



**PENERAPAN AKAD *MURABAHAH* PADA PEMBIAYAAN  
KPR SYARIAH BERDASARKAN FATWA DSN MUI  
DI BTN SYARIAH CABANG HARMONI**

**SKRIPSI**

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat untuk Menyelesaikan Studi  
Strata Satu (S1) Program Studi Manajemen Perbankan Syariah

Disusun Oleh :

Nama : MUHAMMAD AFGARI  
NPM : 2014570100

**FAKULTAS AGAMA ISLAM  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH JAKARTA**

**1440 H/2018 M**

## LEMBAR PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Muhammad Afgari

NPM : 2014570100

Program Studi : Manajemen Perbankan Syariah

Fakultas : Fakultas Agama Islam

Judul : Penerapan Akad *Murabahah* pada Pembiayaan KPR Syariah  
Berdasarkan Fatwa DSN MUI di BTN Syariah Cabang Harmoni

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 September 2018 M

1440 H

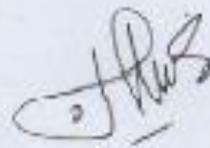


Muhammad Afgari

## LEMBAR PERSETUJUAN DOSEN PEMBIMBING

Skripsi yang berjudul "Penerapan Akad *Murabahah* pada Pembiayaan KPR Syariah Berdasarkan Fatwa DSN-MUI di BTN Syariah Cabang Harmoni" yang disusun oleh Muhammad Afgari, Nomor Pokok Mahasiswa: 2014570100 Program Studi Manajemen Perbankan Syariah telah disetujui untuk diajukan pada Sidang Skripsi Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Jakarta.

Jakarta, 27 Agustus 2018

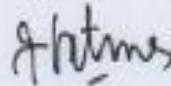


Dr. N Oneng Nurul B, M.Ag.

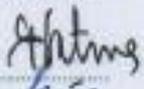
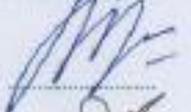
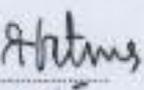
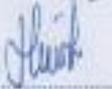
## LEMBAR PENGESAHAN PANITIA UJIAN SKRIPSI

Skripsi yang berjudul : Penerapan Akad *Murabahah* pada Pembiayaan KPR Syariah Berdasarkan Fatwa DSN MUI di BTN Syariah Cabang Harmoni. Disusun oleh Muhammad Afgari, Nomor Pokok Mahasiswa: 2014570100. Telah diujikan pada hari/tanggal: Sabtu, 15 September 2018. Telah diterima dan disahkan dalam sidang skripsi (*munaqasyah*) Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Jakarta untuk memenuhi persyaratan mencapai gelar Sarjana 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		22 Sept 2018
<u>Drs. Tajudin, M.A.</u> Sekretaris		22 Sept 2018
<u>Dr. N Oneng Nurul Bariyah, M.Ag.</u> Dosen Pembimbing		22 Sept 2018
<u>Rini Fatma Kartika, S.Ag., M.H.</u> Anggota Penguji I		22 Sept 2018
<u>Hasanah, SE., M.M.</u> Anggota Penguji II		22 Sept 2018

## **FAKULTAS AGAMA ISLAM**

Program Studi Manajemen Perbankan Syariah

Skripsi 31 Agustus 2018

**Muhammad Afgari**

2014570100

Penerapan Akad *Murabahah* pada Pembiayaan KPR Syariah Berdasarkan Fatwa DSN-MUI di BTN Syariah Cabang Harmoni

### **ABSTRAK**

Rumah merupakan kebutuhan dasar manusia, namun harga rumah yang melambung tinggi jarang orang yang mampu membeli rumah secara tunai. Disinilah Bank menjembatani kepentingan pembeli dan penjual rumah dengan menawarkan produk KPR (Kredit Kepemilikan Rumah), namun sistem bunga yang dipakai pada bank konvensional merupakan transaksi ribawi yang merupakan larangan bagi umat muslim. Munculnya perbankan syariah merupakan hal positif bagi umat muslim yang membutuhkan fasilitas dari perbankan yang bebas riba. Namun perkembangan bank syariah di Indonesia masih jauh dibawah bank konvensional, hal ini merupakan gambaran sebagian besar masyarakat muslim di Indonesia belum sepenuhnya percaya dalam menggunakan bank syariah. Atas dasar tersebut penulis meneliti dan membahas mengenai penerapan akad *murabahah* pada pembiayaan KPR Syariah berdasarkan fatwa DSN-MUI di BTN syariah cabang harmoni.

Penelitian ini adalah penelitian kualitatif deskriptif dengan teori studi kasus yang bertujuan untuk menggambarkan penerapan akad *murabahah* pada pembiayaan KPR Syariah berdasarkan fatwa DSN MUI di BTN syariah cabang harmoni dan untuk mengetahui apakah penerapan akad *murabahah* pada pembiayaan KPR syariah di BTN syariah cabang harmoni sesuai dengan fatwa DSN-MUI. Teknik Pengumpulan data menggunakan teknik wawancara yaitu dengan melakukan tanya jawab dengan petugas, pegawai dan otoritas (yang berwenang) dan dokumentasi untuk mencari informasi mengenai penerapan akad *murabahah* pada pembiayaan KPR Syariah. Teknik analisis data menggunakan metode deskriptif.

Hasil penelitian ini, Implementasi fatwa DSN-MUI tentang *murabahah* terhadap praktik pembiayaan *murabahah* pada pembiayaan KPR Syariah yang dilaksanakan oleh BTN Syariah cabang Harmoni sudah sesuai dan diimplementasikan terutama dalam model pembiayaan *murabahah bil wakalah* dan perlakuan bagi nasabah wanprestasi.

Kata Kunci : Akad *Murabahah*, KPR Syariah, Fatwa DSN MUI.

## **KATA PENGANTAR**

Puji dan Syukur dipanjatkan ke hadirat Allah SWT, yang telah melimpahkan rahmat dan kasih sayang-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini sesuai dengan waktu yang ditentukan.

Skripsi ini ditulis dalam upaya memenuhi salah satu tugas akhir dalam memperoleh gelar Strata Satu (S.1) pada Program Studi Manajemen Perbankan Syariah Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Jakarta, tahun 2018.

Tidak sedikit kendala yang dihadapi penulis di dalam proses penyelesaiannya, namun karena bimbingan, arahan, dan bantuan dari berbagai pihak baik moril maupun materil, sehingga kendala itu menjadi tidak terlalu berarti. Oleh karena itu, pada kesempatan ini, penulis menyampaikan terima kasih dan penghargaan kepada pihak-pihak berikut :

1. Prof. Dr. Syaiful Bakhri, S.H., M.H., Rektor Universitas Muhammadiyah Jakarta.
2. Rini Fatma Kartika, S.Ag., M.H., Dekan Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Jakarta.
3. Nurhidayat, S.Ag.M.M., Ketua Program Studi Manajemen Perbankan Syariah Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Jakarta.
4. Dr. N Oneng Nurul B , M.Ag., Dosen Pembimbing Skripsi, yang telah mengorbankan waktu, tenaga, dan pikirannya dalam proses bimbingan.
5. Ibu. Estiti Siswaningrum selaku Kepala Operasional BTN Syariah cabang Harmoni dan Bpk. Jajang W. Hermawan Selaku DBM Supporting yang telah membantu memberi izin tempat penelitian dan memberi dukungan data.

6. Bpk. Muchlis Selaku CWO Unit Head dan Bpk. Muhammad Ali Syahbana selaku Financing Service yang telah memberikan informasi dari hasil wawancara yang dilakukan.
7. Seluruh dosen dan karyawan Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Jakarta, yang telah memberikan pelayanan akademik dan pelayanan administrasi terbaik.
8. Tidak lupa Khususnya Kepada kedua orang tua tercinta, Almarhum Bapak Dekrizal dan Ibu Zarnita, yang telah memberikan kasih sayang, dorongan moril dan dukungan materil, sehingga memperlancar keberhasilan studi.

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

Jakarta, 27 Agustus 2018

Muhammad Afgari

## LEMBAR PERSEMBAHAN

### *Yang Utama Dari Segalanya...*

*Sembah sujud serta syukur kepada Allah SWT. Yang telah memberikanku kekuatan dan membekaliku dengan ilmu. Atas karunia serta kemudahan yang Engkau berikan akhirnya skripsi yang sederhana ini dapat terselesaikan. Sholawat dan salam selalu terlimpahkan kehadiran Rasulullah Muhammad SAW.*

*Kupersembahkan karya sederhana ini kepada orang yang sangat kukasih dan kusayangi.*

### *Ibunda dan Almarhum Ayahanda Tercinta*

*Sebagai tanda bakti, hormat, dan rasa terimakasih yang tiada terhingga kupersembahkan karya kecil ini kepada Ibunda dan Almarhum Ayahanda yang telah memberikan kasih sayang, segala dukungan, dan cinta kasih yang tiada terhingga yang tiada mungkin dapat kubalas hanya dengan selembar kertas yang bertuliskan kata.*

### *My Brother and Sister*

*Untuk kakak dan adik-adikku, tiada yang paling mengharukan saat berkumpul dengan kalian, walaupun sering bertengkar tapi hal itu selalu menjadi warna yang tak akan bisa tergantikan, terima kasih atas doa dan bantuak kalian selama ini, hanya karya kecil ini yang dapat ku persembahkan. Maaf belum bisa menjadi panutan yang seutuhnya.*

### *My Best Friend's*

*Buat sahabatku di MPS dan PAI yang tidak dapat saya sebutkan satu persatu, terimakasih atas doa dan bantuannya selama ini. Kebersamaan selama menempuh perkuliahan disini semoga berlanjut sampai nanti kelak.*

## MOTTO

*“Jangan tanya apa yang sudah diperbuat oleh orang lain  
untukmu, tapi tanyalah apa yang sudah kamu perbuat  
untuk orang lain”*

*“Bukan kita yang hebat, Tapi Allah yang permudah urusan  
kita”*

## DAFTAR ISI

LEMBAR PERNYATAAN .....	i
LEMBAR PERSETUJUAN DOSEN PEMBIMBING .....	ii
LEMBAR PENGESAHAN PANITIA UJIAN SKRIPSI .....	iii
ABSTRAK .....	iv
KATA PENGANTAR .....	v
LEMBAR PERSEMBAHAN .....	vii
MOTTO .....	viii
DAFTAR ISI .....	ix
DAFTAR GAMBAR .....	xii
DAFTAR TABEL .....	xiii
DAFTAR LAMPIRAN .....	xiv
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Fokus dan Sub Fokus .....	8
C. Perumusan Masalah .....	9
D. Kegunaan Penelitian .....	9
E. Sistematika Penulisan .....	10
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA</b>	
A. Pembiayaan .....	12
1. Pengertian Pembiayaan .....	12
2. Penilaian Pembiayaan .....	13
3. Unsur-unsur Pembiayaan .....	14

B. Murabahah .....	15
1. Pengertian Murabahah .....	15
2. Landasan hukum <i>Murabahah</i> .....	17
3. Penetapan Fatwa tentang <i>Murabahah</i> .....	17
4. Rukun <i>Murabahah</i> .....	26
5. Syarat Pembiayaan <i>Murabahah</i> .....	27
C. Skema Proses transaksi <i>Murabahah</i> .....	27
D. Hasil Penelitian yang relevan .....	29

### **BAB III METODE PENELITIAN**

A. Tujuan Penelitian .....	34
B. Tempat dan Waktu Penelitian .....	34
C. Latar Penelitian .....	34
D. Metode dan Prosedur Penelitian .....	35
E. Data dan Sumber Data .....	38
F. Teknik dan Prosedur Pengumpulan Data .....	39
G. Teknik Analisis Data .....	40

### **BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

A. Gambaran Umum BTN Syariah .....	45
1. Sejarah Bank BTN Syariah .....	45
2. Profil BTN Syariah .....	47
3. Visi, Misi, dan Nilai Dasar .....	49
4. Struktur Organisasi .....	51
5. Produk-produk BTN Syariah .....	51

B. Temuan Penelitian .....	55
C. Pembahasan temuan Penelitian .....	64

## **BAB V PENUTUP**

A. Kesimpulan .....	69
B. Saran .....	70

## **DAFTAR PUSAKA**

## **LAMPIRAN**

## DAFTAR GAMBAR

2.1	Skema Transaksi <i>Murabahah</i> .....	28
4.1	Struktur Organisasi BTN Syariah .....	51
4.2	Skema <i>Murabahah</i> pada KPR Syariah .....	62

## DAFTAR TABEL

2.1	Hasil Penelitian yang Relevan .....	29
-----	-------------------------------------	----

## **DAFTAR LAMPIRAN**

Lampiran I	Fatwa DSN MUI Tentang <i>Murabahah</i>
Lampira II	Lembar Wawancara
Lampiran III	Pengajuan Pembimbingan
Lampiran IV	Lembar Konsultasi Penulisan Skripsi
Lampiran V	Bukti Riset Izin Penelitian
Lampiran VI	Bukti Telah Penelitan
Lampiran VII	Biodata Penulis

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Berbicara kebutuhan pokok manusia yaitu pangan, sandang dan papan adalah kebutuhan yang paling utama dalam menjalani hidup. Kehidupan yang layak menyangkut terpenuhinya ketiga kebutuhan pokok tersebut, sebagai kebutuhan minimal hidup manusia.

Menurut Abraham Maslow, dalam bukunya *motivation and personality* manusia termotivasi untuk memenuhi kebutuhan-kebutuhan hidupnya. Kebutuhan tersebut memiliki tingkatan atau hirarki, mulai dari yang paling rendah (bersifat dasar/fisiologis) sampai yang paling tinggi (aktualisasi diri). Hirarki kebutuhan dari Maslow menyatakan bahwa manusia memiliki 5 macam kebutuhan, yaitu :<sup>1</sup>

1. Kebutuhan Fisiologis (*physiological needs*), kebutuhan ini berhubungan dengan pemenuhan kebutuhan dasar manusia seperti makan, minum, istirahat dan menghindari rasa sakit.
2. Kebutuhan rasa aman (*safety needs*), kebutuhan ini berhubungan dengan perlindungan diri dari udara dingin, panas, ancaman keselamatan, dan tempat tinggal

---

<sup>1</sup> Sobu Alex, *Psikologi Umum*, (Bandung: CV.Pustaka Setia, 2003), h. 274.

3. Kebutuhan rasa cinta (*need for love and belongingness*), Kebutuhan ini meliputi memberi dan menerima kasih sayang, perasaan dimiliki dan hubungan yang berarti dengan orang lain.
4. Kebutuhan harga diri (*esteem needs*), Kebutuhan ini meliputi perasaan tidak bergantung pada orang lain, kompeten, serta penghargaan terhadap diri sendiri dan orang lain.
5. Kebutuhan aktualisasi diri (*self actualization*), Kebutuhan ini meliputi kemampuan untuk dapat mengenal diri dengan baik (mengetahui dan memahami potensi diri), belajar memenuhi kebutuhan sendiri – sendiri

Konsep kebutuhan dalam islam ditentukan oleh masalah. Pembahasan konsep kebutuhan dalam islam erat kaitannya dengan tujuan syariah, yaitu mengenai tercapainya kesejahteraan umat manusia. Masalah hanya akan diperoleh ketika prinsip dan nilai-nilai islam bersama-sama diterapkan dalam perilaku ekonomi. Keberkahan akan muncul ketika dalam kegiatan ekonomi konsumsi disertai dengan niat dan perbuatan yang baik seperti menolong orang lain, bertindak adil dan sebagainya.<sup>2</sup>

Menurut Syatibi, masalah dibedakan menjadi tiga, yaitu :<sup>3</sup>

1. Kebutuhan Dharuriyyah, yaitu sesuatu yang wajib adanya menjadi pokok kebutuhan hidup untuk menegakkan kemaslahatan manusia. Dalam pengertian ini berpangkal pada pemeliharaan lima hal, yaitu agama, jiwa,

---

<sup>2</sup> P3EI UII Yogyakarta dan BI, *Ekonomi Islam*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2012), h. 134.

<sup>3</sup> Ika Yunia Fauzia, dkk, *Prinsip Dasar Ekonomi Islam*, (Sidoarjo: Kencana, 2014), h. 68.

akal, kehormatan dan harta. Seperti makanan, tempat tinggal, kesehatan, pendidikan dan lain sebagainya.

2. Kebutuhan Hajiyah, maksudnya kebutuhan untuk memudahkan, menghilangkan kesulitan dan dari lima unsur pokok kehidupan yaitu kebutuhan dhauriyyah
3. Kebutuhan Tahsiniyah, kebutuhan yang membuat hidup menjadi lebih mudah tanpa berlebihan seperti makanan yang baik, peralatan kecantikan, interior rumah yang tertata indah dan semua barang yang menjadikan hidup manusia lebih baik

Dalam pembahasan di atas, terdapat persamaan dan perbedaan konsep tentang kebutuhan menurut Abraham Maslow dengan Teori kebutuhan islam oleh Syatibi, persamaanya seperti kebutuhan fisiologis mengenai upaya manusia dalam mempertahankan hidup seperti makan, istirahat dan kebutuhan rasa aman seperti tempat tinggal dan ancaman yang berpengaruh terhadap kondisi jiwa dalam kehidupannya. Namun dalam pandangan islam perbedaannya terletak pada masalah, konsep kebutuhan dalam islam erat kaitannya dengan tujuan syariah, yaitu mengenai tercapainya kesejahteraan umat manusia serta upaya taat kepada Allah.

Kebutuhan hidup manusia terus meningkat seiring perkembangan zaman, dari waktu ke waktu, penduduk disuatu negara akan berkembang sangat pesat dari tahun ketahun, termasuk Negara Indonesia. Peningkatan populasi penduduk di Indonesia menurut Badan Pusat Statistik (BPS), lembaga statistik pemerintah melakukan penelitian menyeluruh pada struktur

populasi Indonesia sekali setiap dekade. Menurut studi terakhir (dirilis pada tahun 2010), Indonesia memiliki jumlah penduduk 237.6 juta jiwa jumlah ini meningkat dari dekade sebelumnya yang berjumlah 205.1 juta jiwa.<sup>4</sup> Populasi penduduk yang meningkat menimbulkan munculnya gerakan urban di daerah perkotaan. Urbanisasi terjadi karena kurangnya akses pekerjaan, demi memenuhi kebutuhan hidup setiap individu. Urbanisasi adalah akibat logis dari pembangunan berbasis industri yang dianut oleh Negara-negara berkembang di dunia termasuk Indonesia yang telah menyebabkan berubahnya struktur ekonomi perkotaan.<sup>5</sup> Pada fase berikutnya hal ini menimbulkan banyak masalah berkaitan dengan perumahan dan tempat tinggal. Tingkat kualitas hidup para urban yang tidak terkendali, memunculkan fenomena perumahan liar di perkotaan, akibat mahalnya kebutuhan hidup, dan mahalnya biaya pembangunan rumah.

Berbicara mengenai rumah, rumah merupakan kebutuhan dasar manusia. Sebagai kebutuhan utama manusia maka rumah diminati banyak orang. Namun harga rumah yang melambung tinggi menyebabkan jarang orang yang mampu membeli rumah secara tunai, sehingga membeli dengan angsuran atau menyewa adalah alternatif yang dipilih. Banyak cara yang dapat ditempuh oleh masyarakat dalam memenuhi kebutuhan pokok mereka dalam hal perumahan. Disinilah bank muncul menjembatani kepentingan pembeli dan penjual rumah dengan menawarkan fasilitas kredit pemilikan

---

<sup>4</sup> Badan Pusat Statistik/Sensus Penduduk 2010, <http://sp2010.bps.go.id/> (akses 16 Juni 2018).

<sup>5</sup> Andi Rahmah, *Hancurnya Keretakan Sosial, Rusaknya Lingkungan Kota Jakarta*, (Jakarta: Pustaka, 2004), h. 47.

rumah (KPR). Namun suatu dilema bagi umat muslim untuk KPR yang umumnya saat ini menerapkan system bunga, yang diyakini umat muslim adalah riba.

Al-Quran dan Hadist merupakan pedoman umat Islam dalam menjalani setiap segi kehidupan, begitupun dengan Muamalah haruslah sesuai pedoman Al-Quran dan Hadist. Berikut landasan syariah mengenai muamalah dan riba berdasarkan Al-Quran dan Hadits:

Dalam Alquran Surat An-Nisa Ayat 29 Allah berfirman :<sup>6</sup>

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

Artinya: “*Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu; sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu*”.

Dalam ayat ini Allah melarang hamba-hambanya yang beriman memakan harta sebagian mereka terhadap sebagian lainnya dengan cara yang bathil, yaitu dengan berbagai macam usaha yang tidak dibenarkan, tidak sesuai syariat islam. Seperti Riba, Judi, dan berbagai hal serupa yang penuh tipu daya.<sup>7</sup>

---

<sup>6</sup> QS : An-Nisa: 29.

<sup>7</sup> Departemen Agama Republik Indonesia, *Al-Qur'an dan Terjemahnya*, (Surabaya: Karya Agung, 2006), h. 107.

Dalam Alquran Surat Al-Baqarah Ayat 275 Allah berfirman :<sup>8</sup>

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ

“Orang-orang yang makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) gila.”

Menurut tafsir Ibnu Katsir, orang-orang yang memakan harta riba mereka tidak dapat berdiri dari kuburan mereka pada hari kiamat kelak kecuali seperti berdirinya orang gila pada saat mengamuk dan kerasukan syaitan. Yaitu mereka berdiri dengan posisi yang tidak sewajarnya.<sup>9</sup>

Dalam Hadits HR. al-Baihaqi dan Ibnu Majah Rasulullah *shallallahu ‘alaihi wasallam* bersabda:<sup>10</sup>

عَنْ أَبِي سَعِيدٍ الْخُدْرِيِّ يَقُولُ: قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ: إِنَّمَا الْبَيْعُ عَنْ تَرَاضٍ

*Dari Abu Sa'id Al-Khudri bahwa Rasulullah SAW bersabda, "Sesungguhnya jual beli itu harus dilakukan suka sama suka."*

Prinsip ini atas dasar keridhaan yang menunjukkan bahwa semua bentuk transaksi yang dilaksanakan berdasarkan rasa suka sama suka maka itu diperbolehkan selagi tidak terdapat larangan dari Allah dan Rasul-Nya, namun jika bertentangan dengan larangan dari Allah dan Rasul-Nya meskipun dilaksanakan atas dasar suka sama suka maka itu jelas terlarang.

Sistem bunga yang diterapkan dalam kredit pemilikan rumah di bank konvensional jelas merupakan transaksi ribawi yang merupakan larangan bagi

<sup>8</sup> QS: Al-Baqarah: 275.

<sup>9</sup> Muhammad Nasib Ar-rifa'i, *Kemudahan Dari Allah – Ringkasan Tafsir Ibnu Katsir Jilid 1*, (Jakarta: Gema Insani, 1999), h. 451.

<sup>10</sup> HR. Al-Baihaqi dan Ibnu Majah.

masyarakat muslim untuk bertransaksi. Namun munculnya perbankan syariah merupakan angin segar bagi masyarakat muslim yang membutuhkan fasilitas dari perbankan yang bebas riba. Perbankan syariah sekarang ini telah dikenal secara luas dan semakin berkembang. Perbankan syariah merupakan bentuk perbankan dan pembiayaan yang berusaha memberi pelayanan kepada nasabah dengan bebas bunga (*interest*).<sup>11</sup>

Berdasarkan data Statistik Perbankan Syariah dari badan usaha milik negara PT Sarana Multigriya Finansial (Persero), Outstanding KPR syariah per 31 Juli 2017 tercatat sebesar Rp 56,16 triliun, meningkat 1,44% dari bulan sebelumnya. Secara tahunan, KPR syariah mengalami pertumbuhan sebesar 19,83%.<sup>12</sup> Dari data tersebut peningkatan outstanding KPR syariah menunjukkan bahwa perbankan syariah saat ini berkembang sangat baik.

Pada umumnya juga bank syariah merupakan lembaga yang berfungsi menerima, menyalurkan dana masyarakat namun dengan prinsip syari'ah . Dalam menerima atau menyalurkan pembiayaan ke masyarakat banyak akad-akad yang digunakan di bank syari'ah. Seperti *mudharabah*, *wadiah*, *murabahah*, dll. Namun untuk penyaluran pembiayaan ke masyarakat umumnya bank syariah menggunakan akad jual beli *murabahah*.

Implementasi akad jual beli merupakan salah satu cara yang ditempuh bank syariah dalam rangka menyalurkan dana kepada masyarakat. Akad bank yang didasarkan pada akad jual beli adalah *murabahah*, *salam*, dan *istishna*.

---

<sup>11</sup> Abdullah Saeed, *Bank Islam dan Bunga*, (Yogyakarta : Pustaka Pelajar, 2008), h. 1.

<sup>12</sup>PT.Sarana Multigriya Finansial (Persero), <http://www.smf-indonesia.co.id/wp-content/uploads/2017/02/Buku-prospektus-SMF-email.pdf> , (diakses 29 Febuari 2018).

Salah satu skim fikih yang populer digunakan oleh perbankan syariah adalah skim jual beli *murabahah*.<sup>13</sup>

Seiring berkembangnya perbankan syariah menurut data Otoritas jasa keuangan Sampai dengan akhir 2017, rasio aset perbankan syariah masih jauh dibandingkan dengan aset perbankan konvensional. Total aset bank umum pada tahun 2017 sudah mencapai Rp 7.387 triliun. Sementara total aset perbankan syariah baru sebesar Rp 424 triliun.<sup>14</sup> Dari jumlah tersebut, artinya rasio aset bank syariah terhadap bank umum baru sebesar 5,73%. Hal ini menggambarkan sebagian masyarakat Indonesia yang mayoritas penduduknya muslim masih belum menggunakan bank syariah.

Atas dasar tersebut, penulis tertarik membahas secara mendalam mengenai akad *murabahah* serta penerapannya secara riil di salah satu bank syaria'ah, yaitu Bank Tabungan Negara Syaria'ah (BTN Syariah) dengan menggunakan judul "Penerapan akad *Murabahah* pada Pembiayaan KPR Syariah berdasarkan fatwa DSN MUI di Bank BTN Syariah cabang Harmoni".

## **B. Fokus dan Sub Fokus**

Dalam pemberian atau penyaluran dana ada beberapa akad yang dapat digunakan oleh perbankan syariah, namun penulis fokus pada akad *murabahah*. Untuk SubFokus penelitian yaitu akad *Murabahah* pada

---

<sup>13</sup> Osmad Muthaber, *Akuntansi Perbankan Syariah*, (Yogyakarta : Graha Ilmu, 2012), h 57.

<sup>14</sup> Otoritas jasa keuangan/syariah, <https://www.ojk.go.id/id/kanal/syariah/berita-dan-kegiatan/publikasi/Documents/.pdf>, (akses 27 Mei 2018)

pembiayaan KPR Syariah dikarenakan Pembiayaan KPR syaria'ah merupakan produk utama dan andalan yang dipasarkan oleh BTN Syariah.

### **C. Perumusan Masalah**

1. Bagaimana penerapan akad *murabahah* pada pembiayaan KPR Syariah di BTN Syariah cabang Harmoni ?
2. Apakah dalam penerapan akad tersebut sesuai dengan fatwa DSN MUI ?

### **D. Kegunaan Penelitian**

1. Secara Teoritis :
  - a. Hasil penelitian diharapkan dapat menambah wawasan keilmuan dan sumbangan pemikiran mengenai produk-produk Perbankan Syariah khususnya untuk jurusan Manajemen Perbankan Syariah sebagai bahan pertimbangan dan pengembangan ilmu Manajemen Perbankan Syariah.
2. Secara Praktis :
  - a. Bagi peneliti, dapat menambah pengetahuan dan memperluas wawasan mengenai produk perbankan syariah, khususnya produk konsumtif (perumahan).
  - b. Bagi pihak PT. Bank Tabungan Syariah KCP Harmoni, diharapkan dapat menjadi bahan masukan untuk lebih menjalankan secara professional baik dari segi produk, pelayanan, maupun pelaksanaannya.
  - c. Bagi masyarakat, memperkenalkan produk-produk perbankan syariah khususnya produk konsumtif (perumahan).

## **E. Sistematika Penulisan**

Sistematika pada tugas akhir ini adalah sebagai berikut :

### **BAB I PENDAHULUAN**

Berisi tentang latar belakang masalah, fokus dan subfokus penelitian, perumusan masalah, kegunaan penelitian, dan sistematika penulisan.

### **BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

Berisi mengenai deskripsi konseptual yaitu pengertian Pembiayaan, Unsur-unsur Pembiayaan, Pengertian Murabahah, Landasan Hukum Murabahah, Penetapan Fatwa DSN-MUI tentang *Murabahah*, Rukun *Murabahah*, Syarat Pembiayaan *Murabahah*, Skema proses transaksi *Murabahah*, dan Hasil penelitian yang relevan.

### **BAB III METODE PENELITIAN**

Berisi tentang tujuan penelitian, tempat dan waktu penelitian, latar penelitian, metode dan prosedur penelitian, data dan sumber data, teknik dan prosedur pengumpulan data, dan teknik analisis data.

### **BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

Berisi tentang gambaran umum latar penelitian seperti sejarah objek penelitian, profil, visi dan misi, struktur organisasi, produk, pembahasan temuan penelitian dan analisa temuan penelitian.

### **BAB V KESIMPULAN DAN SARAN**

Berisi tentang kesimpulan penelitian berupa jawaban dari perumusan masalah, dan saran yang diberikan kepada pembaca yang disusun berdasarkan hasil temuan dalam penelitian

**DAFTAR PUSTAKA**

Berisi bahan pustaka penelitian, baik berupa buku, jurnal, catatan, dokumen dan lain sebagainya

**LAMPIRAN-LAMPIRAN**

Berisi tentang lampiran yang digunakan pada saat penelitian

**RIWAYAT HIDUP**

Berisi identitas diri penulis seperti nama, tempat dan tanggal lahir, riwayat pendidikan dan lain sebagainya.

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. Pembiayaan

##### 1. Pengertian Pembiayaan

Pembiayaan secara luas yaitu pembiayaan yang dikeluarkan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun dijalankan oleh orang lain.<sup>15</sup> Dalam arti sempit pembiayaan dipakai untuk mendefinisikan pendanaan yang dilakukan oleh lembaga pembiayaan seperti bank syariah kepada nasabah.<sup>16</sup>

Pembiayaan berdasarkan prinsip syariah adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang menjabarkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut, setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.<sup>17</sup> Dari pengertian yang ada mengenai pembiayaan maka dapat dilihat bahwa pemberian melibatkan dua pihak yang berkepentingan langsung yaitu pihak pemberi pembiayaan serta pihak penerima pembiayaan dan dalam prakteknya pembiayaan bank itu merupakan pemberian dana kepada nasabahnya dalam jumlah tertentu

---

<sup>15</sup> Muhammad, *manajemen bank syari'ah*, (Yogyakarta: UPP AMD YKPD, 2002), h. 304.

<sup>16</sup> Wiroso, *jual beli murabahah*, (Yogyakarta : UII Press, 2005), h. 1.

<sup>17</sup> Lihat UU No.7 tahun 1992 dalam UU No tahun 1998 pasal 1 ayat 12. Tentang Perbankan.

nasabah harus mengembalikan uang dan tagihan dengan imbalan atau bagi hasil.<sup>18</sup>

## 2. Penilaian pembiayaan

Bank dalam mengabulkan suatu permintaan pembiayaan, senantiasa bersifat selektif. Hal ini karena dalam dunia perbankan terdapat suatu prinsip bahwa pembiayaan yang dikeluarkan harus dapat diterima kembali sesuai dengan perjanjian, lebih-lebih karena uang tersebut adalah uang yang dipercaya kepada masyarakat kepada pihak bank. Untuk dapat menentukan apakah suatu permohonan pembiayaan dapat dikabulkan atau tidak serta dalam rangka pelaksanaan pembiayaan yang sehat, telah dikenal adanya beberapa prinsip dalam penilaian yaitu prinsip 5C, kelima yang klasik ini meliputi :<sup>19</sup>

- a. *Character* (kepribadian atau watak) keadaan watak atau sifat dari calon nasabah, baik dalam kehidupan pribadi maupun dalam lingkungan usaha.
- b. *Capacity* (kemampuan atau kesanggupan) yang dimaksud *capacity* adalah suatu penilaian mengenai kemampuan calon debitur dalam menggunakan fasilitas pembiayaan yang diberikan.
- c. *Capital* (modal atau kekayaan) *capital* adalah jumlah dana atau usaha dari calon debitur yang telah tersedia atau yang telah ada sebelum mendapat fasilitas pembiayaan.

---

<sup>18</sup> Ridwan, *manajemen baitul mall wa tamwil : Bagi hasil bisa dikenalkan dengan istilah profit sharing atau pembiayaan laba*, (Yogyakarta: UII press, 2002), h. 120.

<sup>19</sup> Johannes Ibrahim, *mengupas tuntas kredit komersial dan konsumtif dalam perjanjian kredit bank*, (Bandung : Mandar Maju, 2004), h. 16.

- d. *Collateral* (jaminan) collateral adalah barang-barang jaminan yang disertai oleh peminjam atau debitur atas pembiayaan yang diterima.
- e. *Condition of economic* (keadaan ekonomi) yang dimaksud dengan condition of economic adalah situasi dan kondisi ekonomi, sosial, politik yang mempengaruhi keadaan perekonomian.

Sesuai prinsip 5C tersebut, menurut penulis hal tersebut sangat penting diterapkan sebelum bank menyalurkan kreditnya. Bagi bank nasabah yang memenuhi kriteria 5C adalah orang yang sempurna untuk mendapatkan pembiayaan mereka. Bank melihat orang yang mempunyai karakter kuat, kemampuan mengembalikan uang, jaminan yang berharga, modal yang kuat, dan kondisi perekonomian yang aman. Orang seperti inilah yang dianggap nasabah potensial untuk diajak bekerja sama atau orang yang layak mendapatkan penyaluran kredit. Hal ini jugalah penentu keberlangsungan bisnis suatu bank.

### **3. Unsur-unsur pembiayaan**

Pembiayaan pada dasarnya diberikan atas dasar kepercayaan. Dengan demikian pemberian pembiayaan adalah pemberian kepercayaan. Hal ini berarti prestasi yang diberikan benar-benar harus diyakini dapat dikembalikan oleh penerima pembiayaan sesuai dengan waktu dan syarat-syarat yang disepakati bersama.

Bersadarkan hal ini unsur-unsur dalam pembiayaan yaitu meliputi :<sup>20</sup>

---

<sup>20</sup> Zainuddin Ali, *Hukum Perbankan Syariah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), h. 46.

- a. Adanya dua pihak, yaitu pemberi pembiayaan dan penerima pembiayaan
- b. Kepercayaan, yaitu keyakinan dari si pemberi pinjaman bahwa si penerima pinjaman akan mengembalikan pinjaman yang diterimanya sesuai dengan jangka waktu dan syarat-syarat yang disetujui oleh kedua belah pihak.
- c. Waktu, yaitu pengembalian pinjaman yang telah disepakati.
- d. Risiko, yaitu adanya suatu tenggang waktu pengembalian akan menyebabkan suatu resiko tidak tertagihnya pembiayaan (non perform loan).
- e. Balas jasa, merupakan keuntungan atas pemberian suatu pinjaman, jasa tersebut yang biasa kita kenal dengan bagi hasil atau margin.

## **B. Murabahah**

### **1. Pengertian Murabahah**

*Murabahah* adalah produk jual beli dengan harga asal ditambah dengan margin keuntungan yang telah di sepakati. Produk ini memudahkan nasabah untuk mendapatkan barang yang dibutuhkannya dengan biaya yang relatif murah, yaitu dengan margin keuntungan yang telah disepakati antara kedua belah pihak.<sup>21</sup>

*Murabahah* sebagai akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (margin) yang disepakati oleh penjual dan

---

<sup>21</sup> Muhammad, *Bank Syari'ah analisa kekuasaan, peluang, kelemahan dan ancaman* (Yogyakarta : Ekonisia, 2004), h. 123.

pembeli.<sup>22</sup> *Murabahah* adalah Akad Pembiayaan suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai keuntungan yang disepakati.<sup>23</sup>

*Murabahah* juga merupakan produk pembiayaan perbankan syariah yang dilakukan dengan mengambil bentuk transaksi jual-beli (*ba'i atau sale*). Namun *murabahah* bukan transaksi jual-beli biasa antara satu pembeli dan satu penjual saja sebagaimana yang dikenal dalam bisnis perdagangan di luar perbankan syariah. Pada perjanjian *murabahah*, bank membiayai pembelian barang atau asset yang dibutuhkan oleh nasabahnya dengan membeli terlebih dahulu barang itu dari pemasok barang dan setelah kepemilikan barang itu secara yuridis berada di tangan bank, kemudian bank tersebut menjualnya kepada nasabah dengan menambahkan suatu mark-up/margin keuntungan dimana nasabah harus diberi tahu oleh bank berapa harga beli dari pemasok dan menyepakatinya berapa besar mark-up margin yang ditambahkan ke atas harga beli bank tersebut. Dengan kata lain, penjualan barang oleh bank kepada nasabah dilakukan atas dasar *cos-plus profit*.<sup>24</sup>

Setelah penjual dan pembeli membicarakan mengenai harga beli yang sesungguhnya dari penjual, yaitu harga yang diperolehnya dari pemasok, baru kemudian antara penjual dan pembeli menyetujui besarnya keuntungan (*profit margin*) baik besarnya ditentukan berdasarkan

---

<sup>22</sup> Adiwarmarman A. Karim, *Bank Islam, Analisis Fiqih dan Keuangan*, (Jakarta: IIT Indonesia, 2003), h. 113.

<sup>23</sup> Lihat UU No. 21 Tahun 2008 pasal 19 ayat (1) huruf D Tentang *Murabahah*.

<sup>24</sup> Remy Sjahdein, *Perbankan Syariah produk-produk dan aspek aspek hukumnya*, (Jakarta: Prenada media group, 2004), h. 191.

persentase tertentu dari harga beli penjual atau berdasarkan suatu jumlah tertentu yang disepakati oleh kedua belah pihak.<sup>25</sup>

## 2. Landasan Hukum Murabahah<sup>26</sup>

- a. Pasal 1 ayat (13) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perbankan.
- b. Ketentuan pembiayaan *murabahah* dalam praktik perbankan syariah di Indonesia dijelaskan dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional No.04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah*.
- c. Pasal 19 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah yang mengatur mengenai kegiatan usaha Bank Umum Syariah yang salah satunya adalah pembiayaan *Murabahah*.

## 3. Penetapan Fatwa DSN-MUI tentang Murabahah :<sup>27</sup>

- a. Ketentuan Umum *Murabahah* (DSN-MUI No.04/DSN-MUI/IV/2000)
  - 1) Bank dan nasabah harus melakukan akad *Murabahah* yang bebas *Riba*.
  - 2) Barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh syariat Islam.
  - 3) Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.
  - 4) Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas dari riba.

---

<sup>25</sup> Ghupta dan Shanmugam, *a practical perspective* (Petaling Jaya, Selangor Darul Ehsan : Pearson Longman, 2008), h. 126.

<sup>26</sup> Bagya Agung Prabowo, *Aspek Hukum Pembiayaan Murabahah Pada Perbankan Syariah*, (Yogyakarta : UII Press, 2012), h. 29.

<sup>27</sup> DSN-MUI/fatwa, <https://dsnmui.or.id/produk/fatwa/murabahah>, (Akses 29 Febuari 2018).

- 5) Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara hutang.
- 6) Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli ditambah keuntungan. Dalam kaitan ini bank harus memberi tahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan.
- 7) Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati.
- 8) Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah.
- 9) Jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli murabahah harus dilakukan setelah barang secara prinsip menjadi milik bank.

Dalam transaksi *murabahah*, bank harus menjelaskan semua yang terkait dengan *murabahah* seperti harga pokok, margin keuntungan dan lainnya. Jika nasabah setuju maka bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri dan bank menjualnya kembali ke nasabah dengan ditambah biaya keuntungan dan untuk selanjutnya nasabah membayar harga barang yang telah disepakati dengan cara angsuran. Jika bank mewakilkan pembelian

barang kepada nasabah yakni *wakalah*, akad *murabahah* harus dilakukan setelah barang secara prinsip menjadi milik bank.

Ketentuan *Murabahah* kepada nasabah (DSN-MUI No.04/DSN-MUI/IV/2000)

- 10) Nasabah mengajukan permohonan dan perjanjian pembelian suatu barang atau asset kepada bank
- 11) Jika bank menerima permohonan tersebut, ia harus membeli terlebih dahulu asset yang dipesannya secara sah
- 12) Bank kemudian menawarkan asset tersebut kepada nasabah dan harus menerima (membeli)nya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakatinya, karena secara hukum perjanjian tersebut mengikat, kemudian kedua belah pihak harus membuat kontrak jual beli
- 13) Dalam jual beli ini bank dibolehkan meminta nasabah untuk membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan
- 14) Jika nasabah kemudian menolak membeli barang tersebut, biaya riil bank harus dibayar dari uang muka tersebut
- 15) Jika nilai uang muka kurang dari kerugian yang harus ditanggung oleh bank, bank dapat meminta kembali sisa kerugiannya kepada nasabah
- 16) Jika uang memakai kontrak *urbun* sebagai alternatif dari uang muka, maka :

- i. Jika nasabah memutuskan untuk membeli barang tersebut, ia tinggal membayar sisa harga
- ii. 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

Dalam ketentuan murabahah kepada nasabah, nasabah mengajukan pembiayaan untuk pembelian suatu barang ke bank syariah, jika bank syariah menyetujui pengajuan nasabah, bank syariah harus membeli dahulu barang yang dipesan oleh nasabah, setelah barang dimiliki oleh bank syariah lalu bank syariah menjualnya kenasabah (dalam hal ini nasabah wajib membeli barang pesanannya, karena dalam hukum perjanjian ini mengikat). Dan jika nasabah batal membeli setelah perjanjian maka nasabah bertanggung jawab atas kerugian yang ditanggung oleh bank syariah.

b. Jaminan dalam *Murabahah*

- 1) Jaminan dalam murabahah diperbolehkan agar nasabah serius dalam pesanannya
- 2) Bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang

Dalam perjanjian pembiayaan antar bank ke nasabah, diperlukan adanya sebuah jaminan yang dapat dipegang oleh pihak

bank demi menjamin bahwa pembiayaan yang dikeluarkan oleh pihak bank dapat diterima kembali. Hal ini juga merupakan antisipasi adanya wanprestasi dikemudian hari demi menjaga keberlangsungan bank syariah.

c. Hutang dalam *Murabahah*

- 1) Secara prinsip, penyelesaian hutang nasabah dalam transaksi *Murabahah* tidak ada kaitannya dengan transaksi lain yang dilakukan nasabah pihak ketiga atas barang tersebut. Jika nasabah menjual kembali barang tersebut dengan keuntungan atau kerugian, ia tetap berkewajiban menyelesaikan hutangnya kepada bank.
- 2) Jika nasabah menjual barang tersebut sebelum masa angsuran berakhir, ia tidak segera wajib melunasi seluruhnya.
- 3) Jika penjualan barang tersebut menyebabkan kerugian, nasabah harus tetap menyelesaikan hutangnya sesuai kesepakatan awal. Ia tidak boleh memperlambat pembayaran angsuran atau meminta kerugian itu diperhitungkan.

Jika barang yang dijadikan objek jual beli dijual kembali oleh nasabah, sedangkan masih terdapat kewajiban nasabah membayar ke pihak bank, nasabah tetap berkewajiban membayar sisa pembayarannya sesuai kesepakatan dengan bank.

d. Penundaan pembayaran dalam *Murabahah*

- 1) Nasabah yang memiliki kemampuan tidak dibenarkan menunda penyelesaian utangnya

- 2) Jika nasabah menunda-nunda pembayaran dengan sengaja, atau jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya, maka penyelesaiannya dilakukan melalui badan arbitrase syariah setelah tidak tercapainya melalui musyawarah

Jika terdapat tertundanya pembayaran dari nasabah ke pihak bank, pihak bank akan melakukan musyawarah ke nasabah untuk mengingatkan akan kewajibannya. Jika setelah langkah musyawarah dilakukan belum membuahkan hasil, maka bank dapat menyelesaikan perkara di badan arbitrase syariah.

e. Bangkrut dalam *Murabahah*

- 1) Jika nasabah telah dinyatakan pailit dan gagal menyelesaikan utang-utangnya, bank harus menunda tagihan utang sampai ia menjadi sanggup kembali atau berdasarkan kesepakatan.

Dalam kasus wanprestasi yang mana nasabah dapat dinyatakan pailit, pihak bank harus menunda penagihannya sampai nasabah mampu kembali melanjutkan pembayarannya atau mengadakan perjanjian sesuai kesepakatan nasabah dan bank syariah.

f. Diskon dalam *Murabahah* (DSN-MUI No. 16/DSN-MUI/IX/2000)

- 1) Harga (diskon) dalam jual-beli adalah suatu jumlah yang disepakati oleh kedua belah pihak, baik sama dengan nilai (qimah) benda yang menjadi objek jual-beli, lebih tinggi maupun lebih rendah.
- 2) Harga dalam jual-beli murabahah adalah harga beli dan biaya yang diperlukan ditambah keuntungan sesuai kesepakatan

- 3) Jika dalam jual-beli murabahah mendapat diskon dari supplier, harga sebenarnya adalah harga setelah diskon, karena itu, diskon adalah hak nasabah
- 4) Jika pemberian diskon terjadi setelah akad, pembagian diskon tersebut dilakukan berdasarkan perjanjian (persetujuan) yang dimuat dalam akad.
- 5) Dalam akad, pembagian diskon setelah akad hendaklah diperjanjikan dan ditandatangani.

Jika dalam perjanjian jual beli terdapat diskon yang diberikan oleh *supplier*, maka nasabah berhak mendapatkan diskon tersebut dan harga yang harus dibayar nasabah adalah harga setelah diskon, hal ini jika diskon diberikan sebelum akad berlangsung, jika pihak *supplier* memberikan diskon setelah akad berlangsung, hal ini dikembalikan kepada kebijakan bank sesuai kesepakatan.

- g. Tentang uang muka dalam murabahah (DSN-MUI No.13/DSN-MUI/IX/2000)
  - 1) Dalam akad pembiayaan murabahah, lembaga keuangan syariah (LKS) dibolehkan untuk meminta uang muka apabila kedua belah pihak sepakat.
  - 2) Besar jumlah uang muka ditentukan berdasarkan kesepakatan.
  - 3) Jika nasabah membatalkan akad murabahah, nasabah harus memberikan ganti rugi kepada LKS dari uang muka tersebut.

- 4) Jika jumlah uang muka lebih kecil dari kerugian, LKS dapat meminta tambahan kepada nasabah.
- 5) Jika jumlah uang muka lebih besar dari kerugian, LKS harus mengembalikan kelebihannya kepada nasabah.

Dalam transaksi murabahah, uang muka boleh dipersyaratkan oleh bank syariah demi menjamin keseriusan nasabah. Besaran uang muka ditentukan oleh kesepakatan. Jika setelah akad dilakukan nasabah memutuskan untuk membatalkan transaksi, maka nasabah dikenakan pengganti kerugian yang ditanggung oleh pihak bank syariah.

- h. Tentang potongan tagihan Murabahah (No.46/DSN-MUI/II/2005)
  - 1) Lembaga keuangan syariah (LKS) boleh memberikan potongan dari total kewajiban pembayaran kepada nasabah dalam transaksi (akad) murabahah yang telah melakukan kewajiban pembayaran cicilannya dengan tepat waktu dan nasabah mengalami penurunan kemampuan pembayaran.
  - 2) Besar potongan sebagaimana dimaksud diatas diserahkan pada kebijakan LKS
  - 3) Pemberian potongan tidak boleh diperjanjikan dalam akad.

Potongan dalam murabahah dapat diberikan ke nasabah apabila nasabah telah melakukan kewajibannya secara tepat waktu sebagai bentuk penghargaan ke nasabah.

i. Tentang penyelesaian piutang bagi nasabah tidak mampu membayar (No.47/DSN-MUI/II/2005)

- 1) Obyek murabahah atau jaminan lainnya dijual oleh nasabah kepada atau melalui LKS dengan harga pasar yang disepakati
- 2) Nasabah melunasi sisa utangnya kepada LKS dari hasil penjualan
- 3) Apabila hasil penjualan melebihi sisa utang maka LKS mengembalikan sisanya kepada nasabah
- 4) Apabila hasil penjualan lebih kecil dari sisa utang maka sisa utang tetap menjadi utang nasabah
- 5) Apabila nasabah tidak mampu membayar sisa utangnya, maka LKS dapat membebaskannya

Nasabah yang tidak lagi mampu melakukan kewajibannya maka bank syariah berhak melelang atau menjual objek pertanggungan sesuai kesepakatan. Dari hasil penjualan tersebut jika dimana ada sisa dari hasil penjualan, maka dana tersebut harus diberikan kembali ke nasabah dan jika hasil penjualan tersebut masih kurang, bank syariah berhak meminta kekurangannya kembali ke nasabah.

j. Tentang penjadwalan kembali tagihan Murabahah (No.48/DSN-MUI/II/2005)

- 1) Tidak menambah jumlah tagihan yang tersisa
- 2) Pembebanan biaya dalam proses penjadwalan kembali adalah biaya riil

3) Perpanjangan masa pembayaran harus berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak

Dalam hal penyelamatan pembiayaan murabahah, bank syariah dapat melakukan penjadwalan kembali tagihan murabahah, dengan ketentuan tidak menambah biaya rill dalam arti pokok hutang nasabah dan penjadwalan kembali haruslah sesuai kesepakatan antara nasabah dengan lembaga keuangan syariah.

#### 4. Rukun *Murabahah*

Rukun jual beli menurut mazhab Hanafi adalah ijab dan qabul yang menunjukkan adanya pertukaran atau kegiatan saling memberi yang menempati kedudukan ijab dan qabul tersebut. Rukun ini dengan ungkapan lain merupakan pekerjaan yang menunjukkan keridhaan dengan adanya pertukaran dua harta milik, baik berupa perkataan maupun perbuatan.<sup>28</sup>

Menurut Jumhur Ulama ada 4 rukun akad jual beli, yaitu :<sup>29</sup>

- a. Orang yang menjual
- b. Orang yang membeli
- c. Sighat (ijab dan qabul)
- d. Barang atau sesuatu yang diakadkan

---

<sup>28</sup> Nasrun, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta : Gaya Media Pratama, 2000), h. 114.

<sup>29</sup> *ibid*, h. 115.

## 5. Syarat-syarat pembiayaan murabahah

Adapun syarat-syarat murabahah menurut Antonio adalah sebagai berikut :<sup>30</sup>

- a. Penjual memberitahu biaya modal kepada nasabah
- b. Kontrak pertama harus sah sesuai dengan rukun yang ditentukan
- c. Kontrak harus bebas dari riba
- d. Penjual harus menjelaskan kepada pembeli apabila terdapat cacat atas barang sesudah pembelian
- e. Penjual harus menyampaikan semua yang berkaitan dengan pembelian, misalnya pembelian dilakukan secara hutang

### C. Skema proses transaksi murabahah<sup>31</sup>

Menurut Sultan Remy Transaksi murabahah dilakukan dengan skema berikut :

- a. Pembuatan akad jual-beli barang antara bank dan nasabah yang sekaligus merupakan pemesanan barang oleh nasabah kepada bank.
- b. Pembuatan akad jual-beli yang diikuti pelaksanaan pembayaran harga barang oleh bank.
- c. Penjualan dan penyerahan hak kepemilikan barang oleh pemasok kepada bank.
- d. Penjualan barang + mark-up/margin dan penyerahan hak kepemilikan oleh bank kepada nasabah.

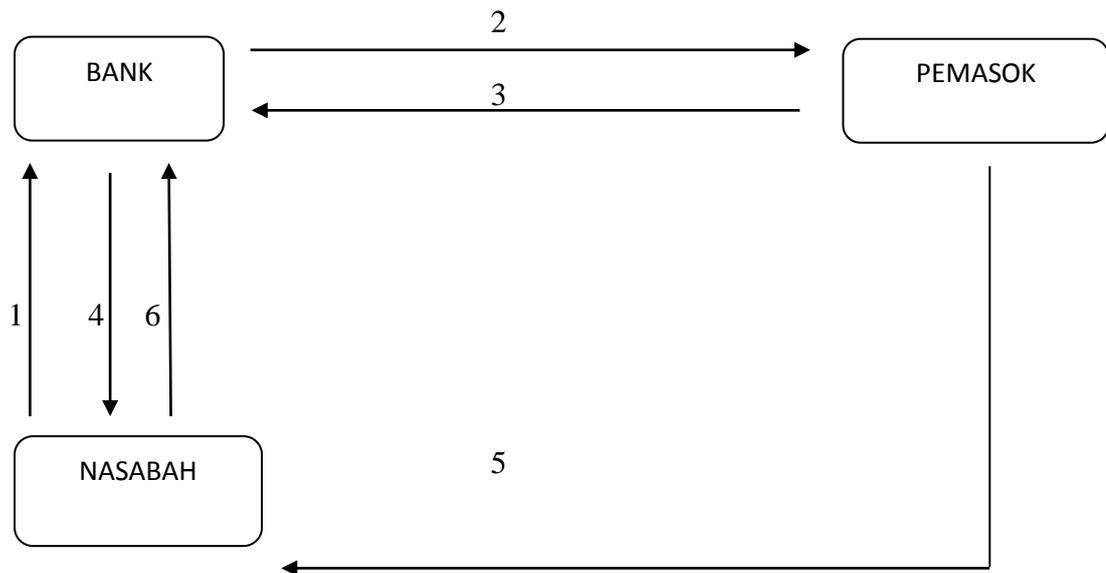
---

<sup>30</sup> Muhammad Syafii'I Antonio, *Bank Syari'ah Dari Teori ke Praktek*, (Jakarta: Gema Insani Press,2001), h. 102.

<sup>31</sup> *Ibid.* h. 32.

- e. Pengiriman barang secara fisik oleh pemasok kepada nasabah.
- f. Pelunasan harga barang oleh nasabah kepada bank secara cicilan atau secara sekaligus pada akhir waktu pelunasan.

**Gambar 2.1**  
**Skema Transaksi Murabahah**



#### D. Hasil Penelitian yang Relevan

Berdasarkan landasan teori diatas, penulis mencoba membandingkan dengan penelitian terdahulu yang berupa jurnal dan skripsi dari penelitian lain. Untuk data penelitian terdahulu yang digunakan sebagai pembanding penelitian yaitu sebagai berikut :

**Tabel 2.1**  
**Hasil Penelitian yang Relevan**

NO	NAMA	PERSAMAAN	PERBEDAAN	HASIL
1	Sapi'i dan Agus Setiawan (Jurnal, Jurnal Ekonomi & Bisnis Islam, IAIN Samarinda, 2016, Pemilihan Pembiayaan KPR (Kredit	Akad <i>Murabahah</i> pada pembiayaan KPR	Hal yang mempengaruhi pemilihan KPR Syariah	Dari hasil penelitian yang dilakukan maka dapat disimpulkan sebagai berikut; Faktor-faktor yang mempengaruhi nasabah dalam pengambilan keputusan untuk memilih KPR Ib Muamalat pada Bank Muamalat Cabang Pembantu Samarinda Seberang yaitu faktor Agama, Faktor Lokasi, Faktor Teman, Faktor Iklan, Faktor Ekonomi dan Faktor Pelayanan.

	<p>Pemilikan Rumah) Dengan Akad <i>Murabaha</i> h (Studi Kasus Di Bank Muamalat Tbk Cabang Pembantu Samarinda Seberang) )</p>			
2	<p>Mohamad Heykal (Jurnal, Binus Business Review, Binus University,</p>	<p>KPR Syariah</p>	<p>Analisis tingkat pemahaman tentang KPR Syariah pada karyawan bank syariah</p>	<p>Penelitian awal dengan menggunakan metode studi literatur dan data sekunder berusaha untuk membuat suatu analisis mengenai program KPR syariah yang dikeluarkan oleh perbankan syariah di</p>

	2014, Analisis Tingkat Pemahaman KPR Syariah pada Bank Syariah di Indonesia)			tanah air. Dari hasil penelitian diperoleh bahwa pemahaman pihak internal bank syariah tentang produk bank syariah terutama KPR syariah masih belum merata. perlu adanya pengembangan yang dilakukan agar produk KPR syariah dapat lebih mudah dipahami oleh para calon nasabah.
3	Mia Tri Oktavia (Skripsi, Universitas Muhammadiyah Jakarta, 2017, Peranan Akad	Akad <i>Murabahah</i>	Peranan <i>Murabahah</i> pada pembiayaan mikro	Hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa setiap sebelum penandatanganan akad, pihak bank harus menjelaskan secara detail terlebih dahulu tentang isi akad dan meminta nasabah memahami isi akad agar tidak ada kesalahpahaman ditengah jalan serta

	<i>Murabahah</i> pada pembiayaan mikro di BRI Syariah KCP Bintaro)			dianggap hanya bersifat sepihak, dengan demikian peranan akad <i>murabahah</i> pada pembiayaan mikro akan berjalan dengan baik
4	Dwi Irene (Skripsi, Universitas Muhamma diyah Jakarta, 2015, Penerapan Akad <i>Murabahah</i> Dalam Pembiayaan Renovasi Rumah Di Bank BJB	Akad <i>Murabahah</i>	Akad <i>Murabahah</i> pada pembiayaan Renovasi rumah	Penelitian ini menyimpulkan bahwa akad <i>murabahah</i> dalam pembiayaan renovasi rumah telah dilakukan sesuai dengan fatwa DSN No. 04 DSN-MUI/IV/2000 tentang <i>murabahah</i>

	Syariah KCP Bumi Serpong Damai)			
5	Ivan Dedy P Manurung (Skripsi, Universtias Muhamma diyah Jakarta, 2015, Akad ganda <i>wakalah</i> dan <i>murabahah</i> pada pembiayan produk <i>murabahah</i> )	Akad <i>Murabahah</i>	Akad ganda <i>wakalah</i> dan murabahah pada pembiayaan murabahah	Hasil penelitian ini adalah akad ganda <i>wakalah</i> dan <i>murabahah</i> pada produk pembiayaan murabahah di BNI Syariah dilaksanakan dalam upaya pemberian kekuasaan kepada nasabah untuk membeli barang yang diinginkan secara mandiri

## **BAB III**

### **METODE PENELITIAN**

#### **A. Tujuan Penelitian**

Tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah :

1. Untuk mendeskripsikan penerapan akad *murabahah* dalam pembiayaan KPR syari'ah di BTN Syariah.
2. Untuk menganalisis kesesuaian penerapan akad *murabahah* pada pembiayaan KPR syari'ah di BTN Syariah dengan fatwa DSN MUI.

#### **B. Tempat dan Waktu Penelitian**

Lokasi penelitian ini dilakukan di Bank Tabungan Negara Syariah Tbk. Cabang Harmoni pada bulan April sampai Agustus 2018. Lokasi ini dipilih karena pembiayaan kepemilikan rumah merupakan produk utama yang ada di Bank Tabungan Negara. Pembiayaan untuk kredit kepemilikan rumah mempunyai jumlah yang besar, sehingga data dan informasi yang dibutuhkan dalam penelitian ini dapat didapatkan dengan lengkap. Kemudian dari segi izin penelitian cukup mudah sehingga menjadi lokasi pilihan oleh penulis.

#### **C. Latar Penelitian**

Penelitian ini dilaksanakan di BTN Syariah cabang Harmoni yang berlokasi di Jl. Suryo Pranoto , No 9 B-D, Harmoni, Gambir, Petojo Selatan., Jakarta Pusat. BTN Syariah merupakan *strategic bussiness unit* (SBU) dari BTN konvensional. Bank ini menjalankan bisnisnya dengan prinsip syariah.

Bank BTN Syariah mulai beroperasi pada tanggal 14 Februari 2005 yang ditandai dengan pembukaan kantor cabang Syariah pertama di Jakarta. Saat ini BTN Syariah telah memiliki jaringan yang tersebar hampir diseluruh Indonesia dengan perincian kantor cabang syariah 22 unit, kantor cabang pembantu syariah 21 unit, kantor kas syariah 7 unit, kantor layanan syariah 240 unit.<sup>32</sup> Dipilihnya BTN Syariah sebagai tempat penelitian ada dua alasan, yang pertama dikarenakan untuk produk KPR Syariah merupakan produk utama bagi BTN Syariah, yang kedua dari segi izin penelitian cukup mudah sehingga menjadi lokasi penelitian penulis.

#### **D. Metode dan Prosedur Penelitian**

##### **1. Metode Penelitian**

Penelitian ini bertujuan untuk mendapatkan gambaran mendalam tentang penerapan akad *murabahah* pada pembiayaan KPR Syariah berdasarkan fatwa DSN MUI di Bank BTN Syariah cabang Harmoni dengan menggunakan pendekatan penelitian kualitatif dengan teori studi kasus.

Metode penelitian kualitatif merupakan metode penelitian yang berlandaskan pada filsafat *positivisme*, digunakan untuk meneliti pada kondisi objek yang alamiah, (sebagai lawannya adalah eksperimen) dimana peneliti adalah sebagai instrumen kunci, pengambilan sampel sumber data dilakukan secara *purposive* dan *snowbaal*, teknik

---

<sup>32</sup> Bpk. Muchlis, dari divisi CWO Unit Head, *Wawancara Pribadi*, Jakarta, 22 Mei 2018.

pengumpulan dengan triangulasi, analisis data bersifat induktif/kualitatif, dan hasil penelitian kualitatif lebih menekankan makna dari pada generalisasi.<sup>33</sup>

Penelitian kualitatif adalah penelitian yang bermaksud untuk memahami fenomena tentang apa yang dialami oleh subjek penelitian misalnya perilaku, persepsi, motivasi, tindakan, dan lain-lain. secara holistik dan dengan cara deskripsi dalam bentuk kata-kata dan bahasa, pada suatu konteks khusus yang alamiah dan dengan memanfaatkan berbagai metode alamiah.<sup>34</sup>

Studi kasus adalah suatu metode untuk memahami individu yang dilakukan secara *integrative* dan *komprensif* agar diperoleh pemahaman yang mendalam tentang individu tersebut beserta masalah yang dihadapinya dengan tujuan.<sup>35</sup>

Studi kasus merupakan suatu metode untuk menyelidiki atau mempelajari suatu kejadian mengenai perseorangan (riwayat hidup). Pada metode studi kasus ini diperlukan banyak informasi guna mendapatkan bahan-bahan yang luas. Metode ini merupakan integrasi dari data yang diperoleh dengan metode lain.<sup>36</sup>

Dalam penyusunan skripsi ini, penulis menggunakan metode penelitian dengan analisis deskriptif kualitatif dengan teori studi kasus

---

<sup>33</sup> Sugiyono, *Metode Penelitian Pendidikan*, (Bandung: Alfa Beta, 2010), h. 15.

<sup>34</sup> Moloeng, Lexy J., *Metodologi Penelitian Kualitatif*, (Bandung: PT. Remaja Rosdakarya, 2013), h. 6.

<sup>35</sup> Susilo Rahardjo & Gudnanto, *Pemahaman individu teknik dan non tes*, (Kudus : Nora Media Enterprise, 2011), h. 250.

<sup>36</sup> Walgito Bimo, *Bimbingan dan konseling studi & karir*, (Yogyakarta : Andi, 2010), h. 92.

karena bertujuan untuk menggambarkan penerapan akad *murabahah* pada pembiayaan KPR Syariah berdasarkan fatwa dsn MUI di BTN Syariah cabang Harmoni.

## 2. Prosedur Penelitian

Prosedur penelitian menjelaskan langkah-langkah penelitian, untuk melakukan sebuah penelitian kualitatif perlu mengetahui tahap-tahap yang akan dilalui dalam proses penelitian. Tahapan ini disusun secara sistematis. Tahap-tahap yang dimaksud yaitu<sup>37</sup> :

### a. Pra-Lapangan :

- 1) Menyusun rancangan
- 2) Memilih lapangan
- 3) Mengurus perizinan
- 4) Menjajaki dan menilai keadaan
- 5) Menyiapkan instrumen
- 6) Persoalan etika dalam lapangan

### b. Lapangan :

- 1) Memahami dan memasuki Lapangan
- 2) Pengumpulan data

### c. Pengolahan Data :

- 1) Reduksi data
- 2) Display data
- 3) Mengambil kesimpulan dan verifikasi

---

30. <sup>37</sup> Sujarweni, V. Wiratna, *Metodologi Penelitian*, (Yogyakarta : Gava Medika, 2014), h.

#### 4) Kesimpulan akhir

### E. Data dan Sumber Data

Sumber data adalah tempat data diperoleh dengan menggunakan metode tertentu baik berupa manusia, artefak, ataupun dokumen-dokumen.<sup>38</sup> Pencatatan sumber data melalui wawancara atau pengamatan merupakan hasil gabungan dari kegiatan melihat, mendengar, dan bertanya. Pada penelitian kualitatif, kegiatan-kegiatan ini dilakukan secara sadar, terarah dan senantiasa bertujuan memperoleh suatu informasi yang diperlukan.<sup>39</sup> Berdasarkan sumbernya, sumber data dibagi menjadi :

#### a. Data Primer

Data Primer adalah data yang dikumpulkan secara langsung dari lapangan penelitian.<sup>40</sup> Dengan data ini penulis bertanya langsung dan mendapatkan informasi lebih dalam tentang penerapan akad *Murabahah* pada pembiayaan KPR Syariah di BTN Syariah cabang Harmoni dengan wawancara mendalam oleh petugas, pegawai dan otoritas (pihak yang berwenang) untuk mendapatkan informasi yang diperlukan.

#### b. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh dari penelitian terdahulu yang dilakukan oleh pihak lain.<sup>41</sup> Data sekunder dalam penelitian ini

---

<sup>38</sup> Sutopo.HB, *Metode Penelitian Kualitatif*, (Surakarta: UNS Press,2006), h. 56-57.

<sup>39</sup> *Ibid.* h. 112.

<sup>40</sup> Ersan Agus Purwanto, Dyah Ratih Sulistyastuti, *Metode Penelitian Kualitatif*, (Yogyakarta : Gava Media, 2007), h. 20.

<sup>41</sup> *Ibid.*

adalah artikel, catatan, dokumen dan buku-buku sebagai teori yang berkaitan dengan penelitian ini dan lain sebagainya.

## **F. Teknik dan Prosedur Pengumpulan Data**

Teknik pengumpulan data merupakan langkah yang paling strategis dalam penelitian, karena tujuan utama dari penelitian adalah mendapatkan data”.<sup>42</sup> Berdasarkan pemaparan tersebut dapat disimpulkan bahwa pengumpulan data merupakan teknik yang digunakan oleh peneliti untuk mendapatkan data yang diperlukan dari narasumber dengan menggunakan banyak waktu. Pengumpulan data yang dilakukan oleh peneliti sangat diperlukan dalam suatu penelitian ilmiah.

Atas dasar tersebut maka teknik pengumpulan data yang akan digunakan oleh peneliti adalah sebagai berikut :

### **1. Wawancara/Interview**

Menurut Esterberg dalam Sugiono Wawancara adalah pertemuan dua orang untuk bertukar informasi dan ide melalui Tanya jawab, sehingga dapat dikonstruksikan makna dalam suatu topik tertentu.<sup>43</sup> Wawancara yang digunakan dalam penelitian ini adalah wawancara tidak terstruktur, di mana peneliti tidak menggunakan pedoman wawancara yang telah tersusun secara sistematis dan lengkap untuk pengumpulan datanya. Pedoman wawancara yang digunakan hanya berupa garis-garis besar permasalahannya yang akan ditanyakan.

---

<sup>42</sup> Sugiyono, *Metode Penelitian kuantitatif, kualitatif, dan R&D*, (Bandung: Alfabeta, 2005), h. 621.

<sup>43</sup> *Ibid*, h. 231.

Wawancara pada penelitian ini dilakukan dengan cara melakukan Tanya jawab dengan petugas, pegawai dan otoritas (pihak yang berwenang) tentang bagaimana penerapan akad *murabahah* pada pembiayaan KPR Syariah di BTN Syariah cabang Harmoni. Metode wawancara yang digunakan untuk memperkuat dan memperjelas data yang diperoleh yaitu tentang penerapan akad Murabahah pada pembiayaan KPR syariah.

## 2. Dokumentasi

Menurut Sugiyono Dokumentasi merupakan catatan peristiwa yang telah berlalu. Dokumen bisa berbentuk tulisan, gambar, atau karya-karya monumental dari seseorang.<sup>44</sup> Berdasarkan pendapat ahli tersebut, maka peneliti melakukan pengumpulan data dengan cara dokumentasi yaitu mengumpulkan data dari berbagai hal yang membahas mengenai narasumber yang akan diteliti, berupa buku, catatan, dokumen penting dan penelitian terdahulu. Penelitian ini menggunakan metode dokumentasi untuk mencari informasi mengenai penerapan akad *Murabahah* pada pembiayaan KPR Syariah.

## G. Teknik Analisis Data

Menurut Moleong Analisis data adalah proses mengorganisasikan dan mengurutkan data kedalam pola, kategori, dan satuan uraian dasar sehingga

---

<sup>44</sup> *Ibid*, h. 240.

dapat ditemukan tema dan tempat dirumuskan hipotesis kerja seperti yang disarankan oleh data.<sup>45</sup>

Analisis data dilakukan dalam suatu proses, proses berarti pelaksanaannya sudah mulai dilakukan sejak pengumpulan data dan dilakukan secara intensif, menganalisis data memerlukan usaha pemusatan perhatian dan pengarahannya tenaga fisik dan pikiran dari peneliti dan selain menganalisa data peneliti juga mendalami kepustakaan guna mengkonfirmasi atau menjustifikasi teori baru yang barangkali ditemukan.<sup>46</sup>

Setelah data yang di peroleh terkumpul melalui wawancara dan dokumentasi, serta informasi dan keterangan yang ditemukan dalam penelitian ini akan menjadi data yang kemudian dianalisis dengan menggunakan metode deskriptif. Agar lebih jelas dan rinci proses analisis data dapat diuraikan sebagai berikut :<sup>47</sup>

#### 1. Perhimpunan Data

Proses analisis data dimulai dengan menghimpun dan menelaah seluruh data melalui berbagai teknik pengamatan, wawancara, dokumen pribadi, dokumen resmi, gambar dan sebagainya. Dalam hal ini peneliti harus memahami data yang sudah terkumpul dari berbagai sumber data.

Dalam proses pengumpulan data, hasil data yang dilakukan peneliti yang berasal dari data luar yaitu informasi dari buku, artikel, dokumen resmi dan lainnya selanjutnya akan dihimpun dengan data hasil dari

---

<sup>45</sup> *Ibid.* h. 280-281.

<sup>46</sup> Iskandar, *Metodologi Penelitian Kualitatif*,(Jakarta: Gaung Prasad Press, 2009), Cet.Ke-1, h. 136.

<sup>47</sup> M. Djamal, *Paradigma Penelitian Kualitatif*,(Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2015), Cet.Ke-2, h. 147.

wawancara lapangan yang peneliti dapat. Hal ini sebagai langkah awal peneliti untuk melakukan analisis data.

## 2. Reduksi data

Mengingat data yang diperoleh di lapangan sangat kompleks, masih kasar dan belum sistematis, maka peneliti perlu melakukan analisis dengan cara melakukan reduksi data. Reduksi data berarti membuat rangkuman, memilih tema, membuat kategori tertentu sehingga memiliki makna. Reduksi data merupakan bentuk analisis untuk mempertajam, memilih, memfokuskan, membuang dan menyusun data ke arah pengambilan kesimpulan. Melalui proses reduksi data, maka data yang relevan disusun dan disistematiskan ke dalam pola dan kategori tertentu, sedangkan data yang tidak terpakai dibuang.

Dari hasil data yang sudah terhimpun lalu oleh peneliti dilakukan reduksi data dengan melihat dan memilih mana data yang terkait, peneliti melakukan penyederhanaan data yang sudah terkumpul. Hal ini peneliti lakukan guna dapat menghasilkan data-data inti yang akan di tampilkan dalam penyajian data.

## 3. Display Data

Display data merupakan proses menyajikan data setelah dilakukan reduksi data, Penyajian data dalam penelitian kualitatif dilakukan dalam bentuk ikhtisar, bagan, hubungan antar kategori. Selain itu, penyajian data-data dapat pula dilakukan dalam bentuk tabel, grafik, charta dan

sebagainya. Dalam hal ini peneliti menganalisis data dengan metode kualitatif kemudian menghubungkan data dengan teori.

Setelah data dikumpulkan lalu dilakukan reduksi data, peneliti sudah dapat menampilkan hasil penelitian dengan jelas, peneliti juga sudah dapat menampilkan dan menjelaskan hubungan antara data yang di dapat dari luar atau teori dengan hasil data yang peneliti dapatkan di lapangan.

#### 4. Kesimpulan atau Verifikasi

Langkah setelah penyajian data adalah pengambilan kesimpulan dan verifikasi. Pada penelitian kualitatif, kesimpulan awal yang diambil masih bersifat sementara, sehingga dapat berubah setiap saat apabila tidak didukung bukti-bukti yang kuat. Tetapi apabila kesimpulan yang telah diambil bersifat kredibel.

Kesimpulan hasil penelitian harus dapat memberikan jawaban terhadap rumusan masalah yang diajukan. Selain memberikan jawaban atas rumusan masalah, kesimpulan juga harus menghasilkan temuan baru di bidang ilmu yang sebelumnya belum pernah ada. Temuan dapat berupa deskripsi tentang suatu objek atau fenomena yang sebelumnya masih samar, setelah diteliti menjadi lebih jelas, data berupa hipotesis bahkan teori baru.

Dari hasil data yang peneliti sudah dapat tampilkan dan jelaskan, disini peneliti sudah dapat memberikan kesimpulan dari hasil penelitian. Kesimpulan disini merupakan jawaban dari rumusan masalah yaitu penerapan akad murabahah pada pembiayaan KPR Syariah berdasarkan

fatwa DSN MUI. Disini peneliti selain memberikan kesimpulan dari hasil penelitian, juga memberikan hipotesis atau bahkan teori baru setelah dilakukannya penelitian lapangan.

## **BAB IV**

### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

#### **A. Gambaran Umum BTN Syariah**

##### **1. Sejarah Bank BTN Syariah<sup>48</sup>**

Berawal dari adanya perubahan peraturan perundang-undangan perbankan oleh pemerintah dari UU Perbankan No. 7 Tahun 1992 menjadi Perbankan No. 10 Tahun 1998, dunia perbankan nasional menjadi marak dengan boomingnya bank syariah. Persaingan dalam pasar perbankan pun kian ketat. Belum lagi dengan dikeluarkannya PBI No. 4/1/PBI/2002 tentang perubahan kegiatan usaha bank umum konvensional menjadi bank umum berdasarkan prinsip syariah oleh bank umum konvensional, jumlah bank syariah pun bertambah dengan banyaknya UUS (Unit Usaha Syariah). Maka manajemen PT. Bank Tabungan Negara (Persero), melalui rapat komite pengarah tim implementasi restrukturasi Bank BTN tanggal 12 Desember 2013, manajemen bank BTN menyusun rencana kerja dan perubahan anggaran dasar untuk membuka UUS agar dapat bersaing di pasar perbankan syariah.

Untuk mengantisipasi adanya kecenderungan tersebut, maka PT Bank Tabungan Negara (Persero) pada Rapat Umum Pemegang Saham tanggal 16 Januari 2004 dan perubahan Anggaran Dasar dengan akta No. 29 tanggal 27 Oktober 2004 oleh Emi Sulistyowati, SH Notaris di Jakarta

---

<sup>48</sup> Tentang BTN/<http://www.btn.co.id/Syariah-Home>, (*diakses 17 Juni 2018*).

yang ditandai dengan terbentuknya divisi syariah berdasarkan Ketetapan Direksi No. 14/DIR/DSYA/2004. Pembentukan Unit Usaha Syariah ini juga untuk memperkokoh tekad ajaran Bank BTN untuk menjadikan kerja sebagai bagian dari ibadah yang tidak terpisah dengan ibadah-ibadah lainnya. Selanjutnya Bank BTN Unit Usaha Syariah disebut “BTN Syariah” dengan motto “Maju dan Sejahtera Bersama”. Dalam pelaksanaan kegiatannya, Unit Usaha Syariah didampingi oleh Dewan Pengawas Syariah (DPS) yang bertindak sebagai pengawas, penasehat dan pemberi saran kepada Direksi, Pimpinan Divisi Syariah, dan Pimpinan Kantor Cabang Syariah mengenai hal-hal yang terkait dengan prinsip syariah.

Pada bulan November 2004 dibentuklah struktur organisasi kantor cabang syariah PT. BTN. Dimana setiap kantor cabang syariah dipimpin oleh satu orang kepala cabang yang bertanggung jawab kepada kepala divisi syariah. Yang pada saat bersamaan Dirut Bank BTN meminta rekomendasi penunjukan DPS dan pada tanggal 3 Desember 2004, Dirut Bank BTN menerima surat rekomendasi DSN/MUI tentang penunjukan DPS bagi BTN Syariah. Yang pada tanggal 18 Maret 2005 resmi ditunjuk oleh DSN/MUI sebagai DPS bagi BTN Syariah, yaitu Drs. H. Ahmad Nazri Adlani, Drs. H Mohammad Hidayat, MBA, MBL, dan Dr. H. Endy M. Astiwara, MA, AAIJ, FIIS, CPLHI, ACS.<sup>49</sup>

---

<sup>49</sup> *ibid.*

Pada tanggal 15 Desember 2004, Bank BTN menerima surat persetujuan dari BI, Surat No. 6/1350/DPbs perihal persetujuan BI mengenai prinsip KCS (Kantor Cabang Syariah) Bank BTN. Maka tanggal inilah yang diperingati secara resmi sebagai hari lahirnya BTN Syariah. Yang secara sinergi melalui persetujuan dari BI dan Direksi PT. BTN maka dibukalah KCS Jakarta pada tanggal 14 Februari 2005. Diikuti pada tanggal 25 Februari 2005 dengan dibukanya KCS Bandung kemudian pada tanggal 17 Maret 2005 dibuka KCS Surabaya yang secara berturut-turut tanggal 4 dan tanggal 11 April 2005 KCS Yogyakarta dan KCS Makassar dan pada bulan Desember 2005 dibukanya KCS Malang dan Solo. Pada tahun 2007, Bank BTN telah mengoperasikan 12 (dua belas) Kantor Cabang Syariah dan 40 Kantor Layanan Syariah (Office Channelling) pada kantor-kantor cabang dan cabang pembantu Konvensional kantor cabang Syariah tersebar dilokasi Jakarta, Bandung, Surabaya, Yogyakarta, Makasar, Malang, Solo, Medan, Batam, Tangerang, Bogor, dan Bekasi. Seluruh kantor cabang syariah ini dapat beroperasi secara ontime-realttime berkat dukungan teknologi informasi yang cukup memadai.<sup>50</sup>

## **2. Profil Bank BTN Syariah<sup>51</sup>**

### **a) Latar Belakang**

BTN Syariah merupakan Strategic Bussiness Unit (SBU) dari Bank BTN yang menjalankan bisnis dengan prinsip syariah, mulai beroperasi pada tanggal 14 Februari 2005 melalui pembukaan Kantor

---

<sup>50</sup> *ibid.*

<sup>51</sup> *ibid.*

Cabang Syariah pertama di Jakarta. Pembukaan SBU ini guna melayani tingginya minat masyarakat dalam memanfaatkan jasa keuangan Syariah dan memperhatikan keunggulan prinsip Perbankan Syariah, adanya Fatwa MUI tentang bunga bank, serta melaksanakan hasil RUPS tahun 2004.

b) Tujuan Pendirian<sup>52</sup>

Adapun Tujuan dari pendirian Bank BTN Syariah adalah sebagai berikut :

- a. Untuk memenuhi kebutuhan Bank dalam memberikan pelayanan jasa keuangan syariah.
- b. Mendukung pencapaian sasaran laba usaha Bank.
- c. Meningkatkan ketahanan Bank dalam menghadapi perubahan lingkungan usaha.
- d. Memberi keseimbangan dalam pemenuhan kepentingan segenap nasabah dan pegawai.

Berdasarkan tujuan di atas, keberadaan BTN Syariah sangat penting dalam upaya mengembangkan sistem keuangan syariah di Indonesia.

c) Perkembangan Jaringan<sup>53</sup>

Jaringan UUS Bank BTN telah memiliki jaringan yang tersebar di seluruh Indonesia dengan rincian sebagai berikut :

- a. Kantor Cabang Syariah = 22 KCS

---

<sup>52</sup> *ibid.*

<sup>53</sup> *ibid.*

- b. Kantor Cabang Pembantu Syariah = 21 KCPS
- c. Kantor Layanan Syariah = 240 KKS

Berdasarkan data di atas, BTN Syariah telah membuka cukup banyak kantor cabang syariah, hal ini menggambarkan unit syariah yang sangat berkembang pesat serta memudahkan masyarakat dalam menggunakan produk keuangan syariah.

### 3. Visi, Misi dan Nilai Dasar BTN Syariah<sup>54</sup>

#### a) Visi

Visi dari BTN Syariah adalah sebagai berikut :

Visi BTN Syariah adalah Menjadi Strategic Business Unit BTN yang sehat dan terkemuka dalam penyediaan jasa keuangan syariah dan mengutamakan kemaslahatan bersama.

#### b) Misi

Agar Visi yang dimiliki dapat tercapai, diperlukan Misi. Berikut Misi dari BTN Syariah :

- a. Mendukung pencapaian sasaran laba usaha BTN.
- b. Memberikan pelayanan jasa keuangan Syariah yang unggul dalam pembiayaan perumahan dan produk serta jasa keuangan Syariah terkait sehingga dapat memberikan kepuasan bagi nasabah dan memperoleh pangsa pasar yang diharapkan.
- c. Melaksanakan manajemen perbankan yang sesuai dengan prinsip Syariah sehingga dapat meningkatkan ketahanan BTN dalam

---

<sup>54</sup> *ibid.*

menghadapi perubahan lingkungan usaha serta meningkatkan shareholders value.

- d. Memberi keseimbangan dalam pemenuhan kepentingan segenap stakeholders serta memberikan ketentraman pada karyawan dan nasabah.

c) Nilai Dasar BTN Syariah

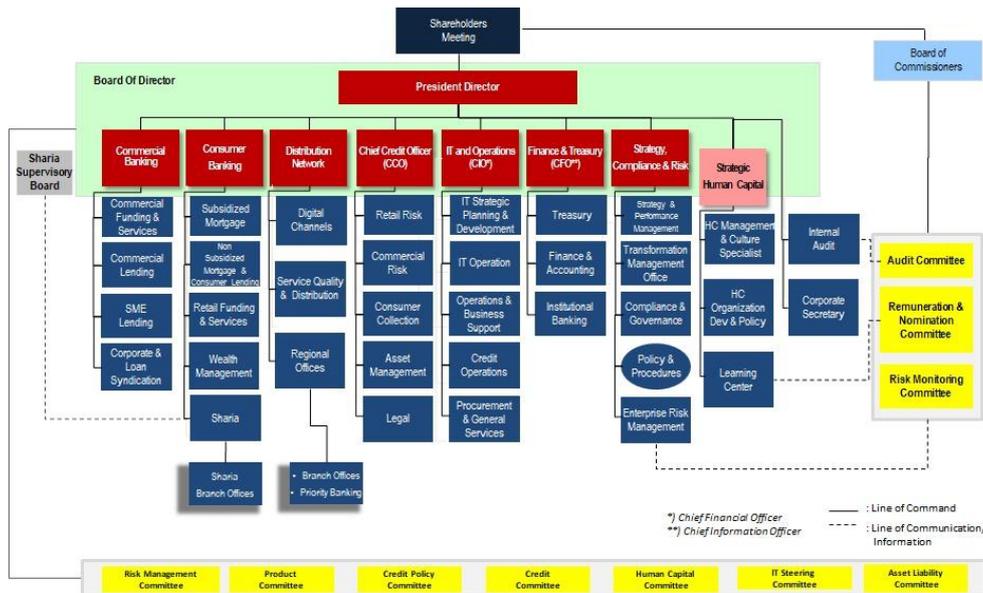
Nilai dasar BTN Syariah adalah :

- a. Taat melaksanakan dan mengamalkan ajaran Islam secara khusuk.
- b. Selalu untuk menimba ilmu guna meningkatkan pengetahuan dan keterampilannya demi kemajuan Bank BTN Syariah.
- c. Mengutamakan kerjasama dalam melaksanakan tugas untuk mencapai tujuan Bank BTN Syariah dengan kinerja yang terbaik.
- d. Selalu memberikan yang terbaik secara ikhlas bagi Bank BTN Syariah dan semua stakeholders, sebagai perwujudan dari pengabdian kepada Allah SWT.
- e. Selalu bekerja secara profesional yang kompeten dalam bidang tugasnya.

Berdasarkan Visi, Misi dan Nilai dasar BTN Syariah diatas, BTN Syariah sangat berperan dalam memajukan dan memenuhi kebutuhan jasa keuangan syariah di Indonesia.

#### 4. Struktur Organisasi<sup>55</sup>

**Gambar 4.1**  
**Struktur Organisasi BTN Syariah**



#### 5. Produk BTN Syariah

Produk-produk BTN Syariah antara lain : <sup>56</sup>

##### a) Pendanaan

##### a. Giro BTN iB

Giro Batara iB adalah produk penyimpanan dana dengan akad titipan (*Wadi'ah*), yang diperuntukkan bagi nasabah perorangan maupun perusahaan atau lembaga, untuk menunjang kelancaran lalu lintas pembayaran dengan perantara cek dan bilyet giro maupun media perintah pembayaran lainnya.

<sup>55</sup> *ibid.*

<sup>56</sup> Produk BTN/<http://www.btn.co.id/Syariah/Home>, (diakses 17 Juni 2018).

b. Giro BTN Investa iB

Giro Investa Batara iB adalah Giro yang bersifat investasi atau berjangka dengan akad “*Mudharabah*” yang penarikannya hanya dapat dilakukan menurut syarat-syarat tertentu melalui perantara cek dan bilyet giro untuk mendukung kemudahan transaksi.

c. Tabungan BTN Batara iB

Produk Tabungan sebagai media penyimpanan dana dalam rupiah dengan menggunakan akad sesuai syariah yaitu *Wadi'ah*, bank tidak menjanjikan bagi hasil tetapi dapat memberikan bonus yang menguntungkan dan bersaing bagi nasabah.

d. Tabungan BTN Prima iB

Produk Tabungan sebagai media penyimpanan dana dalam rupiah dengan menggunakan akad sesuai syariah yaitu *Mudharabah* (Investasi), bank menjanjikan bagi hasil yang menguntungkan dan bersaing bagi nasabah atas simpanannya.

e. Tabungan BTN Haji iB

Produk tabungan sebagai media penyimpanan dana dalam rupiah untuk Biaya Perjalanan Ibadah Haji (BPIH), dengan menggunakan akad sesuai syariah yaitu *Mudharabah* (Investasi), bank menjanjikan bagi hasil yang menguntungkan dan bersaing bagi nasabah atas simpanannya.

f. Deposito BTN iB

Deposito Batara iB adalah produk penyimpanan dana dalam bentuk deposito dengan akad *Mudharabah*, untuk tujuan investasi dalam jangka waktu tertentu sesuai pilihan dan kebutuhan nasabah.

**b) Pembiayaan**

a. Pembiayaan KPR BTN iB

KPR BTN iB adalah produk pembiayaan BTN Syariah yang ditujukan bagi perorangan, untuk pembelian rumah, ruko, apartemen baik baru maupun lama. Akad yang dipergunakan adalah akad *Murabahah* (Jual Beli), dimana nasabah bebas memilih obyek KPR, sesuai dengan kebutuhan dan pertimbangan nasabah sendiri dari aspek lokasi maupun harga.

b. Pembiayaan KPR Indensya BTN iB

KPR BTN Indensya iB adalah fasilitas pembiayaan KPR berdasarkan akad *Istisna* (pesanan), diperuntukkan bagi pemohon perorangan yang akan membeli rumah dari Bank, yang dibangun oleh pengembang sesuai dengan pesanan dari nasabah.

c. Pembiayaan Kendaraan Bermotor BTN iB

Pembiayaan kendaraan bermotor BTN iB adalah Produk pembiayaan dalam rangka pembelian kendaraan bermotor (mobil dan sepeda motor) bagi nasabah perorangan dengan menggunakan prinsip akad *Murabahah* (Jual Beli).

d. Pembiayaan Modal Kerja BTN iB

Modal Kerja BTN iB adalah fasilitas pembiayaan dengan akad *Mudharabah*, berupa penyediaan dana oleh Bank BTN untuk memenuhi kebutuhan modal kerja usaha nasabah, baik perorangan, perusahaan atau lembaga, maupun koperasi, dengan rencana pengembalian berdasarkan proyeksi kemampuan cashflow nasabah.

e. Pembiayaan Swagriya BTN iB

Swagriya BTN iB adalah fasilitas pembiayaan KPR berdasarkan akad *Murabahah* (jual beli), yang diperuntukkan bagi pemohon yang memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh Bank, untuk membiayai pembangunan atau renovasi rumah, ruko, atau bangunan lainnya diatas tanah yang sudah dimiliki oleh pemohon, baik untuk dipakai sendiri maupun untuk disewakan.

f. Pembiayaan Investasi BTN iB

Produk pembiayaan yang disediakan untuk memenuhi kebutuhan belanja barang modal (*capital expenditure*) perusahaan/lembaga dengan menggunakan prinsip akad *Murabahah* (Jual Beli) dan/atau Musyarakah (Bagi Hasil), dengan rencana pengembalian berdasarkan proyeksi kemampuan cashflow nasabah.

g. Gadai BTN iB

Gadai BTN iB adalah pinjaman kepada nasabah berdasarkan prinsip *Qardh* yang diberikan oleh Bank kepada nasabah

berdasarkan kesepakatan, yang disertakan dengan Surat Gadai sebagai penyerahan Marhun (barang jaminan) untuk jaminan pengembalian seluruh atau sebagian hutang nasabah kepada Bank.

h. Pembiayaan Yasa Griya BTN iB

Produk pembiayaan yang disediakan untuk memenuhi kebutuhan belanja modal kerja pengembang perumahan untuk membangun proyek perumahan dengan menggunakan prinsip akad *Musyarakah* (Bagi Hasil), dengan rencana pengembalian berdasarkan proyeksi kemampuan cashflow nasabah.

i. Pembiayaan Talangan Haji BTN iB

Pinjaman dana kepada Nasabah Tabungan BTN Haji iB dan Tabungan BTN Haji yang membutuhkan dana talangan untuk menunaikan Ibadah Haji sesuai prinsip Syariah.

## **B. Temuan Penelitian**

### **1. Pelaksanaan Akad *Murabahah* Pada Pembiayaan KPR Syariah di BTN Syariah cabang Harmoni**

Sebelum sampai pada analisa, lebih jelasnya kita mengetahui tentang bagaimana penerapan *murabahah* pada pembiayaan KPR Syariah di BTN Syariah cabang Harmoni. Lebih jelasnya lagi kita mengetahui terlebih dahulu tentang penyaluran dana pembiayaan KPR Syariah dengan akad *murabahah* kepada calon nasabah BTN Syariah cabang Harmoni.

Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) di BTN Syariah cabang Harmoni yaitu termasuk dalam pembiayaan konsumtif. Pembiayaan

Kepemilikan Rumah (KPR) pada produk BTN Syariah yaitu dinamakan Pembiayaan BTN Platinum iB. Pembiayaan BTN Platinum iB 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*.<sup>57</sup>

Akad yang digunakan dalam pembiayaan BTN Platinum iB adalah akad *murabahah*.<sup>58</sup> Akad *murabahah* adalah akad jual beli antara bank dengan nasabah, dimana bank membeli barang yang dibutuhkan dan menjualnya kepada nasabah sebesar harga pokok ditambah dengan margin yang telah disepakati.

Selain melakukan akad *murabahah*, BTN Syariah cabang Harmoni juga menggunakan akad *wakalah* untuk hal pembelian rumah kepada nasabah sebelum dilakukan akad *murabahah*.<sup>59</sup>

Dalam proses mengangsur pembiayaan tersebut, apabila nasabah ingin melunasi pembiayaan sebelum jatuh tempo maka BTN Syariah cabang Harmoni dapat memberikan potongan jumlah pembiayaan dari margin keuntungan dengan ketentuan hal ini tidak diperjanjikan di awal akad.<sup>60</sup>

---

<sup>57</sup> Bpk. Muhammad Ali Syahbana, dari divisi Financing Service, *Wawancara Pribadi*, Jakarta, 02 Juni 2018.

<sup>58</sup> *Ibid*

<sup>59</sup> Bpk. Muchlis, dari divisi CWO Unit Head, *Wawancara Pribadi*, Jakarta, 02 Juni 2018.

<sup>60</sup> *Ibid*

Dalam hal wanprestasi/kredit macet yang dialami nasabah, BTN Syariah cabang Harmoni mempunyai ketentuan langkah-langkah yang akan dilakukan, Hal pertama yang akan dilakukan pihak BTN Syariah adalah melakukan komunikasi dengan nasabah dengan cara menghubungi dan juga mendatangi langsung, jika belum ada hasil yang baik maka dilanjutkan dengan pengeluaran SP1 sampai SP3 jika masih juga belum ada hasil yang memuaskan, ketika sudah sampai pengeluaran SP3 belum juga ada itikad baik dari nasabah maka BTN Syariah akan melakukan eksekusi lelang agunan pada kantor lelang Negara dimana hasil pelelangan akan digunakan untuk melunasi sisa tanggungan nasabah dan jika ada sisa dari hasil penjualan jaminan maka pihak BTN Syariah akan memberikannya ke nasabah. Namun jika nasabah benar dinyatakan pailit oleh pihak BTN Syariah namun nasabah masih mempunyai itikad baik untuk mengangsur, maka hal yang akan dilakukan BTN Syariah adalah restrukturisasi dengan pola penjadwalan ulang sisa pembayaran (PUSP) dimana angsuran nasabah menjadi lebih kecil dengan tenor yang lebih panjang. Penjadwalan kembali yang dilakukan BTN Syariah cabang Harmoni hanya menjadwalkan kembali sisa outstanding pokok dan margin tanpa adanya penambahan lainnya.<sup>61</sup>

Dalam memberikan pembiayaan *murabahah* pada KPR Syariah, BTN Syariah cabang Harmoni memberikan syarat dan ketentuan kepada nasabah untuk dipenuhinya, yaitu:

---

<sup>61</sup> Bpk. Muchlis, dari divisi CWO Unit Head, *Wawancara Pribadi*, Jakarta, 02 Juni 2018

Persyaratan dan ketentuan pengajuan pembiayaan *murabahah* untuk KPR BTN Platinum iB adalah sebagai berikut :<sup>62</sup>

- a. Warga Negara Indonesia (WNI)
- b. Usia minimal 21 Tahun atau telah menikah
- c. Pada saat pembiayaan lunas usia tidak melebihi 65 Tahun
- d. Minimum masa kerja / usaha 1 (satu) tahun
- e. Tidak memiliki pembiayaan bermasalah (ID BI *Clear*)
- f. Memiliki NPWP atau SPT psl 21

Adapun persyaratan dokumen yang harus dilengkapi adalah sebagai berikut :

- a. Formulir pengajuan
- b. Fotocopy KTP / kartu identitas
- c. Fotocopy kartu keluarga
- d. Fotocopy surat nikah / cerai
- e. Fotocopy SK pegawai / Surat keterangan penghasilan
- f. Fotocopy slip gaji
- g. Rekening Koran 3 (tiga) bulan terakhir
- h. Fotocopy NPWP dan SPT tahunan PPh 21
- i. Fotocopy NPWP dan SPT tahunan PPh 21 (untuk wiraswasta)
- j. Fotocopy Ijin Usaha SIUP, TDP, APP (untuk wiraswasta)

Mekanisme pembiayaan KPR BTN Platinum iB adalah sebagai berikut :<sup>63</sup>

---

<sup>62</sup> Bpk. Muhammad Ali Syahbana, dari divisi Financing Service, *Wawancara Pribadi*, Jakarta, 02 Juni 2018.

<sup>63</sup> *Ibid*

- a. Nasabah mengajukan permohonan Pembiayaan, mengisi formulir dan menyerahkan syarat-syarat tersebut ke BTN Syariah cabang Harmoni.
- b. Lalu pihak BTN Syariah akan memverifikasi kelengkapan berkas syarat-syarat pembiayaan KPR Platinum iB 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 (jika *non developer*).
- c. Dalam mempertimbangkan syarat-syarat tersebut, pihak BTN Syariah cabang Harmoni melakukan analisis 5 C terhadap nasabah :

- i. *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 cheking untuk mengetahui apakah nasabah tersebut termasuk nasabah yang baik atau tidak, mempunyai hutang di bank lain atau tidak.

- ii. *Capital*

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

iii. *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 analisa ini dapat diketahui apakah prospek usaha nasabah tersebut baik atau tidak.

iv. *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 jaminanya adalah surat kepemilikan yang dimiliki oleh nasabah seperti : surat tanah, surat rumah, surat kendaraan bermotor, dan lain- lain.

v. *Condition of Economy*

*Condition of Economy* yaitu situasi kondisi politik, sosial ekonomi dan budaya yang mempengaruhi keadaan ekonomi nasabah yang suatu saat akan mempengaruhi kelancaran perusahaan nasabah tersebut.

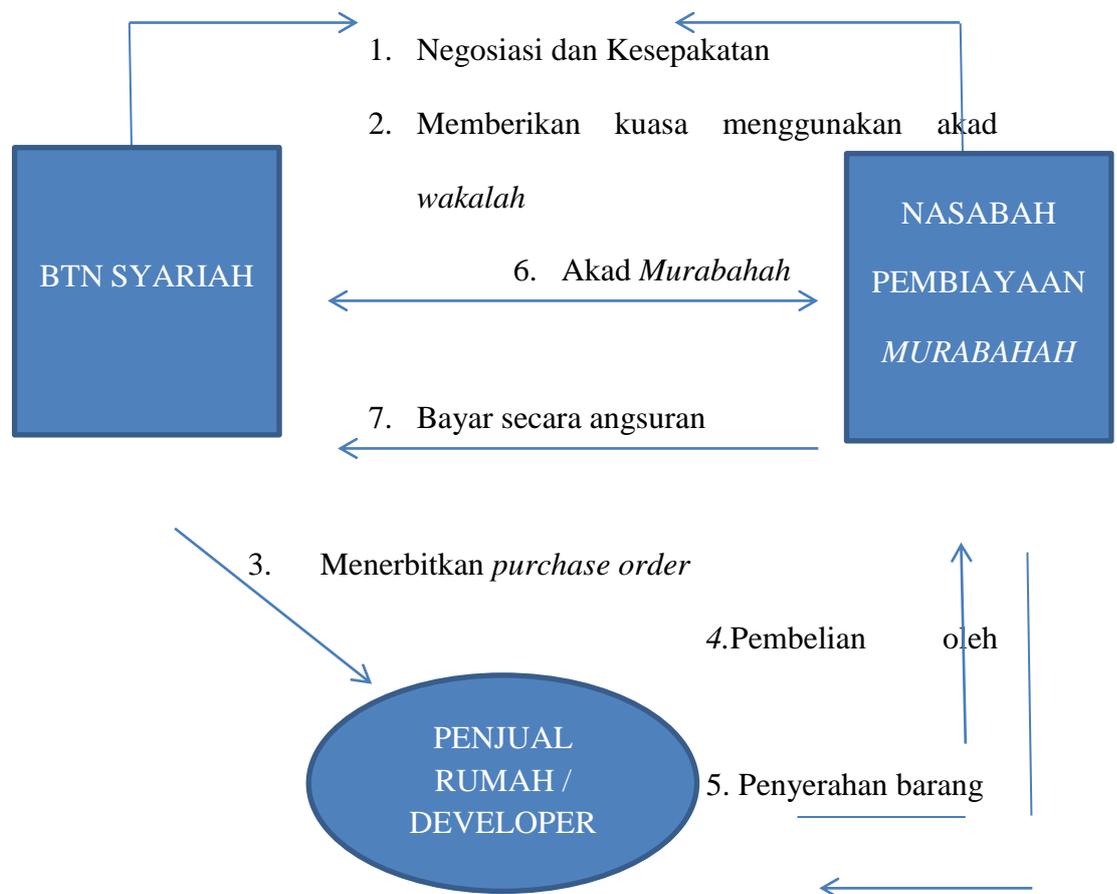
Dari ke 5 analisis tersebut yang sangat diperhatikan dan dipertimbangkan adalah karakter si nasabah, karena jika nasabah

tersebut mempunyai karakter buruk walaupun penghasilannya cukup maka permohonan pembiayaan akan di tolak oleh pihak Bank.

- d. Langkah selanjutnya yaitu, setelah prinsip 5C terpenuhi maka syarat-syarat tersebut akan di input oleh pihak bank.
- e. 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 di setuju atau di tolak, jika pembiayaan tersebut di setuju maka pihak BTN Syariah akan melakukan konfirmasi pemesanan ke penjual/*developer* dan divisi operasional akan bertugas membuat form perjanjian akad.
- f. Realisasi pembiayaan Pencairan pembiayaan akan dimasukkan 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 penjual/*developer*.
- g. Pelaksanaan akad perjanjian pada tahap ini nasabah akan bertemu dengan perwakilan pihak bank untuk melakukan akad dan juga di saksikan oleh notaris.

Skema Pembiayaan *Murabahah bil Wakalah* di BTN Syariah cabang Harmoni adalah sebagai berikut :<sup>64</sup>

**Gambar 4.2**  
**Skema *Murabahah* pada KPR Syariah di BTN Syariah cabang Harmoni**



<sup>64</sup> *Ibid*

Penjelasan skema sebagai berikut :

- 1) Nasabah datang ke BTN Syariah mengajukan pembiayaan kepemilikan rumah dengan membawa persyaratan seperti di atas, kemudian antara BTN Syariah dengan nasabah melakukan negosiasi dan kesepakatan awal. Dalam hal ini pihak BTN Syariah menjelaskan hal yang terkait transaksi *murabahah* seperti harga rumah, margin keuntungan, rincian angsuran, tenor pembiayaan, spesifikasi barang (rumah) dan uang muka yang saat ini untuk ketentuan uang muka pada BTN Syariah adalah 20% untuk rumah non subsidi dan 5% untuk rumah subsidi.
- 2) Jika permohonan disetujui, dalam hal ini BTN Syariah menggunakan akad *wakalah* terlebih dahulu yaitu BTN Syariah cabang Harmoni memberikan kuasa (*wakalah*) kepada nasabah untuk membelikan rumah sesuai perjanjian, dimana pihak BTN Syariah akan memberikan penyediaan dana di rekening tabungan atas nama nasabah untuk selanjutnya digunakan untuk pembelian rumah ke supplier atas nama BTN Syariah.
- 3) BTN Syariah 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 BTN Syariah (Dalam hal ini dana yang sebelumnya di transfer oleh BTN Syariah ke rekening nasabah akan ditarik kembali dan di transfer ke rekening penjual/*developer*).

- 5) Setelah terjadi transaksi antara nasabah dengan penjual rumah, kemudian penjual rumah tersebut menyerahkan barang (rumah/kunci) dan dokumen kepada nasabah.
- 6) Setelah barang (rumah) tersebut dibeli oleh nasabah, maka nasabah berhak menyerahkan rumah dan dokumen tersebut kepada BTN Syariah. Lalu secara prinsip rumah tersebut milik BTN Syariah, setelah itu terjadi akad *murabahah* antara BTN Syariah dengan nasabah. Dalam hal ini objek pembiayaan yang berupa rumah tersebut akan menjadi jaminan/agunan oleh BTN Syariah.
- 7) Nasabah akan membayar rumah tersebut dengan harga pokok ditambah dengan margin yang telah disepakati secara angsuran.

### C. Pembahasan Temuan Penelitian:

Untuk menganalisa apakah pembiayaan *murabahah* di BTN Syariah cabang Harmoni Sesuai dengan fatwa DSN-MUI Tentang *murabahah*, maka dapat di analisa sebagai berikut:

#### 1. Penggunaan Akad *Wakalah*

Pembiayaan dengan prinsip jual beli diaplikasikan dalam skim *murabahah bil wakalah*, yaitu BTN Syariah cabang Harmoni memberikan kuasa kepada nasabah untuk membeli barang pesannya.

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 hal pembiayaan KPR Platinum iB ini pihak bank belum memiliki barang atau rumah yang akan

dijualnya kepada nasabah. Tetapi salah satu ciri dari pembiayaan *murabahah* yang tercantum pada fatwa DSN-MUI No.04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *murabahah* ayat 9 adalah diperbolehkannya bagi bank untuk memberikan kuasa kepada nasabah sebagai agen dari bank untuk membeli barang atau komoditas atas nama bank.

Dalam penggunaan akad *wakalah*, ketika pihak bank telah memberikan kuasa kepada nasabah atau nasabah menjadi wakil bank, maka nasabah sebagai agen BTN Syariah membeli rumah dari *developer*/penjual rumah secara tunai, maka rumah tersebut adalah milik nasabah, kemudian nasabah menyerahkan dokumen rumah tersebut ke BTN Syariah cabang Harmoni maka secara prinsip rumah tersebut adalah milik bank. Kemudian setelah bank memiliki rumah tersebut barulah terjadi akad *murabahah* antara bank dan nasabah. BTN Syariah menjual rumah tersebut kepada nasabah dengan harga pokok ditambah dengan margin yang telah disepakati. Hal ini menurut penulis sesuai dengan fatwa DSN-MUI No.04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *murabahah* jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli *murabahah* harus dilakukan setelah barang secara prinsip menjadi milik bank.

## 2. Penundaan pembayaran dalam *Murabahah*

Apabila ada penundaan pembayaran *murabahah* dimana menurut penilaian dari BTN Syariah nasabah sebenarnya nasabah mampu yang hanya saja lalai dalam melakukan kewajibannya, langkah yang dilakukan

BTN Syariah adalah dengan musyawarah dan komunikasi terlebih dahulu dengan cara menghubungi nasabah. Jika belum ada hasil BTN Syariah cabang Harmoni akan mengeluarkan SP1 sebagai peringatan yang mempunyai tenggang waktu dan terus berlanjut sampai SP3, jika belum juga ada itikad baik dari nasabah maka pihak BTN Syariah cabang Harmoni akan melanjutkan ke proses pelelangan ke kantor lelang Negara. Hasil penjualan jaminan ditujukan untuk melunasi sisa pokok hutang nasabah dimana jika ada lebih dari hasil pelelangan maka BTN Syariah akan mengembalikannya ke nasabah. Praktik seperti ini di perbolehkan oleh fatwa No.47/DSN-MUI/II/2005 tentang penyelesaian piutang bagi nasabah tidak mampu membayar.

### 3. Penjadwalan kembali tagihan *murabahah*

Penjadwalan kembali (*rescheduling*) yang dilakukan oleh BTN Syariah cabang Harmoni hanya menjadwalkan kembali sisa outstanding pokok dan margin tanpa ada penambahan outstanding pokok, margin atau biaya-biaya lainnya. Hal ini seperti yang tercantum pada fatwa No.48/DSN-MUI/II/2005 yaitu dalam proses penjadwalan kembali adalah biaya rill.

### 4. Bangkrut dalam *murabahah*

Bagi Nasabah yang mengalami kebangkrutan dalam *murabahah*, BTN Syariah memberikan kelonggaran berupa penjadwalan ulang atau *Rescheduling* pembiayaan atau sampai nasabah mampu untuk mengangsur

pembiayaannya kembali berupa perjanjian. Hal ini sesuai dengan DSN-MUI NO. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *murabahah*.

5. Penyerahan jaminan dari nasabah

Pembiayaan yang akan disalurkan wajib disertai dengan jaminan. Dalam konteks KPR iB, rumah yang menjadi objek pembiayaan itu sendiri yang dijadikan jaminan atas pembiayaan *murabahah* rumah. BTN Syariah melakukan pengikatan secara Hak Tanggungan atas rumah tersebut.

Secara teoritik dalam akad *murabahah* tidak ada kewajiban pembeli untuk menyediakan jaminan dalam rangka pelaksanaan akad *murabahah*, jika *murabahah* dilakukan secara tangguh. Namun, dalam fatwa DSN MUI tentang jaminan dalam *murabahah* diperbolehkan adanya jaminan untuk tujuan keseriusan nasabah dalam pesannya dengan kesepakatan kedua belah pihak.

6. Potongan *murabahah* untuk pelunasan lebih awal

BTN Syariah memberikan potongan margin keuntungan yang diberikan apabila nasabah melunasi hutang *murabahah* lebih awal dari pada jangka waktu yang telah disepakati pada akad pembiayaan. Namun pemberian diskon ini tidak diperjanjikan oleh BTN Syariah di awal akad kepada nasabah. Hal ini diperbolehkan berdasarkan fatwa DSN MUI No.46/DSN-MUI/II/2005.

7. Pembayaran Uang Muka / *Down Payment* (DP)

Nasabah yang menerima fasilitas pembiayaan dikenakan pembayaran uang muka (dalam rangka *self financing*) yang besarnya 20% untuk

rumah non subsidi dan 5% untuk rumah subsidi. Sebelum dilakukan akad pembiayaan, nasabah wajib melakukan pembayaran uang muka langsung kepada *developer*.

Secara teoritik dalam akad *murabahah* tidak ada kewajiban pembeli untuk untuk membayar uang muka, jika *murabahah* dilakukan secara tangguh. Namun, jika penjual dan pembeli telah menyepakati adanya uang muka untuk transaksi *murabahah* hal ini dibolehkan menurut fatwa DSN-MUI No.13/DSN-MUI/IX/2000

## BAB V

### KESIMPULAN DAN SARAN

#### A. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian yang penulis lakukan dan didukung dengan teori-teori yang dijadikan landasan berpikir dalam memahami permasalahan-permasalahan, disertai apa yang telah penulis paparkan pada pembahasan dalam kajian ini, maka kesimpulan yang dapat diambil adalah:

**Pertama**, Regulasi Pembiayaan *murabahah* yang dipraktikkan di BTN Syariah cabang Harmoni dalam pembiayaan KPR Syariah adalah dengan skema *murabahah bil wakalah* dimana BTN Syariah memberikan kuasa kepada nasabah untuk membeli barang pesanannya.

**Kedua**, Implementasi fatwa DSN-MUI tentang *murabahah* terhadap praktik pembiayaan KPR Syariah yang dilaksanakan oleh BTN Syariah cabang Harmoni sudah sesuai, terutama dalam model pembiayaan *murabahah bil wakalah* dan perlakuan bagi nasabah yang mengalami penurunan kemampuan angsuran.

## **B. Saran**

1. Sebaiknya pihak BTN Syariah cabang Harmoni lebih giat mempromosikan produk dan jasanya kepada masyarakat agar lebih banyak diminati masyarakat.
2. Memberikan pelayanan prima kepada nasabah agar nasabah merasa nyaman.
3. Produk dan jasa yang sudah sesuai dengan prinsip syariah dikembangkan lagi.
4. Untuk terus mengembangkan produk KPR Syariah karena di BTN Syariah merupakan produk utama.

## DAFTAR PUSTAKA

### BUKU

- Agung, Bagya Prabowo. *Aspek Hukum Pembiayaan Murabahah Pada Perbankan Syariah*. Yogyakarta : UII Press. 2012.
- Agus, Ersan Purwanto dan Ratih Dyah Sulistyastuti. *Metode Penelitian Kualitatif*. Yogyakarta : Gava Media. 2007.
- Alex, Sobu. *Psikologi Umum*. Bandung : CV.Pustaka Setia .2003.
- Ali, Zainuddin. *Hukum Perbankan Syariah*. Jakarta : Sinar Grafika. 2008.
- Bimo Walgito. *Bimbingan dan konseling studi & karir*. Yogyakarta : Andi. 2010.
- Departemen Agama Republik Indonesia. *Al-Qur'an dan Terjemahnya*. Surabaya: Karya Agung.2006.
- Djamal. M. *Paradigma Penelitian Kualitatif*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar. 2015.
- Ghupta dan Shanmugam, *a practical perspective*. Petaling Jaya. Selangor Darul Ehsan : Pearson Longman. 2008.
- Ibrahim Johannes. *mengupas tuntas kredit komersial dan konsumtif dalam perjanjian kredit bank* . Bandung : Mandar Maju. 2004.
- Iskandar, *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Jakarta: Gaung Prasada Press. 2009.
- Karim A Adiwarmam. *Bank Islam, Analisis Fiqih dan Keuangan*. Jakarta : IIT Indonesia. 2003.
- Lexy, J Meleong. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: Remaja Rosda Karya. 2007.
- Muhammad. *Manajemen Dana Bank Syariah*. Jakarta: PT Rajagrafindo Persada. 2014.
- Muhammad. *Bank Syari'ah analisa kekuasaan, peluang, kelemahan dan ancaman*. Yogyakarta : Ekonisia. 2004.
- Muthaber Osmad. *Akuntansi Perbankan Syariah*. Yogyakarta : Graha Ilmu.2012.

- Nasib Muhammad Ar-rifa'i. *Kemudahan Dari Allah – Ringkasan Tafsir Ibnu Katsir. Jilid 1*. Jakarta: Gema Insani.1999.
- Nasrun. *Fiqh Muamalah*. Jakarta : Gaya Media Pratama. 2000.
- P3EI UII Yogyakarta dan BI. *Ekonomi Islam*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.2012
- Rahardjo, Susilo Gudnanto. *Pemahaman individu teknik dan non tes*. Kudus : Nora Media Enterprise. 2011.
- Rahmah Andi. *Hancurnya Keretakan Sosial, Rusaknya Lingkungan Kota Jakarta*. Jakarta: Pustaka.2004.
- Ridwan. *manajemen baitul mall wa tamwil : Bagi hasil bisa dikenalkan dengan istilah profit sharing atau pembiayaan laba*.Yogyakarta : UII press. 2002.
- Sjahdein Remy. *Perbankan Syariah produk-produk dan aspek aspek hukumnya*. Jakarta : Prenada media group. 2004.
- Saeed Abdullah. *Bank Islam dan Bunga*. Yogyakarta : Pustaka Pelajar. 2008.
- Sugiyono, *Metode Penelitian kuantitatif, kualitatif, dan R&D*. Bandung: alfabeta. 2005.
- Sugiyono. *Metode Penelitian Pendidikan*.Bandung: Alfa Beta. 2010.
- Sutopo, HB. *Metode Penelitian Kualitatif*. Surakarta: UNS. 2006.
- Syafii Muhammad Antonio. *Bank Syari'ah Dari Teori ke Praktek*. Jakarta: Gema Insani Press. 2001
- Wiratna, Sujarweni V. *Metodologi Penelitian*. Yogyakarta : Gava Medika. 2014.
- Wiroso. *jual beli murabahah*. Yogyakarta : UII Press. 2005.
- Yunia Ika Fauzia, dkk. *Prinsip Dasar Ekonomi Islam*. Sidoarjo: Kencana.2014.

## **JURNAL**

- Heykal Mohammad. “Analisis tingkat pemahaman KPR Syariah pada bank syariah di Indonesia”. *Dalam jurnal La Riba*. Vol.5 No 02, 519-526. 2014.

Sapi'I, Setiawan Agus. "Pemilihan Pembiayaan KPR (Kredit Kepemilikan Rumah) dengan Akad *Murabahah* (Studi Kasus di Bank Muamalat tbk cabang pembantu Samarinda Seberang)". *Dalam Jurnal Ekonomi dan Bisnis Islam (Online)*. Vol.2 No 01, 17-24. 2016.

## **UNDANG-UNDANG**

UU No.21 Tahun 2008 pasal 19 ayat (1) huruf D Tentang *Murabahah*

UU No.7 tahun 1992 dalam UU No tahun 1998 pasal 1 ayat 12 Tentang Perbankan

## **WEB**

Badan Pusat Statistik/Sensus Penduduk 2010,<http://sp2010.bps.go.id/>(akses 16 Juni 2018).

DSN-MUI/Fatwa,<http://dsnmu.or.id/produk/fatwa/murabahah>,(Akses, 29 Februari 2018)

Otoritas jasa keuangan/syariah, <https://www.ojk.go.id/id/kanal/syariah/berita-dan-kegiatan/publikasi/Documents/.pdf>, (akses 27 Mei 2018).

PT.Sarana Multigriya Finansial (Persero), <http://www.smf-indonesia.co.id/wp-content/uploads/2017/02/Buku-prospektus-SMF-email.pdf> , (diakses 29 Februari 2018).

Produk BTN/<http://www.btn.co.id/Syariah/Home>,(*diakses 17 Juni 2018*).

Tentang BTN/<http://www.btn.co.id/Syariah-Home>, (*diakses 17 Juni 2018*).

## **WAWANCARA**

wawancara dengan Bpk. Muchlis dari divisi CWO Unit Head tanggal 22 Mei 2018.

Wawancara dengan Bpk. Muhammad Ali Syahbana dari divisi Financing Service tanggal 02 Juni 2018.

# **LAMPIRAN-LAMPIRAN**

**FATWA**  
**DEWAN SYARI'AH NASIONAL**  
**Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000**  
**Tentang**  
**Murabahah**

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Dewan Syari'ah Nasional setelah

- 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 syari'ah perlu memiliki fasilitas murabahah bagi yang memerlukannya, yaitu menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba;
  - c. bahwa oleh karena itu, DSN memandang perlu menetapkan fatwa tentang Murabahah untuk dijadikan pedoman oleh bank syari'ah.

- Mengingat :
1. Firman Allah QS. al-Nisa' [4]: 29:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا  
أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ...

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

2. Firman Allah QS. al-Baqarah [2]: 275:

... وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا ...

"... Dan Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba ..."

3. Firman Allah QS. al-Ma'idah [5]: 1:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ ...

"Hai orang yang beriman! Penuhilah akad-akad itu ..."

4. Firman Allah QS. al-Baqarah [2]: 280:

وَإِنْ كَانَ ذُو عُسْرَةٍ فَنَظِرَةٌ إِلَىٰ مَيْسَرَةٍ ...

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

5. Hadis Nabi SAW.:

عَنْ أَبِي سَعِيدٍ الْخُدْرِيِّ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَآلِهِ وَسَلَّمَ قَالَ: إِنَّمَا الْبَيْعُ عَنْ تَرَاضٍ، (رواه البيهقي وابن ماجه وصححه ابن حبان)

Dari Abu Sa'id Al-Khudri bahwa Rasulullah SAW bersabda, "Sesungguhnya jual beli itu harus dilakukan suka sama suka." (HR. al-Baihaqi dan Ibnu Majah, dan dinilai shahih oleh Ibnu Hibban).

6. Hadis Nabi riwayat Ibnu Majah:

أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَآلِهِ وَسَلَّمَ قَالَ: ثَلَاثٌ فِيهِنَّ الْبَرَكََةُ: الْبَيْعُ إِلَىٰ أَجَلٍ، وَالْمُقَارَضَةُ، وَخَلْطُ الْبُرِّ بِالشَّعِيرِ لِلْبَيْتِ لَا لِلْبَيْعِ (رواه ابن ماجه عن صهيب)

"Nabi bersabda, 'Ada tiga hal yang mengandung berkah: jual beli tidak secara tunai, muqaradhadh

(mudharabah), dan mencampur gandum dengan jewawut untuk keperluan rumah tangga, bukan untuk dijual.” (HR. Ibnu Majah dari Shuhaib).

7. Hadis Nabi riwayat Tirmidzi:

الْصُّلْحُ جَائِزٌ بَيْنَ الْمُسْلِمِينَ إِلَّا صُلْحًا حَرَّمَ حَلَالًا أَوْ  
أَحَلَّ حَرَامًا وَالْمُسْلِمُونَ عَلَى شُرُوطِهِمْ إِلَّا شَرْطًا حَرَّمَ  
حَلَالًا أَوْ أَحَلَّ حَرَامًا (رواه الترمذي عن عمرو بن  
عوف).

“Perdamaian dapat dilakukan di antara 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” (HR. Tirmidzi dari ‘Amr bin ‘Auf).

8. Hadis Nabi riwayat jama'ah:

مَطْلُ الْعَيِّ ظُلْمٌ ...

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

9. Hadis Nabi riwayat Nasa'i, Abu Dawud, Ibu Majah, dan Ahmad:

لِيُ الْوَاجِدِ يُجِلُّ عِرْضَهُ وَعُقُوبَتَهُ

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

10. Hadis Nabi riwayat `Abd al-Raziq dari Zaid bin Aslam:

أَنَّ سَعْدَ بْنَ عَبْدِ اللَّهِ سَأَلَ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ عَنِ الْعُرْيَانِ فِي

## الْبَيْعُ فَأَحَلَّهُ

"Rasulullah SAW. ditanya tentang 'urban (uang muka) dalam jual beli, maka beliau menghalalkannya."

11. Ijma' Mayoritas ulama tentang kebolehan jual beli dengan cara *Murabahah* (Ibnu Rusyd, *Bidayah al-Mujtahid*, juz 2, hal. 161; lihat pula al-Kasani, *Bada'i as-Sana'i*, juz 5 Hal. 220-222).
12. Kaidah fiqh:

الأَصْلُ فِي الْمُعَامَلَاتِ الْإِبَاحَةُ إِلَّا أَنْ يَدُلَّ دَلِيلٌ عَلَى تَحْرِيمِهَا.

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

Memperhatikan : Pendapat peserta Rapat Pleno Dewan Syari'ah Nasional pada hari Sabtu, tanggal 26 Dzulhijjah 1420 H/1 April 2000.

### MEMUTUSKAN

Menetapkan : FATWA TENTANG MURABAHAH

*Pertama* : Ketentuan Umum Murabahah dalam Bank Syari'ah:

1. Bank dan nasabah harus melakukan akad murabahah yang bebas riba.
2. Barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh syari'ah Islam.
3. Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.
4. Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba.
5. Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang.
6. Bank kemudian menjual barang tersebut kepada

- nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungannya. Dalam kaitan ini Bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan.
7. Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati.
  8. Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah.
  9. Jika bank hendak mewakili kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli murabahah harus dilakukan setelah barang, secara prinsip, menjadi milik bank.

*Kedua* : Ketentuan Murabahah kepada Nasabah:

1. Nasabah mengajukan permohonan dan janji pembelian suatu barang atau aset kepada bank.
2. Jika bank menerima permohonan tersebut, ia harus membeli terlebih dahulu aset yang dipesannya secara sah dengan pedagang.
3. Bank kemudian menawarkan aset tersebut kepada nasabah dan nasabah harus menerima (membeli)-nya sesuai dengan janji yang telah disepakatinya, karena secara hukum janji tersebut mengikat; kemudian kedua belah pihak harus membuat kontrak jual beli.
4. Dalam jual beli ini bank dibolehkan meminta nasabah untuk membayar uangmuka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan.
5. Jika nasabah kemudian menolak membeli barang tersebut, biaya riil bank harus dibayar dari uang muka tersebut.
6. Jika nilai uang muka kurang dari kerugian yang harus ditanggung oleh bank, bank dapat meminta kembali sisa kerugiannya kepada nasabah.
7. Jika uang muka memakai kontrak ‘*urbun*’ sebagai alternatif dari uang muka, maka
  - a. jika nasabah memutuskan untuk membeli barang tersebut, ia tinggal membayar sisa harga.
  - b. 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:

1. Jaminan dalam murabahah dibolehkan, agar nasabah serius dengan pesannya.
2. Bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang.

*Keempat* : Utang dalam Murabahah:

1. Secara prinsip, penyelesaian utang 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 utangnya kepada bank.
2. Jika nasabah menjual barang tersebut sebelum masa angsuran berakhir, ia tidak wajib segera melunasi seluruh angsurannya.
3. Jika penjualan barang tersebut menyebabkan kerugian, nasabah tetap harus menyelesaikan utangnya sesuai kesepakatan awal. Ia tidak boleh memperlambat pembayaran angsuran atau meminta kerugian itu diperhitungkan.

*Kelima* : Penundaan Pembayaran dalam Murabahah:

1. Nasabah yang memiliki kemampuan tidak dibenarkan menunda penyelesaian utangnya.
2. Jika nasabah menunda-nunda pembayaran dengan sengaja, atau jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrasi Syari'ah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

*Keenam* : Bangkrut dalam Murabahah:

Jika nasabah telah dinyatakan pailit dan gagal menyelesaikan utangnya, bank harus menunda tagihan utang sampai ia menjadi sanggup kembali, atau berdasarkan kesepakatan.

## LEMBAR PERTANYAAN WAWANCARA

Nama : Muhammad Afgar  
NIM : 2014570100  
Prodi : Manajemen Perbankan Syariah  
Kampus : Universitas Muhammadiyah Jakarta

Informan : Mukhlis  
Jabatan : CWO Unit Head  
Perusahaan : PT. Bank Tabungan Negara, Tbk  
Kantor cabang Syariah Jakarta Harmoni

1. Apa yang dimaksud dengan pembiayaan *murabahah*? Bagaimana penerapannya disini? Apakah seperti kredit pada bank konvensional? Apa bedanya?
2. Apa saja persyaratan dalam pengajuan pembiayaan *murabahah*?
3. Bagaimana prosedur pengajuan pembiayaan *murabahah*?
4. Bagaimana proses pelaksanaan pembiayaan *murabahah*? yang dilakukan mulai awal sampai akhir nasabah mendapatkan pembiayaan? (+skema)
5. Apa kelebihan dan kekurangan pembiayaan *murabahah*?
6. Apa saja kendala yang ditemui dilapangan?
7. Apa saja yang harus diungkapkan oleh penjual ke pembeli pada saat transaksi *murabahah*?
8. Bagaimana penentuan harga jual *murabahah*?

9. Bagaimana dengan margin keuntungan *murabahah* ? apakah ditentukan dari macamnya pembiayaan atau berdasarkan jangka waktunya ?
10. Apakah ada biaya promosi, pajak perusahaan, pada biaya biaya lain selain presentasi margin tambahan ?
11. Dalam angsuran *murabahah* apakah angsuran tetap setiap bulan ?
12. Bagaimana ketentuan uang muka ?
13. Jika nasabah sudah memberikan uang muka lalu batal pembelian, apa yang dilakukan oleh bank ?
14. Bagaimana perlakuan jika ada diskon dalam *murabahah* ? baik sebelum atau sesudah akad ?
15. Dalam pembelian barang pesanan nasabah oleh bank, dilakukan sebelum atau sesudah akad ?
16. Apakah bti syariah dapat memberikan kuasa kepada nasabah (wakalah) terkait pembelian barang ? jika ya apakah bti syariah melakukan pembelian barang pesanan nasabah sebelum atau sesudah akad ?
17. Apakah ada perjanjian khusus sebelum akad dilaksanakan ?
18. Apakah ada agunan dalam pengajuan pembiayaan *murabahah* ? dan apakah agunan tersebut akan disita jika angsuran bermasalah ?
19. Bagaimana perlakuan jika disebabkan nasabah ada penurunan kemampuan pembayaran ?
20. Bagaimana perlakuan jika nasabah lalai dalam melakukan kewajibannya sesuai akad ?
21. Bagaimana pihak bank dalam menilai kelayakan nasabah ? dinilai dari aspek mana saja ?
22. Bagaimana mengenai prosedur penjadwalan kembali terkait proses penyelarasan pembiayaan dalam *murabahah* ?

23. Apakah dalam penjadwalan kembali sesuai biaya riil atau ada biaya tambahan ?

Jawaban Lembar Pertanyaan Wawancara  
Mahasiswa Universitas Muhammadiyah Jakarta

1. *Murabahah* disebut juga *ba'i bitsamanil aji*. Kata *murabahah* berasal dari kata *ribhu* (keuntungan). Sehingga *murabahah* berarti saling menguntungkan. Secara sederhana *murabahah* berarti jual beli barang ditambah keuntungan yang disepakati. Penerapan akad *Murabahah* pada BTN Syariah Harmoni dapat ditemukan pada produk pembiayaan KPR dan Multimanfaat. Adapun mekanisme yang ada di BTN Syariah Harmoni berbeda dengan kredit yang ada pada bank konvensional karena mekanisme yang digunakan BTN syariah adalah margin yang sudah ditetapkan dan disetujui kedua belah pihak (baik nasabah maupun bank) yang tidak dapat berubah (baik bertambah maupun berkurang) untuk komposisi outstanding pokok, outstanding margin (bagi hasil) dalam proses pembiayaan setelah akad, sedangkan pada bank konvensional komposisi bunga (keuntungan bank) dapat berubah sesuai dengan suku bunga yang ditetapkan Bank Indonesia sehingga keuntungan bank dapat berubah sewaktu-waktu tanpa meminta persetujuan ulang nasabah.
2. Persyaratan dan ketentuan pengajuan pembiayaan *murabahah* untuk KPR BTN Platinum Ib dan Pembiayaan Bangun Rumah BTN Ib :
  - a. Warga Negara Indonesia (WNI).
  - b. Usia minimal 21 tahun atau telah menikah.
  - c. Pada saat pembiayaan lunas usia tidak melebihi 65 Tahun.
  - d. Minimum masa kerja / usaha 1 (satu) tahun.
  - e. Tidak memiliki pembiayaan bermasalah (ID BI *clear*)
  - f. Memiliki NPWP atau SPT ps1 21

Adapun persyaratan dokumen untuk karyawan :

- a. Formulir pengajuan
- b. Fotocopy KTP / kartu identitas
- c. Fotocopy kartu keluarga
- d. Fotocopy surat nikah / cerai
- e. Fotocopy SK pegawai
- f. Fotocopy slip gaji
- g. Rekening Koran 3 (tiga) bulan terakhir
- h. Fotocopy NPWP dan SPT tahunan PPh 21

Adapun persyaratan dokumen untuk wiraswasta :

- a. Fotocopy pengajuan
- b. Fotocopy KTP / kartu identitas
- c. Fotocopy kartu keluarga
- d. Fotocopy surat nikah / cerai
- e. Surat keterangan penghasilan
- f. Rekening Koran 3 (tiga) bulan terakhir
- g. Laporan keuangan 3 (tiga) bulan terakhir
- h. Fotocopy NPWP dan SPT tahunan PPh 21
- i. Fotocopy Ijin Usaha SIUP, TDP, APP

Sedangkan untuk persyaratan dokumen jaminan : Sertifikat (Hak Guna Bangunan/ Hak Milik)

Persyaratan dan ketentuan pengajuan pembiayaan *murabahah* untuk KPR BTN Bersubsidi Ib :

- a. Warga Negara Indonesia (WNI).
- b. Memiliki e-KTP.
- c. Usia minimal 21 tahun atau telah menikah.
- d. Pada saat pembiayaan lunas usia tidak melebihi 65 Tahun.
- e. Minimum masa kerja / usaha 1 (satu) tahun.
- f. Tidak memiliki pembiayaan bermasalah (ID BI *clear*)
- g. Penghasilan pokok : Tapak < Rp. 4.000.000,- dan Rusun < Rp. 7.000.000,-
- h. Pemohon maupun pasangan (suami/istri) tidak memiliki rumah dan belum pernah menerima subsidi pemerintah untuk pemilikan rumah.
- i. Menyampaikan NPWP dan SPT tahunan PPh orang pribadi sesuai perundang-undangan yang berlaku

Adapun persyaratan dokumen untuk karyawan :

- a. Formulir pengajuan
- b. Fotocopy KTP / kartu identitas
- c. Fotocopy kartu keluarga
- d. Fotocopy surat nikah / cerai
- e. Fotocopy SK pegawai
- f. Fotocopy slip gaji
- g. Rekening Koran 3 (tiga) bulan terakhir
- h. Fotocopy NPWP dan SPT tahunan PPh orang pribadi
- i. Mengisi surat pernyataan KPR BTN bersubsidi Ib

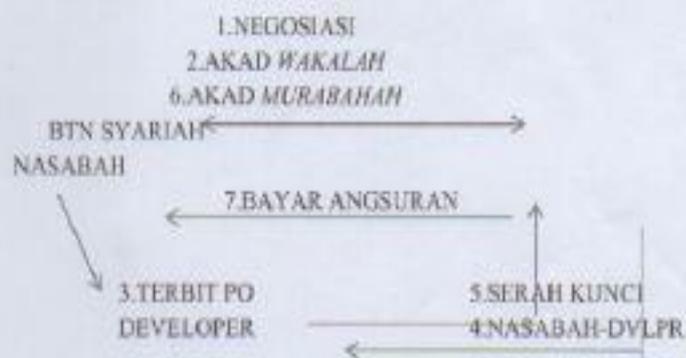
Adapun persyaratan dokumen untuk wiraswasta :

- a. Fotocopy pengajuan
- b. Fotocopy KTP / kartu identitas
- c. Fotocopy kartu keluarga
- d. Fotocopy surat nikah / cerai
- e. Surat keterangan penghasilan
- f. Rekening Koran 3 (tiga) bulan terakhir
- g. Laporan keuangan 3 (tiga) bulan terakhir
- h. Fotocopy NPWP dan SPT tahunan PPh orang pribadi
- i. Fotocopy Ijin Usaha SIUP, TDP, APP
- j. Mengisi surat pernyataan KPR BTN bersubsidi Ib

Sedangkan untuk persyaratan dokumen jaminan : Sertifikat (Hak Guna Bangunan/ Hak Milik)

3. Prosedur pengajuan pembiayaan *Murabahah* :
  - a. Siapkan kelengkapan dokumen
  - b. Berkas permohonan akan diproses dan diverifikasi oleh BTN Syariah

- c. Jika permohonan disetujui, pemohon mempersiapkan kecukupan dana di tabungan BTN ib
  - d. Melakukan akad pembiayaan
  - e. Dan memulai proses pencairan
4. Dalam praktik, fasilitas pembiayaan berdasarkan akad *murabahah* diberikan dalam bentuk penyediaan dana di rekening tabungan atas nama nasabah penerima fasilitas oleh bank syariah. Pada saat pencairan untuk pembelian rumah dari developer, bank syariah mendebet rekening tabungan atas nama nasabah dan mengkredit rekening tabungan/giro atas *developer*.  
 Dalam transaksi pembiayaan berdasarkan akad *murabahah*, proses pengadaan barang (aktiva) *murabahah* harus dilakukan oleh bank sebagai penjual. Bank bertindak sebagai penjual, berarti kepemilikan atas rumah ada pada bank.  
 Adapun skema *Murabahah* adalah sebagai berikut :



5. Kelebihan *Murabahah* :
- Salah satu cara untuk memperoleh barang tertentu melalui pembiayaan dari bank. Nasabah dapat mengangsur pembayaran dengan jumlah angsuran yang tidak akan berubah selama masa perjanjian.
6. Kendala yang ditemui di lapangan terkait pembiayaan *murabahah* adalah mayoritas nasabah sering kali lupa tanggal jatuh tempo pembayaran angsuran setiap bulan sehingga terjadi tunggakan angsuran.
7. Pada saat transaksi *murabahah* penjual harus menjelaskan hal-hal sebagai berikut kepada pembeli :
- a. Biaya modal bank, margin yang disepakati, rincian angsuran dan tenor pembayaran

- b. Spesifikasi barang yang diperjual belikan, baik dari segi fisik dan kelayakan nilai suatu barang
  - c. Semua hal yang berkaitan dengan pembelian, termasuk di dalamnya menjelaskan bahwa pembelian tersebut dilakukan secara hutang.
8. Metode penentuan harga jual *murabahah* pada BTN syariah adalah metode annuitas, margin keuntungan yang diperoleh dari perhitungan secara annuitas. Perhitungan annuitas adalah suatu cara pengembalian pembiayaan dengan pembayaran pokok dan margin keuntungan secara tetap. Perhitungan ini menghasilkan pola angsuran harga pokok semakin membesar dan margin keuntungan yang semakin menurun.
  9. Margin keuntungan pembiayaan pada BTN Syariah ditentukan dari jenis produk maupun jangka waktu pembiayaan. Pada pembiayaan *murabahah* dengan produk yang sama namun jangka waktu yang berbeda akan menghasilkan harga jual bank yang berbeda (dalam hal ini yang dimaksud adalah margin keuntungan yang berbeda).
  10. Untuk margin keuntungan adalah keuntungan yang diperoleh oleh bank dari terjadinya akad jual-beli. Adapun biaya promosi, pajak perusahaan itu tidak ditambahkan menjadi margin tambahan yang diperoleh bank kepada nasabah.
  11. Benar, angsuran pembiayaan BTN Syariah bersifat tetap sesuai dengan disepakati kedua belah pihak sampai pembiayaan tersebut lunas.
  12. Ketentuan Uang muka saat ini pada BTN Syariah harmoni adalah 20% dari harga rumah, untuk rumah non subsidi dan 3% untuk subsidi tersebut mengikuti aturan pemerintah.
  13. Apabila nasabah sudah memberikan uang muka lalu batal pembelian, maka bank tidak mengerjakan apapun atas pembatalan tersebut, karena pada praktiknya pembayaran yang muka dilakukan oleh nasabah langsung kepada developer sehingga apabila ada konsekuensi tertentu akibat pembatalan menjadi kebijakan developer, bukan bank syariah.
  14. Diskon *murabahah* atau disebut *mugasah* yang ada pada BTN syariah adalah potongan margin keuntungan yang diberikan oleh bank apabila nasabah melunasi hutang *murabahah* lebih awal daripada jangka waktu yang telah disepakati pada akad pembiayaan. Namun pemberian diskon ini tidak diperjanjikan di awal akad kepada nasabah.
  15. Bank melakukan pembelian barang pesanan sebelum adanya akad.
  16. Benar, BTN syariah memberikan kuasa kepada nasabah (wakalah) terkait pembelian barang dan BTN Syariah melakukan pembelian barang pesanan nasabah sebelum akad pembiayaan.

17. Tidak ada perjanjian khusus sebelum terjadinya akad, karena semua yang perlu disepakati terkait proses pembiayaan tertuang dalam akad pembiayaan.
18. Benar, terdapat agunan dalam pengajuan pembiayaan *murabahah*. Hal ini mengacu kepada Fatwa DSN No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *murabahah* ditegaskan bahwa jaminan pada *murabahah* tersebut diperbolehkan. Apabila dikemudian hari nasabah wanprestasi (dalam hal ini bermasalah dalam pembayaran angsuran pembiayaan), bank dapat melakukan lelang karena agunan tersebut telah diikat dengan Hak Tanggungan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
19. Apabila ada penurunan kemampuan pembayaran nasabah, namun nasabah masih mempunyai itikad baik untuk mengangsur pembiayaan dengan tertib, maka langkah pertama yang ditempuh oleh bank adalah restrukturisasi pembiayaan nasabah. Dalam kasus penurunan kemampuan bayar nasabah, maka bank akan melakukan restrukturisasi dengan pola Penjadwalan Ulang Sisa Pembiayaan (PUSP) dimana angsuran nasabah menjadi lebih kecil dengan tenor yang lebih panjang.
20. Perlakuan apabila nasabah lalai dalam melakukan pembayaran angsuran pembiayaan adalah sebagai berikut :
  - a. Tahap pertama adalah mengingatkan via telpon, sms, WA dan kunjungan ke alamat agunan, instansi atau alamat domisili nasabah
  - b. Tahap kedua, apabila nasabah tidak menyelesaikan kewajibannya sampai batas waktu yang diberikan oleh bank, maka bank akan menerbitkan Surat Peringatan (SP) 1 dengan toleransi pembayaran sampai jangka waktu yang telah ditentukan oleh bank. Apabila sampai jangka waktu SP 1 berakhir nasabah juga tidak membayar tunggakannya maka terbit SP 2 dan perlakuan yang sama juga berlaku untuk penerbitan SP 3.
  - c. Apabila nasabah juga tidak menyelesaikan tanggakan setelah toleransi waktu yang tertuang dalam SP 3, maka bank melakukan pemberitahuan bahwa bank akan melakukan pemberkasan dokumen nasabah ke Kantor Lelang Negara.
  - d. Apabila sampai tanggal yang ditentukan, nasabah juga tidak menyelesaikan kewajiban angsuran tunggakannya, maka bank melakukan eksekusi lelang agunan pada kantor lelang Negara setempat.
21. Bank menilai kelayakan nasabah dari kualifikasi 5 C :
  - a. *Character*, hal ini dapat dilihat dari wawancara yang dilakukan oleh bagian *Financing Service (FS)* dengan nasabah dan BI *checking nasabah*.
  - b. *Capacity*, kemampuan nasabah dalam membayar angsuran pembiayaan setiap bulan yang dilihat dari *RePayment Capacity (RPC)* yang dilakukan perhitungannya oleh *Financing Service (FS)* melalui dokumen pendukung (slip gaji, laporan keuangan dan lain-lain) dan wawancara.
  - c. *Capital*, dilihat dari *asset* yang dimiliki oleh nasabah
  - d. *Collateral*, penilaian atas agunan yang menjadi jaminan bank dalam pengajuan pembiayaan
  - e. *Condition*, kondisi nasabah yang dapat diketahui *Financing Service (FS)* pada saat wawancara

22. Prosedur penjadwalan kembali (restrukturisasi) adalah sebagai berikut :
- a. Nasabah mengisi form pengajuan restrukturisasi.
  - b. Nasabah menyertakan dokumen berupa : fotocopy KTP, fotocopy kartu keluarga, fotocopy surat nikah, slip gaji / surat keterangan usaha, SK pengangkatan pegawai
  - c. Nasabah menandatangani berita acara kunjungan
  - d. Setelah dokumen pengajuan lengkap, analis restruk kantor cabang syariah membuat kertas kerja analisa restruk yang di disposisi DBM supporting dan Kepala Cabang.
  - e. Setelah kertas kerja di disposisi DBM supporting dan Kepala Cabang, kertas kerja dikirim ke analisis kantor pusat untuk dianalisa dan diminta persetujuan restrukturisasi oleh pejabat kantor pusat.
  - f. Setelah disetujui kantor pusat, maka kantor cabang membuat surat pemberitahuan persetujuan penjadwalan ulang pembiayaan (SPPUP) dan addendum restrukturisasi untuk di tanda tangani nasabah.
  - g. Setelah SPPUP dan addendum restrukturisasi ditanda tangani nasabah, maka unit area collection membuat memo eksekusi ke Kepala Cabang untuk persetujuan eksekusi restrukturisasi oleh *Financing Administration (FA)* dan *Transaction Processing (TP)*
23. Penjadwalan kembali (restrukturisasi) hanya menjadwalkan kembali sisa outstanding pokok dan margin pada saat eksekusi restrukturisasi tanpa ada penambahan outstanding pokok, margin atau biaya-biaya lainnya.

## LEMBAR PERTANYAAN WAWANCARA

Nama : Muhammad Afgari  
NIM : 2014570100  
Prodi : Manajemen Perbankan Syariah  
Kampus : Universitas Muhammadiyah Jakarta

Informan : Muhammad Al Syahbana  
Jabatan : Financing Service (FS) Staff  
Perusahaan : PT. Bank Tabungan Negara, Tbk  
Kantor cabang Syariah Jakarta Harmoni

1. Bagaimana ketentuan uang muka ?
2. Jika nasabah sudah memberikan uang muka lalu batal pembelian, apa yang dilakukan oleh bank ?
3. Bagaimana perlakuan jika ada diskon dalam *murabahah* ? baik sebelum atau sesudah akad ?
4. Dalam pembelian barang pesanan nasabah oleh bank, dilakukan sebelum atau sesudah akad ?
5. Apakah btk syariah dapat memberikan kuasa kepada nasabah (wakalah) terkait pembelian barang ? jika ya apakah btk syariah melakukan pembelian barang pesanan nasabah sebelum atau sesudah akad ?
6. Apakah ada perjanjian khusus sebelum akad dilaksanakan ?
7. Apakah ada agunan dalam pengajuan pembiayaan *murabahah* ? dan apakah agunan tersebut akan disita jika angsuran bermasalah ?

8. Bagaimana perlakuan jika disebabkan nasabah ada penurunan kemampuan pembayaran ?
9. Bagaimana perlakuan jika nasabah lalai dalam melakukan kewajibannya sesuai akad ?
10. Bagaimana pihak bank dalam menilai kelayakan nasabah ? dinilai dari aspek mana saja ?
11. Bagaimana mengenai prosedur penjadwalan kembali terkait proses penyelamatan pembiayaan dalam *aurabahul* ?
12. Apakah dalam penjadwalan kembali sesuai biaya riil atau ada biaya tambahan ?

Jawaban Lembar Pertanyaan Wawancara  
Mahasiswa Universitas Muhammadiyah Jakarta

1. Ketentuan Uang muka saat ini pada BTN Syariah harmoni adalah 20% dari harga rumah, untuk rumah non subsidi dan 5% untuk subsidi tersebut mengikuti aturan pemerintah.
2. Apabila nasabah sudah memberikan uang muka lalu batal pembelian, maka bank tidak mengenakan apapun atas pembatalan tersebut, karena pada praktiknya pembayaran uang muka dilakukan oleh nasabah langsung kepada developer sehingga apabila ada konsekuensi tertentu akibat pembatalan menjadi kebijakan developer, bukan bank syariah.
3. Diskon *murabahah* atau disebut *muqasah* yang ada pada BTN syariah adalah potongan margin keuntungan yang diberikan oleh bank apabila nasabah melunasi hutang *murabahah* lebih awal daripada jangka waktu yang telah disepakati pada akad pembiayaan. Namun pemberian diskon ini tidak diperjanjikan di awal akad kepada nasabah.
4. Bank melakukan pembelian barang pesanan sebelum adanya akad.
5. Benar, BTN syariah memberikan kuasa kepada nasabah (wakalah) terkait pembelian barang dan BTN Syariah melakukan pembelian barang pesanan nasabah sebelum akad pembiayaan.
6. Tidak ada perjanjian khusus sebelum terjadinya akad, karena semua yang perlu disepakati terkait proses pembiayaan tertuang dalam akad pembiayaan.
7. Benar, terdapat agunan dalam pengajuan pembiayaan *murabahah*. Hal ini mengacu kepada Fatwa DSN No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *murabahah* ditegaskan bahwa jaminan pada *murabahah* tersebut diperbolehkan. Apabila dikemudian hari nasabah wanprestasi (dalam hal ini bermasalah dalam pembayaran angsuran pembiayaan), bank dapat melakukan lelang karena agunan tersebut telah dilkat dengan Hak Tanggungan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
8. Apabila ada penurunan kemampuan pembayaran nasabah, namun nasabah masih mempunyai itikad baik untuk mengangsur pembiayaan dengan tertib, maka langkah pertama yang ditempuh oleh bank adalah restrukturisasi pembiayaan nasabah. Dalam kasus penurunan kemampuan bayar nasabah, maka bank akan melakukan restrukturisasi dengan pola Penjadwalan Ulang Sisa Pembiayaan (PUSP) dimana angsuran nasabah menjadi lebih kecil dengan tenor yang lebih panjang.
9. Perlakuan apabila nasabah lalai dalam melakukan pembayaran angsuran pembiayaan adalah sebagai berikut :
  - a. Tahap pertama adalah mengingatkan via telpon, sms, WA dan kunjungan ke alamat agunan, instansi atau alamat domisili nasabah

- b. Tahap kedua, apabila nasabah tidak menyelesaikan kewajibannya tertunggaknya sampai batas waktu yang diberikan oleh bank, maka bank akan menerbitkan Surat Peringatan (SP) 1 dengan toleransi pembayaran sampai jangka waktu yang telah ditentukan oleh bank. Apabila sampai jangka waktu SP 1 berakhir nasabah juga tidak membayar tunggaknya maka terbit SP 2 dan perlakuan yang sama juga berlaku untuk penerbitan SP 3.
  - c. Apabila nasabah juga tidak menyelesaikan tunggakan setelah toleransi waktu yang tertuang dalam SP 3, maka bank melakukan pemberitahuan bahwa bank akan melakukan pemberkasan dokumen nasabah ke Kantor Lelang Negara.
  - d. Apabila sampai tanggal yang ditentukan, nasabah juga tidak menyelesaikan kewajiban angsuran tertunggaknya, maka bank melakukan eksekusi lelang agunan pada kantor lelang Negara setempat.
10. Bank menilai kelayakan nasabah dari kualifikasi 5 C :
- a. *Character*, hal ini dapat dilihat dari wawancara yang dilakukan oleh bagian *Financing Service (FS)* dengan nasabah dan *BI checking nasabah*.
  - b. *Capacity*, kemampuan nasabah dalam membayar angsuran pembiayaan setiap bulan yang dilihat dari *RePayment Capacity (RPC)* yang dilakukan perhitungannya oleh *Financing Service (FS)* melalui dokumen pendukung (slip gaji, laporan keuangan dan lain-lain) dan wawancara.
  - c. *Capital*, dilihat dari asset yang dimiliki oleh nasabah
  - d. *Collateral*, penilaian atas agunan yang menjadi jaminan bank dalam pengajuan pembiayaan
  - e. *Condition*, kondisi nasabah yang dapat diketahui *Financing Service (FS)* pada saat wawancara
11. Prosedur penjadwalan kembali (restrukturisasi) adalah sebagai berikut :
- a. Nasabah mengisi form pengajuan restrukturisasi.
  - b. Nasabah menyertakan dokumen berupa : fotocopy KTP, fotocopy kartu keluarga, fotocopy surat nikah, slip gaji / surat keterangan usaha, SK pengangkatan pegawai
  - c. Nasabah menandatangani berita acara kunjungan
  - d. Setelah dokumen pengajuan lengkap, analis restruk kantor cabang syariah membuat kertas kerja analisa restruk yang di disposisi DBM supporting dan Kepala Cabang.
  - e. Setelah kertas kerja di disposisi DBM supporting dan Kepala Cabang, kertas kerja dikirim ke analisis kantor pusat untuk dianalisa dan diminta persetujuan restrukturisasi oleh pejabat kantor pusat.
  - f. Setelah disetujui kantor pusat, maka kantor cabang membuat surat pemberitahuan persetujuan penjadwalan ulang pembiayaan (SPPUP) dan addendum restrukturisasi untuk di tanda tangani nasabah.
  - g. Setelah SPPUP dan addendum restrukturisasi ditanda tangani nasabah, maka unit area collection membuat memo eksekusi ke Kepala Cabang untuk persetujuan eksekusi restrukturisasi oleh *Financing Administration (FA)* dan *Transaction Processing (TP)*

12. Penjadwalan kembali (restrukturisasi) hanya menjadwalkan kembali sisa outstanding pokok dan margin pada saat eksekusi restrukturisasi tanpa ada penambahan outstanding pokok, margin atau biaya-biaya lainnya.



**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](mailto:faiumj@gmail.com), Kode Pos 15419

Nomor : *56* /F.6-UMJ/IV/2018  
Lamp : 1 (satu) bundel  
Hal : *Bimbingan Skripsi Mahasiswa*

Jakarta, 12 Sya'ban 1439 H  
28 April 2018 M

Yth.  
Ibu Dr. Oneng Nurul Bariyah, M.Ag.  
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 : MUHAMMAD AFGARI  
Nomor Pokok : 2014570100  
Program Studi : Manajemen Perbankan Syariah  
Jenjang : Strata Satu (S1)  
Judul : *Penerapan Akad Murabahah pada Pembiayaan KPR Syariah Berdasarkan Fatwa DSN MUI di BTN Syariah Cabang Harmoni.*

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 Ibu kami ucapkan terimakasih.

*Wabillahiwasufiq Walhidayah*  
*Wassalamu 'alaikum W.W.*

Wakil Dekan  
  
Dr. Tajudin, M.A.

Tembusan:  
1. Yth. Dekan (Sebagai Laporan)  
2. Yth. Ketua Program Studi PAI  
3. Arsip



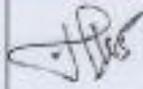
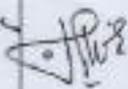
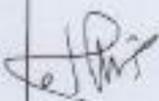
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH JAKARTA  
FAKULTAS AGAMA ISLAM

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

LEMBAR KONSULTASI PENULISAN SKRIPSI

Nama Mahasiswa : MUIHAMMAD AFGARI  
No. Pokok : 2014570100  
Judul Skripsi : Penerapan Akad Murabahah pada Pembiayaan KPR Syariah Berdasarkan Fatwa DSN MUI di BTN Syariah Cabang Harwani  
Pembimbing : Ibu Dr. Oneng Nurul Bariyah, M.Ag.  
Tgl. Berakhir : 28 April s.d. 28 Oktober 2018

No.	Tanggal	Topik Permasalahan	Saran-saran	Paraf Pembimbing
1	24/5-2018	Bab I	<ul style="list-style-type: none"><li>- Setiap kutipan disertai sumber</li><li>- Perumusan masalah diperbaiki sesuai petunjuk</li><li>- Teknik penulisan footnote lihat buku pedoman</li><li>- Catatan ayat al quran disertai penjelasan &amp; sumber</li></ul>	
2	25/5-2018	Bab II	<ul style="list-style-type: none"><li>- Setiap kutipan disertai pendapat / sumber penulis</li><li>- Teknik penulisan sesuai buku pedoman</li><li>- Metode penelitian menjelaskan metode yg digunakan dan pmt</li></ul>	
3	2/6-2018	Bab III	Metodologi Penelitian menjelaskan metode yg digunakan terkait penelitian yang dilakukan	

No.	Tanggal	Topik Permasalahan	Beran-saran	Paraf Pembimbing
4	15/8-2018	Bab 1 - II	- Berbaiki esensi pembujukan	
	11/8-2018	Bab IV	- Lanjutkan dg pembetulan	
	27/8-2018	Ace	Diap dimajukan pada ujian munasozys	

- 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 akripsi.



**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](mailto:faiumj@gmail.com). Kode Pos 15419

Nomor : 35/F.6.I-UMJ/VI/2018  
Hal : Permohonan Riset/Penelitian

Jakarta, 17 Ramadhan 1439 H  
02 Juni 2018 M

Kepada Yth.  
Kepala Cabang BTN Syariah KC Harmoni  
Jl. Suryo Praroto No.9 B-D Petojo Selatan, Gambir, Jakarta Pusat  
di  
tempat

*Assalamu'alaikum W. W.*

Pimpinan Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Jakarta mengharapkan kesediaan Bapak/Ibu agar mahasiswa kami:

Nama : MUHAMMAD AFGARI  
Nomor Pokok : 2014570100  
Tempat Tgl/Lahir : Depok, 25 Mei 1991  
Program Studi : Manajemen Perbankan Syariah  
Jenjang : Strata Satu (SI)  
No. Telp : 085714249518

diperkenankan untuk melaksanakan riset/penelitian di tempat yang Bapak/Ibu pimpin. Penelitian/riset tersebut untuk mendapatkan data yang diperlukan dalam penyusunan skripsi yang berjudul:

*"Penerapan Akad Murabahah pada Pembiayaan KPR Syariah Berdasarkan Fatwa DSN MUI di BTN Syariah Cabang Harmoni"*

Demikian, atas perhatian dan kerjasamanya yang baik dari Bapak/Ibu kami mengucapkan terimakasih.

*Wabillahiataqfi walhidayah*  
*Wassalamu'alaikum W. W.*

Drs. Tajudin, M.A.

Terbaca:  
1. Yth. Dekan (Sebagai Laporan)  
2. Arsip

PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk.  
Kantor Cabang Syariah Jakarta Harmoni  
Jl. Suryopnomo No. 9B - D  
Jakarta Pusat 10160  
Telp. : (021) 396 0817, 396 0620, 396 4265  
Fak. : (021) 344 7271  
www.btn.co.id

**Bank** 

Nomor : <sup>103</sup> /JKH/SUPP/VI/2018  
Lamp : -

Jakarta, 25 Juli 2018

Kepada Yth,  
Dekan Fakultas Agama Islam  
Universitas Muhammadiyah Jakarta  
Kampus FAI-UMJ  
Jl. KH. Ahmad Dahlan  
Ciputat - Jakarta Selatan  
Tlp. 021 - 7441887

Perihal : Surat Keterangan Penyelesaian Kegiatan Penelitian

Assalamu/aleikum Wr. Wb.

Puji Syukur ke hadirat Allah SWT atas segala nikmat dan karunia-Nya kepada kita sehingga kita dapat menjalankan aktivitas sehari-hari.

Sehubungan dengan telah diselesaikannya kegiatan Penelitian di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Syariah Jakarta Harmoni dari tanggal 02 Juni 2018 sampai dengan tanggal 02 Juli 2018 oleh mahasiswa Universitas Muhammadiyah Jakarta atas nama

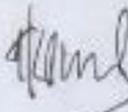
Nama : Muhammad Afgani  
NIM : 2014570100  
Program Studi : Manajemen Perbankan Syariah  
Fakultas : Agama Islam

Setelah kegiatan penelitian tersebut dilaksanakan, kami harapkan dapat menjalin kerjasama lebih lanjut dengan Universitas Muhammadiyah Jakarta.

Demikian disampaikan, atas perhatian dan kerjasamanya kami ucapkan terima kasih.

Wassalamu/alaikum Wr. Wb

PT. BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO) Tbk  
KANTOR CABANG SYARIAH JAKARTA HARMONI

  
  
  
Jajang W. Hermawan  
DBM Supporting  
Estri Stewaningrum  
Operation Unit Head

NPWP : 01.001.029.5-093.014

54



## **BIODATA PENULIS**

### **A. Data Pribadi**

**Nama** : **Muhammad Afgari**  
**Tempat Tanggal Lahir** : **Depok, 25 Mei 1991**  
**Jenis Kelamin** : **Laki-laki**  
**Agama Islam** : **Puri Bojong Lestari 2 Blok P2, Bogor**  
**No. Telepon** : **085714249518**  
**Email** : **afgori99@gmail.com**

### **B. Latar Belakang Pendidikan**

- **1997-2003** : **SDN Depok Baru III**
- **2003-2006** : **SMPN 9 Depok**
- **2006-2009** : **SMK Nasional Depok**
- **2014-2018** : **Universitas Muhammadiyah Jakarta**

