpanjangan waktu setelah jatuh tempo, 2. Emas yang dibeli dengan pembayaran tidak tunai boleh dijadikan jaminan (*rahn*) 3. Emas yang dijadikan jaminan sebagaimana dimaksud dalam angka 2 tidak boleh dijual belikan atau dijadikan obyek akad lain yang menyebabkan perpindahan kepemilikan. 3. Ketentuan penutup fatwa ini berlaku sejak tanggal ditetapkan dengan ketentuan jika dikemudian hari ternyata terdapat kekeliruan, akan diubah dan disempurnakan sebagaimana mestinya.

Bank BNI Syariah memberikan kemudahan bagi nasabah yang ingin memiliki emas melalui program emas IB Hasanah. Program ini merupakan fasilitas pembiayaan konsumtif yang diberikan BNI Syariah kepada nasabah untuk berinvestasi jangka panjang emas dalam bentuk batangan bersertifikat Antam. Caranya dengan diangsur pokoknya setiap bulan dengan sistem murabahah atau konsep jual beli. Pembiayaan ini dapat dilayani diseluruh jaringan kantor regular BNI Syariah di Indonesia. Operational Manager BNI Syariah Jambi, Zein Abror mengatakan bahwa program pembiayaan emas pada dasarnya memang sudah ada dan peminatnya terus mengalami peningkatan. Untuk itu, BNI Syariah terus memperkenalkan program emas IB Hasanah kepada nasabah agar masyarakat mudah memiliki emas dalam

bentuk Logam Mulia (LM). Dengan Program itu, masyarakat bisa memiliki LM dengan cicilan emas yang relative stabil.¹⁰

Sementara itu, menurut Direktur Utama BNI Syariah, Dinno Indiano mengatakan bahwa program IB Hasanah diluncurkan sebagai salah satu upaya perusahaan memenuhi kebutuhan pasar untuk kebutuhan investasi aman. Namun, untuk memiliki satu LM dibatasi senilai Rp250 juta, ini sesuai dengan aturan regulasi dari BI. Jangka waktu yang diberikan untuk program emas IB Hasanah minimum 2 tahun dan maksimum sampai 5 tahun. Apabila ada nasabah yang ingin melunasi cicilan emas bisa diberikan tanpa ada pinalti atau tambahan biaya lainnya. Misalnya nasabah ikut program cicilan emas ini selama 5 tahun, tetapi pada akhir tahun pertama ada rezeki lebih dan ingin melunasi cicilan emas, bisa langsung melunasi cicilan emas sampai akhir. Zein Abror menambahkan, pihak BNI Syariah juga memberikan kemudahan-kemudahan lain untuk nasabah, yaitu nasabah dibebaskan biaya administrasi saat akan melakukan pembiayaan cicilan emas. Cicilan akan tetap sama dari awal cicil sampai dengan akhir maupun suatu ketika terjadi kenaikan emas, karena cicilan emas mengikuti harga saat awal pembelian. Namun apabila ingin menjual saat pelunasan, akan mengikuti harga emas terbaru.

BNI Emas IB Hasanah merupakan fasilitas pembiayaan yang diberikan untuk membeli emas logam mulia dalam bentuk batangan yang diangsur

¹⁰ www.bnisyariah.co.id

setiap bulannya melalui akad murabahah (jual beli). BNI Emas IB Hasanah memiliki keunggulan yaitu : objek pembiayaan berupa logam mulia yang bersertifikat PT Antam, angsuran tetap setiap bulannya selama masa pembiayaan sampai dengan lunas, biaya administrasi ringan sesuai ketentuan yang berlaku, margin kompetitif, pembayaran angsuran melalui debet rekening secara otomatis, jangka waktu pembiayaan minimal 2 tahun dan maksimal 5 tahun, maksimum pembiayaan sampai dengan Rp150 Juta. Dalam menggunakan jasa BNI Syariah IB Hasanah, dibutuhkan pula dokumen-dokumen yang membutuhkan seperti : Formulir permohonan pembiayaan, fotocopy KTP, fotocopy NPWP (untuk pembiayaan di atas Rp50 Juta, Fotocopy kartu identitas pegawai (untuk pegawai). Adapun persyaratan-persyaratan yang dibutuhkan seperti, berstatus sebagai pegawai aktif/professional/pengusaha/lainnya, usia minimal 21 tahun dan maksimal berusia 60 tahun (pensiun) pembiayaan harus lunas, mempunyai penghasilan tetap dan kemampuan mengangsur.

Walaupun sebelumnya telah disebutkan bahwa program kredit emas seperti yang dimiliki oleh BNI Syariah memiliki keunggulan, namun ada pula yang berpendapat program seperti itu ada kelemahannya. Kelemahannya yang dirasakan oleh beberapa orang menyangkut persoalan uang muka, yang kemungkinan uang mukanya bernominal tidak sedikit. Lalu, ada beberapa bank yang menetapkan bunga cicilan setiap bulan. Beberapa bank juga menetapkan biaya pinalti jika sudah melunasi cicilan

kredit emas lebih cepat dari plafon yang ditetapkan. Dan, bukan tidak mungkin akan mengalami risiko gagal bayar. Jika gagal melunasi cicilan, emas bisa ditarik dan dilelang oleh pihak bank.

Dalam memutuskan berinvestasi dengan emas, perlu memikirkan akan biaya jangka panjang yang akan dikeluarkan. Di sini perlu diingat bahwa investasi emas bersifat jangka panjang. Hal ini dikarenakan emas baru bisa terlihat hasilnya jika disimpan dalam jangka waktu kurang lebih 2 tahun.

b. Penerapan akad murabahah pada produk pembiayaan Emas IB Hasanah BNI Syariah

Pembiayaan Emas IB Hasanah ini merupakan pembiayaan konsumtif dengan akad murabahah di mana sesuai dengan pengertian dari akad murabahah itu sendiri yakni jual beli barang dengan menyertakan harga dan margin serta pembayarannya dapat dilakukan secara angsuran. Pihak Bank menjual suatu barang kepada nasabah dengan menyertakan harga dan margin yang sudah disepakati kedua belah pihak. Nasabah dapat melunasi pembiayaan dengan cara angsur tiap bulannya. Besarnya angsuran pembiayaan tetap setiap bulannya selama masa pembiayaan.¹¹

¹¹ Ooni Ardzila. “Penerapan Akad Murabahah pada Produk Pembiayaan Emas IB Hasanah di BNI Syariah”. Institut Agama Islam Negeri Walisongo Semarang. Semarang: 2016. diakses pada tanggal 21 Februari 2019, Pukul 09.00

c. Karakteristik produk pembiayaan Emas IB Hasanah yang dipraktekkan oleh BNI Syariah adalah :

- 1) Akad yang digunakan adalah akad jual beli. Implikasi dari penggunaan akad jual beli mengharuskan adanya penjual, pembeli, dan barang yang dijual. Bank syariah selaku penjual harus menyediakan barang untuk nasabah yang dalam hal ini adalah sebagai pembeli. Sehingga nasabah berkewajiban untuk membayar barang yang telah diserahkan oleh Bank Syariah.
- 2) Objek pembiayaan yang dapat diterima adalah Emas Logam Mulia (LM) bersertifikat PT.ANTAM.
- 3) Harga yang ditetapkan sesuai dengan harga emas pada saat berlangsungnya akad, serta tidak dipengaruhi oleh frekuensi waktu pembiayaan. Jadi, harga yang ada hanyalah satu yaitu harga yang telah disepakati oleh Bank Syariah dan nasabah.
- 4) Keuntungan dalam pembiayaan emas IB hasanah berbentuk margin penjualan yang sudah termasuk harga penjualan. Keuntungan tersebut sudah ditetapkan oleh pihak Bank dan sudah disetujui oleh nasabah.
- 5) Pembayaran harga barang dapat dilakukan secara angsuran. Jadi, pihak nasabah berhutang kepada pihak Bank Syariah, karena belum melunasi kewajiban membayar harga barang yang ditransaksikan. Sedangkan angsuran pembiayaan emas IB Hasanah dapat dilakukan setiap bulan

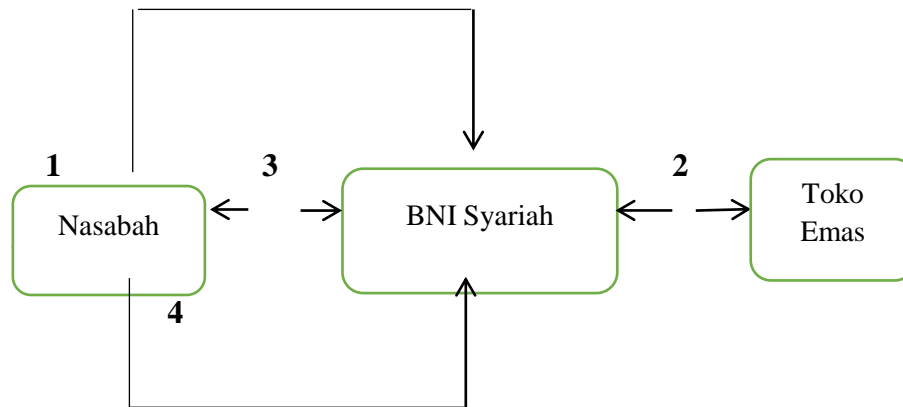
sampai dengan jatuh tempo pembiayaan. Besarnya angsuran bersifat tetap/fixed.

- 6) Dalam pembiayaan Emas IB Hasanah memungkinkan adanya jaminan berupa objek pembiayaan itu sendiri.

Dalam pandangan syariat Islam, penetapan harga pada transaksi jual beli ditentukan pada saat akad. Hal ini dilakukan agar terdapat kejelasan antara kedua belah pihak (penjual dan pembeli) tentang penetapan harga barang dan menghindari kemungkinan terjadinya perselisihan.

d. Keunggulan Pembiayaan Emas IB Hasanah

- 1) Objek pembiayaan berupa logam mulia yang bersertifikat PT. ANTAM.
- 2) Angsuran tetap setiap bulannya selama masa pembiayaan sampai lunas.
- 3) Biaya administrasi yang ringan mulai dari Rp50.000.
- 4) Margin Kompetitif.
- 5) Pembayaran angsuran melalui debet rekening secara otomatis.
- 6) Jangka waktu pembiayaan minimal 2 tahun dan maksimal 5 tahun.
- 7) Maksimum pembiayaan sampai dengan Rp150.000.000

Tabel 1.4 Alur Pembiayaan

Keterangan :

- 1) Nasabah mengajukan permohonan pembiayaan Emas IB Hasanah dengan menyampaikan data persyaratan administrasi, petugas bank melakukan analisa kemampuan nasabah melalui wawancara berdasarkan data yang disampaikan nasabah.
- 2) Bank melakukan pembelian emas melalui toko emas yang sudah bekerja sama dengan BNI Syariah sesuai dengan kebutuhan nasabah.
- 3) Bank dan nasabah menandatangani akad pembiayaan murabahah nasabah wajib membuka rekening tabungan IB Hasanah dan menyetor uang muka yang dipersyaratkan.
- 4) Nasabah membayar kewajiban angsurannya ke bank sesuai jadwal.

e. Simulasi Perhitungan Angsuran

Bagi nasabah yang memperoleh pembiayaan dengan akad murabahah atau jual beli, besarnya margin akan tetap sampai periode pembiayaan

berakhir sehingga mempermudah nasabah dalam melakukan perencanaan keuangan, karena besarnya angsuran fix sampai jatuh tempo.

Misalnya Bapak Andi menghendaki membeli Logam Mulia (LM) ANTAM pecahan 25 gram. Harga jual yang berlaku Rp550.000.00/gram. Yang akan diangsur selama 2 tahun.

Simulasi perhitungan

$$\text{Harga Barang Rp550.000} \times 25 \text{ gr} = \text{Rp13.750.000}$$

$$\text{Uang muka min Rp25\%} \times \text{Rp13.750.000} = \text{Rp3.437.5000}$$

Jangka Waktu 2 tahun (24 bulan)

Harga Emas Rp13.750.000

Uang muka disiapkan Rp3.437.500

Pembiayaan Bank Rp10.312.500

Margin 10% (flat) jangka waktu 2 tahun Rp2.062.500

Pokok Pembiayaan + Margin Rp12.375.000

Angsuran perbulan Rp515.625

Porsi Pokok Pembiayaan = Rp10.312.500/24bulan

$$= \text{Rp429.687.50}$$

Porsi Margin = Rp2.062.500/24 bulan

$$= \text{Rp85.937.50}$$

Angsuran Perbulan = Rp12.375.000/24bulan

$$= \text{Rp515.625}$$

f. **Analisis penerapan Jual-Beli Emas terhadap pembiayaan Murabahah**

Pada prakteknya sekarang ini, yang dilakukan oleh BNI Syariah dengan menggunakan pembiayaan Emas IB Hasanah sebagai produk yang ditawarkan, ada yang masih belum sesuai dengan konsep dasar awal dari murabahah, sehingga praktek di lapangan mengindikasikan kemiripan antara praktek murabahah dengan praktek kredit investasi.

Pada kenyataannya, praktek murabahah di bank syariah dalam menetapkan harga barang beserta keuntungannya itu ditetapkan oleh salah satu pihak yaitu pihak bank sendiri. Sehingga pihak nasabah mau tidak mau harus menyetujuinya. Seperti halnya praktek kredit investasi yang ada pada Bank Konvensional. Ketika Bank Konvensional meminjamkan uangnya misalnya untuk pembelian barang-barang tertentu, bunga yang dikenakan pada pinjaman dikaitkan dengan pokok pinjaman dan itu ditetapkan oleh pihak bank sendiri. Itulah salah satu yang menjadikan praktek murabahah memiliki kemiripan dengan praktek investasi. Kelemahan praktek murabahah pada saat ini adalah belum berjalannya daya tawar menawar yang dimiliki oleh para nasabah. Sehingga posisi nasabah menjadi seringkali agak terpaksa untuk menerima harga yang ditawarkan oleh pihak bank syariah. Padahal, dalam praktek murabahah harga yang ada adalah satu harga yang telah disepakati oleh kedua belah pihak yaitu pihak bank dan nasabah itu sendiri.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan tentang pembiayaan menurut penerapan fatwa DSN dan penerapannya pada Bank Syariah Mandiri (BSM) dan Bank Negara Indonesia (BNI).

1. Pembiayaan Pemilikan Rumah (KPR) pada produk Bank Syariah Mandiri yaitu dinamakan Pembiayaan Griya BSM. Pembiayaan Griya BSM adalah layanan pembiayaan jangka pendek, menengah, atau jangka panjang untuk membiayai pembelian rumah tinggal (*costumer*), baik baru maupun bekas, dilingkungan developer maupun non developer, dengan sistem murabahah.
2. Akad yang digunakan dalam Pembiayaan Griya BSM dan Emas IB Hasanah adalah akad *murabahah*. Akad *murabahah* adalah akad jual beli antara bank dengan nasabah, di mana bank membeli barang yang dibutuhkan dan menjualnya kepada nasabah sebesar harga pokok ditambah dengan margin yang telah disepakati.
3. Selain melakukan akad murabahah, Bank Syariah Mandiri juga menggunakan akad wakalah untuk hal pembelian rumah kepada nasabah sebelum dilakukan akad murabahah.

4. Tidak ditemukan Fatwa DSN-MUI khusus mengenai ketentuan menjual rumah dengan KPR secara spesifik. Namun terdapat beberapa fatwa pendukung yang erat dengan pembelian rumah secara kredit, seperti fatwa No.1 tahun 2004 mengenai praktek bunga pada transaksi pinjaman. Fatwa tentang jual beli No.110 tahun 2017, akad jual beli murabahah No.4 tahun 2000 tentang *musyarakah mutanaqisah*, dan fatwa uang muka No.13 tahun 2000.
5. Sasaran pembiayaan emas di IB Hasanah ditujukan untuk pegawai/karyawan aktif: kalangan profesional (dokter, pengacara, akuntan, notaris/PPAT), Pengusaha/wiraswasta dengan usia minimal 21 tahun.
6. Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia mengenai jual beli emas secara kredit terdapat di nomor 77/DSN-MUI/V/2010 Jual-Beli Emas memutuskan menetapkan Fatwa Jual Beli Emas Tidak Tunai, pertama, hukum jual beli mas secara tidak tunai, baik melalui jual beli biasa atau jual beli murabahah, hukumnya boleh (*mubah, jaiiz*) selama emas tidak menjadi alat tukar yang resmi (uang). Kedua, Batasan dan Ketentuan 1. Harga jual (*tsaman*) tidak boleh bertambah selama jangka waktu perjanjian meskipun ada perpanjangan waktu setelah jatuh tempo, 2. Emas yang dibeli dengan pembayaran tidak tunai boleh dijadikan jaminan (*rahn*) 3. Emas yang dijadikan jaminan sebagaimana dimaksud dalam angka 2 tidak boleh dijual belikan atau dijadikan obyek akad lain yang menyebabkan perpindahan kepemilikan. 3. Ketentuan penutup fatwa ini berlaku sejak tanggal ditetapkan dengan ketentuan

jika dikemudian hari ternyata terdapat kekeliruan, akan diubah dan disempurnakan sebagaimana mestinya.

7. Dalam prakteknya pembiayaan Emas IB Hasanah yang ada di BNI Syariah harus melalui beberapa tahap diantaranya:
 - a. Nasabah mengajukan permohonan Pembiayaan Emas IB Hasanah dengan menyampaikan data persyaratan administrasi, petugas bank melakukan analisa kemampuan nasabah melalui wawancara berdasarkan data yang disampaikan nasabah.
 - b. Bank melakukan pembelian emas melalui toko emas yang sudah bekerja sama dengan BNI syariah sesuai kebutuhan nasabah.
 - c. Bank dan nasabah menandatangani akad pembiayaan murabahah nasabah wajib membuka rekening Tabungan IB Hasanah dan menyetor uang muka yang dipersyaratkan.
 - d. Nasabah membayar kewajiban angsurannya ke bank sesuai jadwal.

B. Saran

1. Hasil apapun yang diekspos para mahasiswa hendaknya dapat menjadi satu acuan dan pembenahan secara internal bagi Pihak BNI Syariah dan BSM.
2. Evaluasi secara rutinitas terhadap keberhasilan strategi yang telah digunakan sehingga seluruh kebijakan dapat terpantau dan terencana dengan tetap mengacu pada sistem syariah.

DAFTAR PUSTAKA

Buku :

- Al-Arif, Rianto M.Nur. *''Lembaga Keuangan Syariah suatu kajian teoritis praktis''*. Bandung : CV Pustaka Setia.
- Arifin, Zainul. *''Dasar-dasar manajemen bank syariah''*. edisi revisi, cet. ke-4. Jakarta : Pustaka Alfabeta.2006.
- Complain Divison, sharia and book. *''panduan dasar akad-akad perbankan syariah''*. Jakarta : Bank Muamalat.2010.
- Dewan Syariah Nasional MUI. *''Himpunan fatwa keuangan syariah''*. Jakarta : Erlangga.2014.
- Djamil, Fathurahman. *''Penerapan hukum perjanjian dalam transaksi di lembaga keuangan syariah''*. Jakarta : sinar grafik.2012.
- Enang, hidayat. *''Transaksi Ekonomi Syariah''*. Bandung : PT Remaja Rosdakarya.2016.
- Haris, helmi. *''pembiayaan pemilikan rumah (sebuah investasi pembiayaan perbankan syariah''*. Jakarta : PT Raja Grafindo.2007.
- Irawan, Prasetya. *''Logika dan prosedur penelitian''*. PT Repo Internasional.
- Iska, Syukri. *''Sistem perbankan syariah di Indonesia dalam perspektif fikih ekonomi ''*. Yogyakarta : Fajar Media Pers.2012.
- Ismail. *''Perbankan Syariah''*. Jakarta : Kencana Prenada Media Group.2011.
- Karim, Adiwarmar. *''Bank Islam Analisis fiqh dan keuangan edisi pertama''*.cet. ke-4. Jakarta : IIT Indonesia.2003.
- Kasmir. *''Dasar-dasar perbankan''*. Jakarta : Raja Grafindo Persada.2003.
Keterangan Hadist lihat di HR.Bukhari No.2000.
- Muhammad. *''sistem dan prosedur operasional bank syariah''*. Yogyakarta : UII Press.2000.
- Muhammad. *''manajemen bank syariah''*. Yogyakarta : UPP AMP YKPN.2005.
- Muslich, wardi ahmad. *''fiqh muamalat''*. Jakarta : Amzah.2013.
- Nasir, moh. *''metode penelitian''*. Jakarta : Graha Indonesia.2013.

- Pasal 1 ayat (17) Undang-undang No.10 tahun 1998 tentang perubahan atas undang-undang No.7 tahun 1992. Tentang perbankan.
- Pasal 1 ayat (18) undang-undang No.10 tahun 1998 tentang perubahan atas undang-undang No.7 tahun 1997 tentang perbankan.
- Prabowo, Agung Bagya. *Aspek hukum pembiayaan murabahah pada perbankan syariah*. Jakarta : Bank Muamalat.2010.
- Purwanto, Agus Ervan. Dan Sulistyastufi, Ratih Dyah. *Metode penelitian kualitatif*. Jakarta : Gava Media.2007.
- Rifai, M. *Konsep Perbankan Syariah*. Semarang : cv wicaksana.2012.
- Seed, Abdullah. *Menyoal bank syariah : kritik dan interpretasi bunga bank kaum non-revivalis*. Jakarta : paramadina.2004.
- Shomad, Abd Trisadinidan. *Transaksi bank syariah*. Jakarta : PT Bumi Aksara.2013.
- Sjahdeini, Remy Sutan. *Perbankan Islam*. Jakarta : PT Pustaka Utama Grafiti. Cet. ke-3.2007.
- Tasbih, et.al. *Kamus Al-Munawwir Arab-Indonesia terlengkap (Edisi Kedua)*. Surabaya : Pustaka Progressif.1997.
- Sudarsono, Heri. *Bank dan lembaga keuangan syariah*. Yogyakarta : Ekonosia.2004.
- Sudawarman. *Danim menjadi penelitian kualitatif*. Bandung : cv pustaka setia.2002.
- Suharso. *Kamus Besar Bahasa Indonesia Edisi Lux*. Semarang : cv widya karya.
- Suhendi, hendi. *Fiqih Muamalat*. Jakarta : PT Raja Grafindo Persada.2010.
- Sugiyono. *Metodologi Penelitian kuantitatif, kualitatif dan R dan D*. Bandung : CV Alfabet.2016.
- Sutanto, Herry. Dan Umam, Khaerul. *Manajemen pemasaran bank syariah*. Bandung : Pustaka Setia.2013.
- Syafi'i, Muhammad Antonio. *Bank Syariah dari teori praktik*. Jakarta : Gema Insani Press.
- Waworunto, Bob. *Nasabah dalam sebuah perspektif Bank*. Jakarta : Gramedia.2005.

Wibowo, edy dkk. *''Mengapa memilih Bank Syariah?''*. Bogor : Ghania Indonesia.cet. ke-1.2014.

Yadi, Januari. *''Lembaga Keuangan Syariah''*. Bandung : PT Remaja Rosdakarya, cet. ke-1.2015.

Jurnal :

Abd, Hafidz Ridlwan. 2015. *''Evaluasi fatwa dewan syariah nasional majelis ulama Indonesia (DSN-MUI) tentang akad murabahah dan aplikasinya di perbankan syariah''*. Dalam jurnal studi keislaman [online], vol 1 (1), 14 halaman.

Abughazi. 2008. *''5 fatwa MUI tentang KPR untuk dipedomani''* [online], <https://www.sharinvest.com>.

Imam, Abdul Hadi. 2011. *''Kedudukan dan wewenang lembaga fatwa (DSN-MUI) pada Bank Syariah''*. Dalam jurnal Economic [online], vol 3 (3). 13 halaman.

Ooni, Ardzila. 2016. *''Penerapan Akad Murabahah pada produk pembiayaan Emas Hasanah di BNI Syariah''*.

Pipit Setyaningtyas. 2019. *''Implementasi akad murabahah pada produk pembiayaan KPR di Bank Syariah Mandiri''*.

Internet :

www.bnisyariah.co.id.

<https://www.syariahmandiri.co.id/costumer-banking/pembiayaan-konsumen/pembiayaan-griya>.

Jaih Mubarak, *''struktur DSN-MUI''*, artikel diakses pada 03 Maret 2019 dari <http://majelispemulis.blogspot.com/2016/05/peran-dewan-syariah-nasional.html>.

LAMPIRAN-LAMPIRAN



UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH JAKARTA
FAKULTAS AGAMA ISLAM

STATUS : BERAKREDITASI

Kampus FAI-UMJ, Jln. KH. Ahmad Dahlan Ciputat, Jakarta Selatan

Telepon/Fax (021) 7441887, Homepage : <http://fai.umj.ac.id/>

E-mail : faiumj@gmail.com. Kode Pos 15419

Nomor : 69 /F.6-UMJ/XII/2018

Jakarta, 28 Robiul Awal 1440 H

Lamp : 1 (satu) bundel

6 Desember 2018 M

Hal : *Bimbingan Skripsi Mahasiswa*

Yth.

Bapak Nurhidayat, S.Ag., M.M.

Dosen Pembimbing Skripsi

Fakultas Agama Islam UMJ

di

tempat

Assalamu'alaikum W.W.

Pimpinan Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Jakarta mengharapkan kesediaan Bapak untuk menjadi pembimbing penulisan skripsi bagi mahasiswa :

Nama : RIZZY MIA FATIN

Nomor Pokok : 2015570029

Program Studi : Manajemen Perbankan Syariah

Jenjang : Strata Satu (S1)

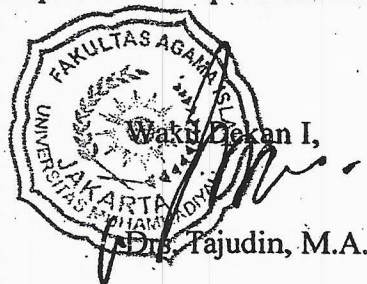
Judul : *Minat Nasabah Bank Syariah Mandiri Cabang Masjid
Jami Bintaro dalam Memilih Pembiayaan Murabahah*

Bersama ini dilampirkan proposal penulisan skripsi yang masih bersifat sementara dan perlu penyempurnaan. Kami mengharapkan agar proses bimbingan dapat diselesaikan paling lama 6 (enam) bulan.

Demikian, atas perhatian dan kerjasama yang baik Bapak kami ucapkan terimakasih.

Wabillahittaufiq Walhidayah

Wassalamu'alaikum W.W.



Tembusan:

1. Yth. Dekan (Sebagai Laporan)
2. Yth. Ketua Program Studi MPS
3. Arsip



UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH JAKARTA


FAKULTAS AGAMA ISLAM

Kampus UMJ Jl. KH. Ahmad Dahlan Ciputat, Jakarta Selatan
Telp. (021) 7441887, Fax. : (021) 74709269 Kode Pos 15419

LEMBAR KONSULTASI PENULISAN SKRIPSI

Nama Mahasiswa : RIZZY MIA FATIN
No. Pokok : 2015570029
Judul Skripsi : *Minat Nasabah Bank Syariah Mandiri Cabang Masjid Jami Bintaro dalam Memilih Pembiayaan Murabahah*
Pembimbing : Bapak Nurhidayat, S.Ag., M.M.
Tgl. Berakhir : 12 Desember 2018 s.d. 12 Juni 2019

No.	Tanggal	Topik Permasalahan	Saran-saran	Paraf Pembimbing
1			Ganti Judul	
2	11/1/2019	Teknis penulisan	1. Foot note dirapikan jenis font nya harus sama 2. Uraian skripsi	
3	8/2/19	Bab 1-3	- Susunan Penelitian - Questioner nya dibuat	
4	7/3/19	Bab 3	Jadi metode logi panchi	
5	11/3/2019	Bab 4-5	Tulis bab 4 susun menurut pedoman 1. Kata pengantar 2. Abstrak 3. Daftar isi 4. Daftar pustaka	

No.	Tanggal	Topik Permasalahan	Saran-saran	Paraf Pembimbing
6	18/3/14		<u>Ace diujikan</u>	

- Catatan :
1. Lembar konsultasi ini agar dibawa dan diserahkan/diminta paraf dari pembimbing setiap konsultasi.
 2. Topik permasalahan diisi oleh mahasiswa yang bersangkutan.
 3. Lembar konsultasi ini harus diserahkan ke Fakultas ketika melakukan pendaftaran ujian skripsi.

Daftar Riwayat Hidup

Data Pribadi

Nama : Rizzy Mia Fatin
Tempat, tanggal lahir : Tangerang, 19 Juli 1997
Alamat : Komplek DPR pondok ranji Jalak X no.3
cempaka putih, ciputat timur, tangerang
selatan
Jenis kelamin : Perempuan
Agama : Islam
Status perkawinan : Belum Kawin
Kewarganegaraan : Indonesia
Nomor handphone : 085695303309
Email : rizzymiafathin4@gmail.com

Pendidikan Formal

2004-2009 : MI. Jam'iyatul Khair
2010-2012 : Mts. Jam'iyatul Khair
2013-2015 : SMK As-su'udiyah Multimedia
2015-2019 : Universitas Muhammadiyah Jakarta (UMJ)
Program Studi Perbankan Syariah

Pengalaman Kerja

2014	: Prakerin Di Pustekom
2015-2016	: SDIT Auliya Jombang
2016-2018	: PT Bahana Baja
2018	: Private

Demikian daftar riwayat hidup ini saya buat dengan sebenarnya.