

SKRIPSI

**ANALISIS PENERAPAN *SYARIAH COMPLIANCE*
PRODUK PEMBIAYAAN MURABAHAH BSM GRIYA
PADA BANK SYARIAH MANDIRI CABANG
BANDA ACEH**



Disusun Oleh:

CUT RIZKA MAUDYA

NIM. 150603133

**PROGRAM STUDI PERBANKAN SYARIAH
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY
BANDA ACEH
2019M/2020H**

LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN KARYA ILMIAH

Yang bertanda tangan di bawah ini

Nama : Cut Rizka Maudya
NIM : 150603133
Program Studi : Perbankan Syariah
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam

Dengan ini menyatakan bahwa dalam penulisan skripsi ini, saya:

- 1. Tidak menggunakan ide orang lain tanpa mampu mengembangkan dan mempertanggungjawabkan.***
- 2. Tidak melakukan plagiasi terhadap naskah karya orang lain.***
- 3. Tidak menggunakan karya orang lain tanpa menyebutkan sumber asli atau tanpa izin pemilik karya.***
- 4. Tidak melakukan manipulasi dan pemalsuan data.***
- 5. Mengerjakan sendiri karya ilmiah ini dan mampu bertanggungjawab atas karya ini.***

Bila di kemudian hari ada tuntutan dari pihak lain atas karya saya, dan telah melalui pembuktian yang dapat dipertanggungjawabkan dan ternyata memang ditemukan bukti bahwa saya telah melanggar pernyataan ini, maka saya siap untuk dicabut gelar akademik saya atau diberikan sanksi lain berdasarkan aturan yang berlaku di Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Ar-Raniry Banda Aceh.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya.

Banda Aceh, 9 Januari 2020

Yang menyatakan,



Cut Rizka Maudya

LEMBAR PERSETUJUAN SIDANG SKRIPSI

Diajukan Kepada Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam
UIN Ar-Raniry Banda Aceh
Sebagai Salah Satu Beban Studi
Untuk Menyelesaikan Program Studi Perbankan Syariah

Dengan Judul:

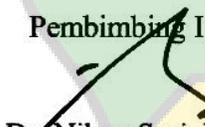
**Analisis Penerapan *Syariah Compliance* Produk Pembiayaan
Murabahah BSM Griya Pada Bank Syariah Mandiri Cabang
Banda Aceh**

Disusun Oleh:

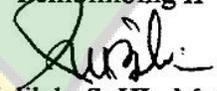
Cut Rizka Maudya
NIM. 150603133

Disetujui untuk disidangkan dan dinyatakan bahwa isi dan
formatnya telah memenuhi syarat sebagai kelengkapan dalam
penyelesaian studi pada
Program Studi Perbankan Syariah
Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Ar-Raniry

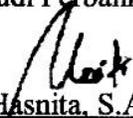
Pembimbing I


Dr. Nilam Sari, M.Ag
NIP. 197103172008012007

Pembimbing II


Jalilah, S. HI., M.Ag
NIDN. 2008068803

Mengetahui Ketua
Program Studi Perbankan Syariah §


Dr. Nevi Hasnita, S.Ag., M.Ag
NIP. 197711052006042003

LEMBAR PENGESAHAN SIDANG HASIL SKRIPSI

Cut Rizka Maudya

NIM. 150603133

Dengan Judul:

Analisis Penerapan Syariah Compliance Produk Pembiayaan Murabahah BSM Griya Pada Bank Syariah Mandiri Cabang Banda Aceh

Telah Disidangkan Oleh Program Studi Strata Satu (S1)
Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Ar-Raniry dan Dinyatakan
Lulus Serta Diterima Sebagai Salah Satu Beban Studi Untuk
Menyelesaikan Program Studi Strata 1 dalam bidang Perbankan Syariah

Pada hari/Tanggal: Kamis, 9 Januari 2020 M
13 jumadil Awal 1441 H

Banda Aceh

Tim Penilai Sidang Hasil Skripsi

Ketua,

Muhammad Arifin, Ph.
NIP. 1974101520060410

Sekretaris,

Jalilah, S. HI., M. Ag
NIDN. 2008068803

Penguji I,

Dr. Zaki Fuad, M. Ag
NIP. 196403141992031003

Penguji II,

Ismuadi, S.E., S.Pd.I., M.Si
NIP. 198601282019031005

Mengetahui

Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam
UIN Ar-Raniry Banda Aceh

Dr. Zaki Fuad, M. Ag
NIP. 196403141992031003

KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY BANDA ACEH
UPT. PERPUSTAKAAN



Jl. Syekh Abdur Rauf Kopelma Darussalam Banda Aceh

Telp. 0651-7552921, 7551857, Fax. 0651-7552922

Web : www.library.ar-raniry.ac.id, Email : library@ar-raniry.ac.id

**FORM PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH
MAHASISWA UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIK**

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama Lengkap : Cut Rizka Maudya

NIM : 150603133

Fakultas/Jurusan : Ekonomi dan Bisnis Islam/Perbankan Syariah

E-mail : cutmaudyarizka@gmail.com

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada UPT Perpustakaan Universitas Islam Negeri (UIN) Ar-Raniry Banda Aceh, Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif (*Non-exclusive Royalty-Free Right*) atas karya ilmiah :

Akhir KKU Skripsi

yang berjudul:

Analisis Penerapan Syariah Compliance Produk Pembiayaan Murabahah BSM Griya Pada Bank Syariah Mandiri Cabang Banda Aceh.

Beserta perangkat yang diperlukan (bila ada). Dengan Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif ini, UPT Perpustakaan UIN Ar-Raniry Banda Aceh berhak menyimpan, mengalih-media formatkan, mengelola, mendiseminasikan, dan mempublikasikannya di internet atau media lain untuk kepentingan akademik tanpa perlu meminta izin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis, pencipta dan atau penerbit karya ilmiah tersebut.

UPT Perpustakaan UIN Ar-Raniry Banda Aceh akan terbebas dari segala bentuk tuntutan hukum yang timbul atas pelanggaran Hak Cipta dalam karya ilmiah saya ini.

Demikian pernyataan ini yang saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Banda Aceh

Pada tanggal : 9 Januari 2020

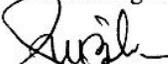
Penulis


Cut Rizka Maudya
NIM. 150603133

Mengetahui
Pembimbing I


Dr. Nilam Sari, M.Ag
NIP. 197103172008012007

Pembimbing II


Jafilah, S. HI., M.Ag
NIDN. 2008068803

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

Motto:

لَا يُكَلِّفُ اللَّهُ نَفْسًا إِلَّا وُسْعَهَا لَهَا مَا كَسَبَتْ وَعَلَيْهَا مَا اكْتَسَبَتْ رَبَّنَا لَا تُؤَاخِذْنَا إِنْ نَسِينَا أَوْ
أَخْطَأْنَا رَبَّنَا وَلَا تَحْمِلْ عَلَيْنَا إَصْرًا كَمَا حَمَلْتَهُ عَلَى الَّذِينَ مِنْ قَبْلِنَا رَبَّنَا وَلَا تُحَمِّلْنَا مَا لَا
طَاقَةَ لَنَا بِهِ وَاعْفُ عَنَّا وَارْحَمْنَا أَنْتَ مَوْلَانَا فَانصُرْنَا عَلَى الْقَوْمِ الْكَافِرِينَ ٢٨٦

“Allah tidak membebani seseorang melainkan sesuai dengan kesanggupannya. Dia mendapat (pahala) dari (kebaikan) yang dikerjakan dan dia mendapat (siksa) dari (kejahatan) yang diperbuatnya” (Q.S Al-Baqarah [2]:286).

“Visi tanpa tidakan hanyalah sebuah mimpi. Tindakan tanpa visi hanyalah membuang waktu. Visi dengan tindakan akan mengubah dunia!”

(Joel Arthur Barker).

Dengan ucapan syukur Alhamdulillah, penulis Mempersembahkan karya sederhana ini

Skripsi ini adalah bagian dari ibadahku kepada Allah SWT, karena kepadaNyalah kami

menyembah dan kepadaNyalah kami memohon pertolongan.

Sekaligus sebagai ungkapan terimakasihku kepada:

Bapak dan Ibuku yang selalu memberikan motivasi dalam hidupku

Adik-adikku yang selalu memberikan inspirasi dalam hidupku.

KATA PENGANTAR



Segala Puji dan syukur peneliti panjatkan kehadirat Allah SWT, sang pencipta alam semesta, manusia, dan kehidupan beserta seperangkat aturanNya. Berkat limpahan rahmat, taufiq, dan hidayah peneliti dapat menyelesaikan skripsi dengan judul **“Analisis Syariah Compliance Produk Pembiayaan Murabahah BSM Griya Pada Bank Syariah Mandiri Cabang Banda Aceh”** dengan baik. Shalawat serta salam kepada Nabi Muhammad SAW, keluarga, para sahabatnya, dan para pengikutnya sampai akhir zaman. Adapun peneliti menyadari bahwa terselesainya penyusunan skripsi ini tidak terlepas dari saran, petunjuk, dan masukan dari berbagai pihak. Maka dengan segala kerendahaan hati, peneliti ingin menyampaikan ucapan terimakasih kepada:

1. Dr. Zaki Fuad, M.Ag, Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Ar-Raniry Banda Aceh.
2. Dr. Nevi Hasnita, S.Ag.,M.Ag, ketua progam studi Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Ar-Raniry Banda Aceh, yang selalu mendukung serta memberikan semangat dalam menyelesaikan skripsi.
3. Dr. Nilam Sari, M.Ag, Dosen Pembimbing I, dan Jalilah, S. HI., M.Ag sebagai Dosen Pembimbing II yang dengan sabar

telah meluangkan waktu untuk memberikan bimbingan, nasehat, dukungan dan ilmunya kepada peneliti.

4. Dr. Zaki Fuad, M. Ag sebagai Dosen penguji I dan Ismuadi, S.E., S.Pd.I., M.Si sebagai Dosen Penguji II yang telah memberikan bimbingan dan ilmunya untuk penyempurnaan skripsi ini.
5. Muhammad Arifin, Ph.D selaku ketua Lab Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam yang telah banyak membantu dalam penulisan skripsi ini.
6. Cut Dian Fitri, S.E., M.Si., Ak., CA, Penasehat Akademik peneliti yang telah memberikan motivasi dan nasehat dalam penyelesaian skripsi ini
7. Keluarga besar Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Ar-Raniry, khususnya para staf progam studi Perbankan Syariah yang selalu mendukung serta memberikan semangat dalam menyelesaikan karya skripsi.
8. Pimpinan, seluruh staf dan karyawan, serta satuan pengamanan PT. Bank Syariah Mandiri cabang Banda Aceh yang telah menerima serta menyambut dengan baik peneliti dikala jadwal mereka yang sibuk untuk melakukan penelitian guna penyelesaian skripsi ini.
9. Teristimewa yang tak terhitung peneliti ucapkan kepada Ayahanda T. Riza Iskandar, Ibunda Mariani atas segala cinta, kasih sayang, do'a, bimbingan, dukungan, nasehat yang luar biasa tiada hentinya mengalir kepada peneliti.

Dan terimakasih juga kepada adik saya T.Fariz Rizki, T,Fadil Rizki yang telah memberikan motivasi dan semangat bagi peneliti dan tak lupa pula kepada keluarga besar: Azizah S.P, Cut Maulida S.P, Rina Mailidar S.E, Sayuti, Sudirman, M. Jamil, S.P dan Yuyun Khairunnisa yang telah memberikan dukungan dan nasehat serta do'a yang terbaik dalam menyelesaikan skripsi ini.

10. Nova Santia, Devi safrina, Annisa Mauliza, Maulida, Humaira, Ahmad Fauzan, Laila Nusyur, Mawaddah. Yang telah banyak memberikan bantuan demi kelancaran penulisan skripsi ini.

11. Seluruh pihak-pihak terkait yang tidak dapat peneliti sebutkan satu-persatu yang telah banyak memberikan bantuan, arahan dan kerjasama demi kelancaran penyusunan skripsi ini.

Hanya kepada Allah SWT tempat kita berserah diri dan meminta pertolongan seraya memohon taufiq dan hidayah-Nya untuk kita semua. Atas jerih payah dan bantuan dari berbagai pihak, peneliti berharap dan mendo'akan semoga Allah SWT akan memberikan balasan yang setimpal. *Amin Yarabbal 'Alamin.*

Banda Aceh, 9 Januari 2020
Peneliti,

Cut Rizka Maudya

TRANSLITERASI ARAB-LATIN DAN SINGKATAN

Keputusan Bersama Menteri Agama dan Menteri P dan K

Nomor: 158 Tahun 1987–Nomor: 0543 b/u/1987

1. Konsonan

No	Arab	Latin	No	Arab	Latin
1	ا	Tidak dilambangkan	16	ط	Ṭ
2	ب	B	17	ظ	Ẓ
3	ت	T	18	ع	‘
4	ث	Ṣ	19	غ	G
5	ج	J	20	ف	F
6	ح	Ḥ	21	ق	Q
7	خ	Kh	22	ك	K
8	د	D	23	ل	L
9	ذ	Ẓ	24	م	M
10	ر	R	25	ن	N
11	ز	Z	26	و	W
12	س	S	27	ه	H
13	ش	Sy	28	ء	’
14	ص	Ṣ	29	ي	Y
15	ض	Ḍ			

2. Vokal

Vokal Bahasa Arab, seperti vokal bahasa Indonesia, terdiri dari vokal tunggal atau *monoftong* dan vokal rangkap atau *diftong*.

a. Vokal Tunggal

Vokal tunggal bahasa Arab yang lambangnya berupa tanda atau harkat, transliterasinya sebagai berikut:

Tanda	Nama	Huruf Latin
◌َ	<i>Fathah</i>	A
◌ِ	<i>Kasrah</i>	I
◌ُ	<i>Dammah</i>	U

b. Vokal Rangkap

Vokal rangkap bahasa Arab yang lambangnya berupa gabungan antara harkat dan huruf, transliterasinya gabungan huruf, yaitu:

Tanda dan Huruf	Nama	Gabungan Huruf
◌َ ي	<i>Fathah dan ya</i>	Ai
◌َ و	<i>Fathah dan wau</i>	Au

Contoh:

كيف : *kaifa*

هول : *hauila*

3. **Maddah**

Maddah atau vokal panjang yang lambangnya berupa harkat dan huruf, transliterasinya berupa huruf dan tanda, yaitu:

Harkat dan Huruf	Nama	Huruf dan tanda
◌َ ا ي	<i>Fathah dan alif atau ya</i>	Ā
◌ِ ي	<i>Kasrah dan ya</i>	Ī
◌ُ ي	<i>Dammah dan wau</i>	Ū

Contoh:

قَالَ : *qāla*

رَمَى : *ramā*

قِيلَ : *qīla*

يَقُولُ : *yaqūlu*

4. Ta *Marbutah* (ة)

Transliterasi untuk ta marbutah ada dua.

a. Ta *marbutah* (ة)hidup

Ta *marbutah* (ة)yang hidup atau mendapat harkat *fathah*, *kasrah* dan *dammah*, transliterasinya adalah t.

b. Ta *marbutah* (ة) mati

Ta *marbutah* (ة) yang mati atau mendapat harkat sukun, transliterasinya adalah h.

c. Kalau pada suatu kata yang akhir katanya ta *marbutah* (ة) diikuti oleh kata yang menggunakan kata sandang al, serta bacaan kedua kata itu terpisah maka ta *marbutah* (ة) itu ditransliterasikan dengan h.

Contoh:

رَوْضَةُ الْأَطْفَالِ : *raudah al-atfāl/ raudatul atfāl*

الْمَدِينَةُ الْمُنَوَّرَةُ : *al-Madīnah al-Munawwarah/*

al-Madīnatul Munawwarah

طَلْحَةَ

: *Talhah*

Catatan:

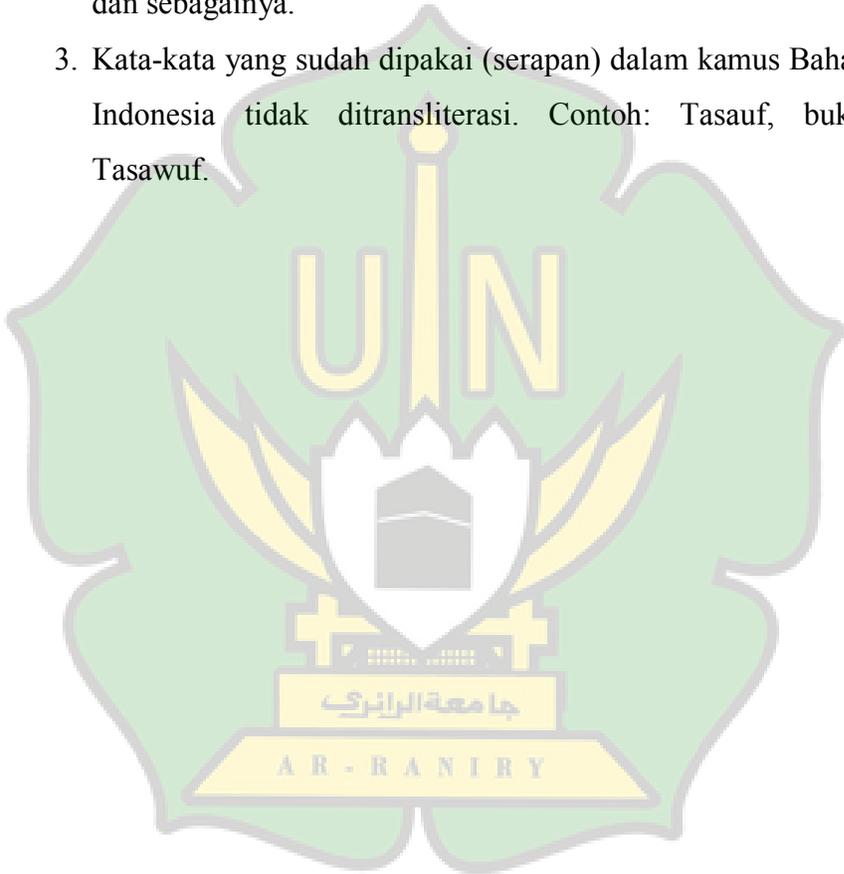
Modifikasi

1. Nama orang berkebangsaan Indonesia ditulis seperti biasa tanpa transliterasi, seperti M. Syuhudi Ismail. Sedangkan

nama-nama lainnya ditulis sesuai kaidah penerjemahan.

Contoh: Ḥamad Ibn Sulaiman.

2. Nama negara dan kota ditulis menurut ejaan Bahasa Indonesia, seperti Mesir, bukan Misr ; Beirut, bukan Bayrut ; dan sebagainya.
3. Kata-kata yang sudah dipakai (serapan) dalam kamus Bahasa Indonesia tidak ditransliterasi. Contoh: Tasauf, bukan Tasawuf.



ABSTRAK

Nama : Cut Rizka Maudya
NIM : 150603133
Fakultas/Program Studi : Ekonomi dan Bisnis Islam/ Perbankan Syariah
Judul : Analisis Penerapan *Syariah Compliance* Produk Pembiayaan Murabahah BSM Griya pada Bank Syariah Mandiri Cabang Banda Aceh
Tebal skripsi : 101
Pembimbing 1 : Dr. Nilam Sari, M.Ag
Pembimbing 2 : Jalilah, S. HI., M,Ag

Syariah compliance merupakan suatu wujud pemenuhan terhadap nilai syariah yang menjadikan fatwa DSN-MUI sebagai alat ukur pemenuhan prinsip syariah. Salah satu produk yang ditawarkan bank syariah adalah produk pembiayaan murabahah yang merupakan produk unggulan pada bank syariah, tidak terkecuali pada bank Syariah Mandiri cabang Banda Aceh. Namun, pelaksanaan produk pembiayaan murabahah masih menimbulkan beragam persepsi baik positif maupun negatif dikalangan masyarakat. Tujuan penelitian ini untuk mengetahui penerapan *syariah compliance* pembiayaan murabahah pada produk BSM Griya. Penelitian ini menggunakan pendekatan *mixed methode*. Tehnik pengambilan sampel yang digunakan adalah *simple random sampling*. Data penelitian ini diperoleh dari wawancara dan sebaran kuesioner. Penelitian ini menggunakan analisis data melalui pendekatan *mixed method*. Hasil penelitian menunjukkan bahwa Bank Syariah Mandiri cabang Banda Aceh dilihat dari segi aplikasi pembiayaan, segi akad, segi kepemilikan barang, penentuan margin, prosedur pembayaran angsuran serta dilihat dari ketetapan hukum yang dijadikan rujukan untuk pelaksanaan pembiayaan murabahah sudah berupaya menerapkan pembiayaan murabahah BSM Griya dengan sangat baik dan sesuai dengan prinsip syariah, sehingga pelaksanaan pembiayaan murabahah yang diterapkan pada Bank Syariah Mandiri cabang Banda Aceh sudah diterapkan berdasarkan kepatuhan syariah. Hasil penelitian ini didukung dengan persepsi nasabah yang memberikan respon positif terhadap penerapan *syariah compliance* produk pembiayaan murabahah BSM Griya pada Bank Syariah Mandiri cabang Banda Aceh.

Kata kunci: *Syariah Compliance*, Pembiayaan Murabahah, Bank Syariah

DAFTAR ISI

HALAMAN KEASLIAN SAMPUL	i
HALAMAN JUDUL KEASLIAN	ii
LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN	iii
LEMBAR PERSETUJUAN SKRIPSI	iv
LEMBAR MOTO DAN PERSEMBAHAN	v
KATA PENGANTAR	vi
HALAMAN TRANSLITERASI	viii
ABSTRAK	xi
DAFTAR ISI	xii
DAFTAR TABEL	xiv
DAFTAR GAMBAR	xv
DAFTAR LAMPIRAN	xvi
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar belakang	1
1.2 Rumusan masalah	9
1.3 Tujuan penelitian	10
1.4 Manfaat penelitian	11
1.5 Sistematika Pembahasan	11
BAB II LANDASAN TEORI	13
2.1 <i>Syariah Compliance</i>	13
2.1.1 Ketentuan <i>Syariah Compliance</i>	14
2.1.2 Pengawasan Kepatuhan Bank Syariah	15
2.2 Pembiayaan Murabahah	17
2.2.1 Definisi Murabahah	18
2.2.2 Landasan Hukum Murabahah	19
2.2.3 Ketentuan Murabahah	20
2.2.4 Aplikasi Murabahah Pada Perbankan Syariah	28
2.3 Persepsi Nasabah	33
2.3.1 Pengertian Persepsi	33
2.3.2 Persepsi Nasabah Terhadap <i>Syariah Compliance</i> Produk Pembiayaan Murabahah	34
2.4 Penelitian Terdahulu	41
2.5 Kerangka Pemikiran	45

BAB III METODOLOGI PENELITIAN.....	45
3.1 Jenis Penelitian	45
3.2 Responden Penelitian	46
3.3 Populasi Dan Sampel.....	47
3.3.1 Populasi Penelitian	47
3.3.2 Teknik Pengambilan Sampel	47
3.4 Jenis Dan Sumber Data.....	48
3.3.1 Data Primer.....	48
3.3.2 Data Skunder	48
3.5 Teknik Pengumpulan Data	49
3.5.1 Wawancara Terstruktur	49
3.5.2 Kuesioner.....	50
3.6 Uji Instrument Penelitian.....	50
3.6.1 Uji Validitas.....	50
3.6.2 Uji Reliabilitas.....	51
3.7 Variabel Penelitian Dan Pengukuran.....	52
3.8 Teknik Analisis Data	53
BAB IV HASIL PENELITIAN.....	54
4.1 Gambaran Umum Bank Syariah Mandiri	54
4.1.1 Profil Bank Syariah Mandiri Cabang Banda Aceh	55
4.1.2 Visi dan Misi	56
4.1.3 Budaya Perusahaan.....	57
4.1.4 Struktur Organisasi Bank Syariah Mandiri...	58
4.2 Karakteristik Responden.....	60
4.3 Hasil Uji Instrumen	65
4.3.1 Uji Validitas.....	65
4.3.2 Uji Reliabilitas.....	67
4.4 Penerapan Pembiayaan Murabahah pada Produk BSM Griya.....	67
4.4.1 Mekanisme Penerapan Produk BSM Griya...	67
4.4.2 persepsi Responden	80
4.5 Analisis Penerapan <i>Syariah Compliance</i> Produk Pembiayaan Murabahah BSM Griya pada Bank Syariah Mandiri Cabang Banda Aceh	84

BAB V PENUTUP	114
5.1 Kesimpulan.....	114
5.2 Saran.....	115
DAFTAR PUSTAKA	116

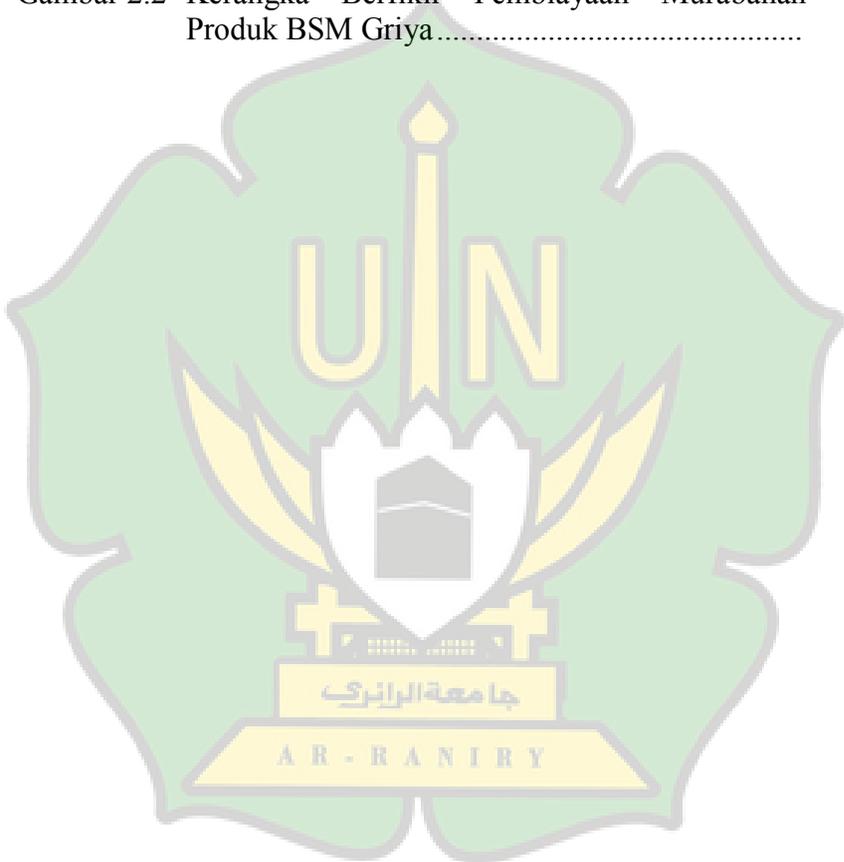


DAFTAR TABEL

Tabel		Halaman
Tabel 2.1	Penelitian Terdahulu	40
Tabel 3.1	Kriteria Jawaban Responden	50
Tabel 3.2	Variabel Penelitian Dan Pengukuran	52
Tabel 4.1	Karakteristik Responden Berdasarkan Jenis Kelamin	61
Tabel 4.2	Karakteristik Responden Berdasarkan Usia	62
Tabel 4.3	Karakteristik Responden Berdasarkan Pekerjaan ..	63
Tabel 4.4	Karakteristik Responden Berdasarkan Pendidikan	63
Tabel 4.5	Karakteristik Responden Berdasarkan Tujuan Pembiayaan	64
Tabel 4.6	Karakteristik Responden Berdasarkan Lama Menjadi Nasabah	65
Tabel 4.7	Uji Validitas	66
Tabel 4.8	Uji Reliabilitas	67
Tabel 4.9	Persepsi Pendekatan Halal-Haram	75
Tabel 4.10	Persepsi Pendekatan Akad	76
Tabel 4.11	Persepsi Pendekatan Klausul (Kontrak Akad)	77
Tabel 4.12	Persepsi Pendekatan Maqasid Syariah (Maslahah)	78
Tabel 4.12	Ketentuan Margin Produk Pembiayaan BSM Griya	80

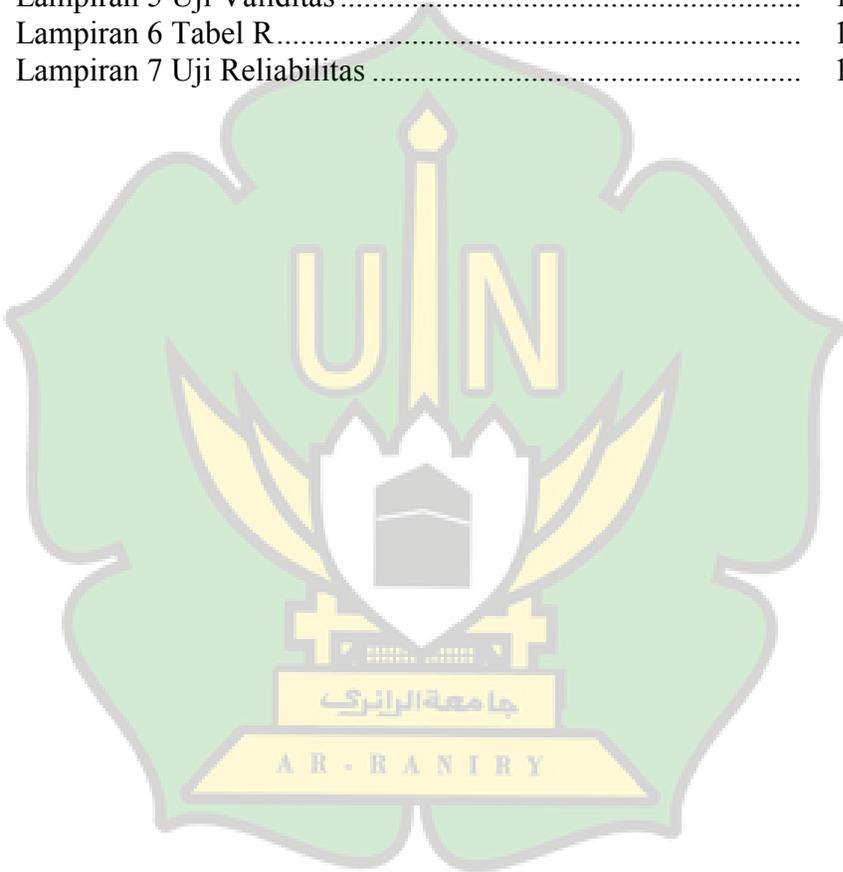
DAFTAR GAMBAR

Gambar	Halaman
Gambar 2.1 Skema Murabahah.....	32
Gambar 2.2 Kerangka Berfikir Pembiayaan Murabahah Produk BSM Griya.....	43



DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 pertanyaan wawancara	121
Lampiran 2 Surat Permohonan Pengisian Kuesioner	123
Lampiran 3 Jawaban Responden	126
Lampiran 4 Karakteristik Responden	130
Lampiran 5 Uji Validitas	132
Lampiran 6 Tabel R.....	134
Lampiran 7 Uji Reliabilitas	135



BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Lembaga keuangan syariah semakin berkembang seiring berjalannya waktu, terutama pada sektor perbankan syariah yang saat ini menjadi alternatif bagi masyarakat baik yang membutuhkan dana maupun yang ingin menginvestasikan dananya. Bank syariah awalnya dikembangkan sebagai suatu respon dari kelompok ekonomi dan praktisi perbankan muslim yang menginginkan tersedianya jasa transaksi keuangan yang dijalankan sesuai dengan nilai moral dan prinsip syariah Islam (Marimin, Romdhoni, Fitria: 2015). Sama halnya dengan bank konvensional bank syariah dapat melakukan kegiatan-kegiatan keuangan meliputi: menghimpun, menyalurkan dan memberikan pelayanan jasa kepada masyarakat sesuai dengan ketentuan syariah. Salah satu bank syariah yang ada di Indonesia adalah Bank Syariah Mandiri yang berdiri pada tanggal 1 November 1999 (laporan tahunan Bank Syariah Mandiri. 2001: 8).

Bank Syariah Mandiri merupakan bank yang menempati urutan pertama terbaik di Indonesia, hal ini didukung dengan adanya penghargaan *Best Islamic Finance Retail Bank in Indonesia* yang didapatkan pada tahun 2017 lalu, diiringi dengan pengembangan 737 kantor layanan diseluruh Indonesia dengan akses lebih dari 196.000 jaringan ATM di seluruh Indonesia per

Desember 2017. Secara umum Bank Syariah Mandiri mengalami kemajuan yang dapat dilihat pada pembukuan laba bersih sebesar 261 miliar. Angka tersebut tercatat naik 44,08% dibandingkan dengan laba pada periode sebelumnya sebesar Rp 181 miliar (www.syariahamandiri.co.id).

Bank Syariah Mandiri cabang Banda Aceh merupakan salah satu cabang Bank Syariah Mandiri yang ada di Aceh yang membawahi 11 kantor BSM lainnya yang ada di daerah Aceh mulai dari Calang, Meulaboh, Takengon, Bireun dan Lhoksumawe. Untuk area Banda Aceh BSM memiliki dua Kantor Cabang Pembantu (KCP) yaitu BSM KCP Aceh Darussalam dan BSM KCP Aceh Ule Kareng (Hasil wawancara dengan bapak Muhammad Mansur, *Area Risk Financing Manger* BSM). Secara umum saat ini Bank Syariah Mandiri cabang Banda Aceh memiliki sebanyak 26.925 nasabah baik nasabah tabungan maupun pembiayaan (Hasil wawancara dengan Rika Hilmasari, Sekretaris BSM). Dalam menjalankan usahanya Bank Syariah Mandiri cabang Banda Aceh terus mengembangkan produk-produk baik dari segi menghimpun dana yang meliputi: Tabungan BSM, BSM Tabungan Simpatik, BSM TabunganKu, BSM Tabungan Rencana, BSM Tabungan Investa Cendekia, BSM Tabungan Kurban, BSM Tabungan Pensiun, BSM Tabungan Dolar, BSM Tabungan Maburr. Produk penyaluran dana meliputi: Pembiayaan BSM Griya, Gadai Emas BSM, Mudarabah BSM, Musyarakah BSM, Murabahah BSM, Pembiayaan Usaha Mikro Tunas. Dan Layanan Jasa

meliputi: BSM *card*, BSM setra bayar, BSM *mobile banking*, BSM *net banking*, BSM *Mobilebanking* GPRS, PPBA (pembayaran melalui menu pemindah bukuan di ATM), BSM *pooling fund*, dll (www.syariahamandiri.co.id).

Dalam operasionalnya, dari segi pembiayaan Bank Syariah Mandiri cabang Banda Aceh didominasi oleh produk pembiayaan murabahah dengan tingkat penyaluran pembiayaan mencapai 60% dan selanjutnya diikuti oleh pembiayaan mudarabah 20% dan musyarakah 20%, persentase tersebut dapat berubah sesuai dengan daerah yang ditempati. Namun, jika dilihat masyarakat Banda Aceh lebih banyak kebutuhan akan produk pembiayaan konsumtif dibandingkan dengan produktif, ini yang menjadikan pembiayaan murabahah dominan pada Bank Syariah Mandiri cabang Banda Aceh.

Pembiayaan murabahah merupakan akad jual beli antara nasabah dan pihak bank dengan harga awal ditambah dengan keuntungan yang telah diketahui pada awal pelaksanaan akad oleh nasabah, dengan kesepakatan apabila terjadinya kredit macet maka objek yang diperjual belikan pihak bank kepada nasabah akan ditarik oleh pihak bank dan dijual, dari hasil penjualan objek tersebut maka pihak bank akan mengambil besaran kerugian yang dialami jika uang dari hasil penjualan objek lebih maka akan dikembalikan kepada nasabah (Hasil wawancara dengan Bapak Junaidi, *Customer Service* Bank Syariah Mandiri cabang Banda Aceh).

Salah satu bentuk pembiayaan murabahah yang ada pada Bank Syariah Mandiri cabang Banda Aceh adalah pembiayaan BSM Griya. Pada dasarnya pembiayaan Griya terbagi menjadi dua yaitu Griya Subsidi dan Griya Non Subsidi kedua pembiayaan ini bertujuan untuk mendapatkan rumah dengan sistem cicil namun yang membedakan subsidi dan non subsidi adalah fasilitas yang didapat jika nasabah mengambil Griya Subsidi maka rumah yang akan dimiliki tergolong rumah sederhana yang dibangun dengan dukungan fasilitas subsidi uang muka dari pemerintah serta diperuntukan bagi masyarakat yang berpenghasilan menengah ke bawah, sedangkan Griya Non Subsidi adalah pembiayaan jangka pendek, menengah, atau panjang untuk membiayai pembelian rumah tinggal, baik baru maupun bekas yang diperuntukan bagi seluruh masyarakat tanpa terkecuali dengan harga yang lebih tinggi.

Kedua pembiayaan ini sama-sama menggunakan sistem jual beli murabahah (syariahbank.com, 2017). Namun, pada Bank Syariah Mandiri cabang Banda Aceh hanya menyediakan fasilitas pembiayaan BSM Griya Non subsidi atau komersil. Hadirnya pembiayaan BSM Griya disebabkan karena banyaknya permintaan masyarakat akan kebutuhan rumah secara cicilan. Produk ini pada awalnya dikelola oleh bank konvensional dinamai dengan Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Seiring berjalannya waktu masyarakat menginginkan sebuah produk pembiayaan rumah yang sesuai dengan prinsip syariah. Peran perbankan syariah dalam hal ini

sangat penting untuk mewujudkan keinginan dari sebagian masyarakat yang ingin memiliki rumah secara cicilan. Bank syariah sebagai lembaga perantara antara pihak yang kelebihan dana dengan pihak yang kekurangan dana (Rivai, 2011: 387). Dengan adanya produk BSM Griya akan membuka peluang bagi nasabah yang berkeinginan mempunyai rumah sendiri dengan mendapatkan angsuran yang rendah. Pengajuan pembiayaan BSM Griya tergolong mudah untuk diajukan oleh pihak nasabah yang tertarik mengambil pembiayaan BSM Griya di Bank Syariah Mandiri cabang Banda Aceh (brosur BSM Griya Bank Syariah Mandiri cabang Banda Aceh).

Pembiayaan BSM Griya dengan menggunakan akad murabahah adalah pembiayaan jual beli rumah di mana rumah yang diperjual belikan sudah dalam keadaan layak untuk dihuni. Namun, akad murabahah dapat juga digunakan untuk merenovasi rumah yang nantinya bank menggunakan akad wakalah untuk pembelian barang berupa semen, kayu, pintu dan sebagainya, akad wakalah digunakan untuk mewakili nasabah membeli barang atas nama bank setelah akad wakalah selesai selanjutnya bank dan nasabah melakukan akad murabahah dengan sistem pencairan pembiayaan secara bertahap karena memakai sistem jual beli barang. Jadi, pihak bank akan memberikan dana awal kepada nasabah sebesar 50% untuk pencairan pertama sebagai tanda jadi setelah akad, pencairan selanjutnya nasabah diwajibkan untuk melampirkan barang yang akan dibeli berikutnya kepada pihak bank, karena menggunakan

akad jual beli barang. Margin keuntungan pada BSM Griya cabang Banda Aceh yang telah ditetapkan berada pada kisaran 7% dan bisa berubah sesuai dengan tempo waktu pembayaran. Pembiayaan BSM Griya umumnya diperuntukan kepada karyawan tetap atau PNS, jika selain PNS juga dapat diberikan tergantung dari besaran penghasilan nasabah perbulannya. Namun, pada pembiayaan Griya ini pihak bank lebih tertuju kepada PNS (Hasil wawancara dengan bapak Junaidi, *Customer Service* Bank Syariah Mandiri cabang Banda Aceh).

Dalam menjalankan operasionalnya yaitu menyalurkan dana kepada masyarakat dalam bentuk pembiayaan perumahan BSM Griya, Bank Syariah Mandiri cabang Banda Aceh harus mengacu pada prinsip syariah, artinya Bank Syariah Mandiri cabang Banda Aceh dalam menjalankan kegiatan usahanya harus berdasarkan prinsip syariah. Pemenuhan terhadap nilai-nilai syariah menjadi aspek yang membedakan sistem konvensional dan syariah. Salah satu wujud ketaatan bank syariah terhadap kepatuhan syariah (*Syariah compliance*) dapat dilihat dari penerapan dengan prinsip-prinsip syariah baik dari segi transaksi maupun operasional keuangan perbankan dan bisnis lain yang terkait (Arifin, 2009). *Syariah compliance* merupakan pemenuhan terhadap nilai-nilai syariah di lembaga keuangan syariah yang menjadikan fatwa DSN MUI dan peraturan Bank Indonesia (BI) sebagai alat ukur pemenuhan prinsip syariah, baik dalam produk, transaksi dan operasional di bank syariah (Andini, 2016). Guna untuk menjamin

teraplikasinya prinsip syariah di lembaga perbankan dan keuangan syariah diperlukan pengawasan syariah untuk meminimalisir risiko terjadinya praktik-praktik penyimpangan yang melanggar prinsip syariah, lembaga ini diperankan oleh Dewan Pengawas Syariah (DPS).

Kepatuhan dan kesesuaian bank terhadap prinsip syariah saat ini menjadi permasalahan yang sering dipertanyakan oleh masyarakat umum. Terutama dalam segi praktik yang dianggap kurang sesuai dengan prinsip syariah (Muhammad, 2014). Berdasarkan Peraturan Bank Indonesia Nomor 13/2/PBI/2011 mengenai Pelaksanaan Fungsi Kepatuhan Bank Umum, yang dimaksud dengan fungsi kepatuhan bank umum adalah nilai, perilaku, dan tindakan yang mendukung terciptanya kepatuhan bank umum terhadap ketentuan Bank Indonesia dan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Hal tersebut termasuk pada prinsip syariah bagi bank syariah dan unit usaha syariah. DPS sangat berperan penting bagi terlaksananya *syariah compliance* dalam suatu bank, dikarenakan kepatuhan syariah adalah cerminan dari keseluruhan perbankan syariah itu sendiri karena seluruh kegiatan bank baik menghimpun dana, menyalurkan dana, dan pelayanan jasa, serta operasional dan sistemnya harus sesuai dengan kepatuhan syariah.

Terlaksananya *syariah compliance* sangat berpengaruh terhadap operasional bank syariah, terlebih lagi jika bank syariah yang beroperasi di daerah Aceh. Seperti yang kita ketahui

bahwa daerah Aceh merupakan daerah istimewa yang kental akan syariat Islamnya, jika Bank Syariah Mandiri yang berada di daerah Aceh beroperasi tidak sesuai dengan syariah Islam baik dari segi penerapan maupun praktiknya akan menimbulkan persepsi yang membuat masyarakat ragu mengenai prinsip syariah yang ada di Bank Syariah Mandiri cabang Banda Aceh tersebut.

Penerapan *syariah compliance* produk pembiayaan murabahah pada perbankan syariah hingga saat ini banyak menimbulkan beragam persepsi, baik positif maupun negatif dari kalangan masyarakat khususnya masyarakat Aceh yang masih ragu terhadap pembiayaan murabahah yang menurut mereka sama seperti bank konvensional yang belum sesuai dengan prinsip syariah di mana pada saat terjadinya akad murabahah objek dan kepemilikan barang masih belum dimiliki oleh pihak bank, melainkan pihak bank hanya memberikan dana kepada pihak nasabah untuk membeli objek yang dibutuhkan, artinya bank syariah dalam praktiknya masih menganut sistem konvensional. Meskipun demikian, mekanisme pembiayaan murabahah juga menimbulkan kritikan dari para ilmuwan Muslim. Banyak dari mereka berpendapat bahwa bank syariah dalam menjalankan usahanya ternyata bukan meniadakan bunga melainkan tetap mempertahankan praktik pembebanan bunga dengan label Islam. Bahkan di kalangan ulama Fiqh keabsahan pembiayaan murabahah masih menjadi problema, sebagian ulama berpendapat boleh melakukan akad murabahah dan ada sebagian lagi yang melarang

kegiatan tersebut karena menurut mereka murabahah bukan jual beli melainkan cara untuk mendapatkan riba (El Jizya, 2017). Hal ini juga didukung dengan adanya kritikan dari kalangan masyarakat, yang bahwasanya Bank Syariah Mandiri cabang Banda Aceh dalam praktik pembiayaan murabahah masih menganut sistem pembiayaan yang sama dengan bank konvensional yaitu dengan mempertahankan pembebanan bunga, namun dengan istilah yang berbeda.

Berdasarkan permasalahan di atas peneliti bermaksud menganalisa lebih dalam terkait “**Analisis penerapan *Syariah Compliance* Produk Pembiayaan Murabahah BSM Griya pada Bank Syariah Mandiri Cabang Banda Aceh**”

1.2 Rumusan masalah

Berdasarkan latar belakang masalah di atas, dapat dirumuskan tiga rumusan masalah. Adapun rumusan masalahnya sebagai berikut:

1. Bagaimanakah penerapan *syariah compliance* pembiayaan murabahah pada produk BSM Griya?
2. Bagaimana persepsi nasabah terkait penerapan *syariah compliance* pembiayaan murabahah pada produk BSM Griya?

1.3 Tujuan Penelitian

Setiap penelitian tentu memiliki tujuan tertentu yang diinginkan oleh peneliti. Adapun tujuan yang dilakukan peneliti adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui penerapan *syariah compliance* pembiayaan murabahah pada produk BSM Griya.
2. Untuk mengetahui persepsi nasabah terkait *syariah compliance* pembiayaan murabahah pada produk BSM Griya.

1.4 Manfaat Penelitian

Setiap penelitian yang dilakukan pasti ada manfaat bagi masyarakat, akademis, dan lembaga keuangan. Adapun manfaat yang diperoleh adalah:

1. Bagi Masyarakat

Dapat menambah wawasan mengenai bagaimana penerapan pembiayaan murabahah pada produk KPR dengan menilai tingkat *syariah compliance* yang dijalankan dalam Bank Syariah Mandiri cabang Banda Aceh. Serta memberikan informasi bagi masyarakat mengenai penerapan *syariah compliance* pada produk KPR yang ada di bank syariah.

2. Bagi Akademis

Diharapkan dengan adanya penelitian ini dapat menjadi sumber rujukan atau bahan pembanding untuk penelitian selanjutnya yang berkaitan dengan penerapan *syariah*

compliance dalam pembiayaan murabahah pada Produk BSM Griya di Bank Syariah Mandiri cabang Banda Aceh. Serta sebagai sumber informasi untuk menambah wawasan keilmuan bagi akademis dalam bidang perbankan.

3. Bagi Lembaga Keuangan

Peneliti berharap dengan adanya penelitian ini dapat dijadikan sebagai masukan maupun tambahan bagi lembaga keuangan dari segi penerapan maupun mengenai *syariah compliance* pembiayaan murabahah produk BSM Griya pada Bank Syariah Mandiri cabang Banda Aceh.

1.5 Sistematika Pembahasan

Sistematika pembahasan dalam skripsi ini diuraikan dalam bab-bab yang dijabarkan sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini sebagai pengantar untuk memaparkan, menguraikan, dan mendeskripsikan isi dari skripsi. Bab ini membahas mengenai latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian dan manfaat penelitian.

BAB II KAJIAN PUSTAKA DAN LANDASAN TEORI

Bab ini membahas atau menguraikan tentang kajian pustaka yang berkaitan dengan topik dalam penelitian ini, yaitu penerapan *syariah compliance* pada pembiayaan murabahah produk KPR pada Bank Syariah Mandiri cabang Banda Aceh. Serta memaparkan mengenai landasan teori dan sistematika pembahasan.

BAB III METODE PENELITIAN

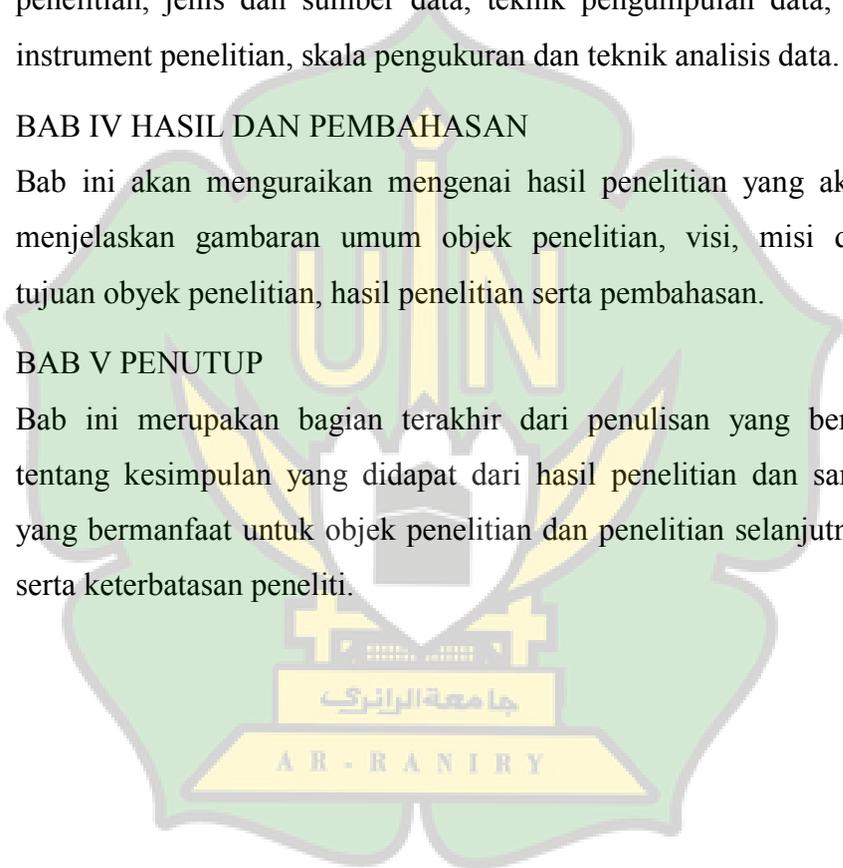
Bab ini menguraikan tentang metode penelitian yang relevan untuk peneliti gunakan dalam menjawab permasalahan penelitian tersebut. Bab III ini membahas tentang jenis penelitian, responden penelitian, jenis dan sumber data, teknik pengumpulan data, uji instrument penelitian, skala pengukuran dan teknik analisis data.

BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN

Bab ini akan menguraikan mengenai hasil penelitian yang akan menjelaskan gambaran umum objek penelitian, visi, misi dan tujuan obyek penelitian, hasil penelitian serta pembahasan.

BAB V PENUTUP

Bab ini merupakan bagian terakhir dari penulisan yang berisi tentang kesimpulan yang didapat dari hasil penelitian dan saran yang bermanfaat untuk objek penelitian dan penelitian selanjutnya serta keterbatasan peneliti.



BAB II

LANDASAN TEORI

2.1. *Syariah Compliance*

Kepatuhan syariah adalah penerapan dengan prinsip-prinsip syariah baik dari segi transaksi maupun operasional keuangan perbankan dan bisnis lain yang terkait (Arifin, 2009). Menurut (Ansori, 2001) *syariah compliance* dalam bank syariah adalah salah satu indikator pengungkapan Islami untuk menjamin kepatuhan bank Islam terhadap prinsip syariah yang berarti penerapan *syariah compliance* sebagai bentuk pertanggung jawaban pihak bank dalam pengungkapan kepatuhan bank terhadap prinsip syariah. Selain itu peraturan bank Indonesia Nomor 13/2/PBI/2011 mengenai Pelaksanaan Fungsi Kepatuhan Bank Umum, *syariah compliance* merupakan suatu wujud pemenuhan seluruh prinsip syariah dalam lembaga yang memiliki karakteristik, integritas dan kredibilitas di bank syariah, di mana budaya kepatuhan tersebut adalah nilai, perilaku dan tindakan yang mendukung terciptanya kepatuhan bank terhadap seluruh ketentuan bank Indonesia.

Dari beberapa definisi di atas dapat dipahami bahwa *syariah compliance* merupakan pemenuhan terhadap nilai syariah yang menjadikan fatwa DSN-MUI dan Peraturan Bank Indonesia (PBI) sebagai alat ukur pemenuhan prinsip syariah. *Syariah compliance* dijadikan sebagai kerangka kerja bagi sistem dan keuangan dalam bank syariah karena kepatuhan syariah meliputi

sistem, teknik dan identitas perusahaan itu sendiri (Sutedi, 2009: 145). *Syariah compliance* merupakan gambaran utama dari perbankan syariah karena kepatuhan prinsip-prinsip syariah merupakan suatu keharusan yang dijalankan oleh bank syariah karena dengan penerapan kepatuhan syariah ini masyarakat dapat membedakan bank syariah dan konvensional. Dalam menjalankan usahanya bank syariah harus mengikuti ketentuan-ketentuan fatwa yang telah ditetapkan oleh DSN-MUI. Bank Syariah Mandiri cabang Banda Aceh adalah salah satu bank yang menjalankan usahanya berdasarkan syariah yang mengacu pada prinsip-prinsip syariah.

2.1.1 Ketentuan *Syariah Compliance*

Kepatuhan syariah dalam aktivitas bank syariah adalah hal yang sangat penting. Beberapa ketentuan yang dapat digunakan untuk menilai tingkat ketaatan syariah didalam lembaga keuangan syariah, yaitu: (Sutedi, 2009: 146)

1. Akad yang digunakan untuk mengumpulkan dan menyalurkan dana sesuai dengan prinsip syariah dan aturan syariah yang berlaku.
2. Dana zakat dihitung dan dibayar serta dikelola sesuai dengan aturan dan prinsip syariah.
3. Seluruh transaksi yang berkaitan dengan aktivitas ekonomi dilaporkan secara wajar sesuai dengan standar akuntansi syariah yang berlaku.

4. Lingkungan kerja corporate culture sesuai dengan peraturan dan prinsip syariah yang berlaku.
5. Bisnis usaha yang dibiayai tidak bertentangan dengan syariaah.
6. Terdapat Dewan Pengawas Syariah (DPS) sebagai perantara pengarah syariah atas keseluruhan aktivitas operasional perbankan syariah.
7. Sumber dana berasal dari sumber yang sah dan halal menurut aturan dan prinsip syariah yang berlaku.

2.1.2 Pengawasan Kepatuhan Bank Syariah

Pengawasan dalam bidang keuangan dan operasional dilakukan oleh BI sebagai otoritas perbankan. Sedangkan dalam aspek kepatuhan syariah dilakukan oleh DPS. Industri perbankan syariah sejatinya dijalankan berdasarkan prinsip syariah, karena itulah operasional dan praktik kesesuaian dengan syariah Islam merupakan dasar dari perbankan syariah. Dewan pengawas syariah sebagai pemegang otoritas terhadap kepatuhan syariah, memiliki tanggung jawab melalui ketentuan hukum yang tegas. Seperti yang kita ketahui DSN terdiri dari beberapa ulama, praktisis, maupun pakar ekonomi syariah yang ditunjuk dan diangkat oleh MUI. DSN memiliki tanggung jawab untuk mengawasi produk-produk lembaga keuangan syariah agar sesuai dengan ketentuan-ketentuan dalam syariah (Surat Edaran Gubernur BI). Untuk menjalankan tugas dan wewenangnya, DSN merekomendasikan seorang cendekiawan muslim untuk dijadikan DPS yang bertugas untuk

mengawasi jalannya operasional industri keuangan syariah agar sesuai dengan ketentuan syariah (soemitra & Saidurrahman, 2014: 42). Dalam surat keputusan MUI No. Kep-98/MUI/2001 mengenai Peranan DPS yaitu:

1. Membuat pedoman persetujuan produk dan operasional perbankan syariah berdasarkan ketentuan yang telah disusun oleh Dewan Syariah Nasional (DSN).
2. Membuat laporan secara rutin setiap tahun tentang bank syariah yang berada dalam pengawasannya bahwa bank yang diawasinya telah berjalan sesuai dengan ketentuan syariah.
3. Dewan Pengawas Syariah hendaklah membuat suatu laporan kepada pembangunan dan aplikasi sistem keuangan syariah di institusi keuangan syariah khususnya bank-bank syariah yang berada dalam pengawasan, sekurang-kurangnya enam bulan sekali.
4. Dewan Pengawas Syariah juga bertanggung jawab untuk mengkaji dan membuat usulan jika terdapat produk baru inovasi dari bank yang diawasinya.
5. Membantu sosialisasi syariah institusi keuangan perbankan kepada masyarakat.

Namun, seperti yang kita ketahui bahwa DPS yang ada di Bank Syariah Mandiri berada di kantor pusat yaitu di Jakarta, sehingga pada Bank Syariah Mandiri cabang Banda Aceh yang menjadi pengawas atas segala kegiatan bank baik operasional dan

transaksi yang dilakukan diawasi oleh direktur dan manager Bank Syariah Mandiri cabang Banda Aceh. Hal ini dilakukan karena pihak DPS tidak dapat selalu memantau seluruh operasional dan transaksi yang dilakukan bank maka untuk meminimalisasi kegiatan-kegiatan yang memungkinkan akan terjadinya pelanggaran terhadap prinsip syariah dalam bank khususnya dalam kegiatan pembiayaan murabahah yang saat ini menduduki tingkat pertama nasabah terbanyak dari produk lain.

2.2 Pembiayaan Murabahah

2.2.1 Definisi Murabahah

Murabahah merupakan produk finansial yang berbasis *bai'* atau jual beli. Menurut (Usmani, 2012: 45) murabahah menduduki porsi 66% dari semua transaksi bank syariah di dunia. Secara Etimologi murabahah berasal dari kata *Ribh*, yang berarti keuntungan, sedangkan dalam pengertian Terminologis murabahah adalah jual beli barang seharga barang tersebut ditambah dengan keuntungan yang telah disepakati dan disetujui oleh penjual dan pembeli (Abdullah & Shalah, 2004).

Murabahah menurut (Antonio, 2001) adalah jual beli barang dengan harga asal ditambah dengan keuntungan yang telah disepakati oleh kedua belah pihak. Sedangkan pengertian murabahah menurut undang-undang No. 21 Tahun 2008 tentang Murabahah dalam pasal 19 ayat (1) huruf d. menurut penjelasan pasal 19 ayat (1) huruf d tersebut, yang dimaksud dengan “Akad Murabahah” adalah akad pembiayaan satu barang dengan

menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai keuntungan yang disepakati. Disisi lain menurut Sjahdeini (2014), dalam buku *Perbankan Syariah Produk-Produk Dan Aspek-Aspeknya* memberikan gambarana yang lebih rinci mengenai pengertian murabahah yaitu, suatu jasa/produk pembiayaan yang diberikan oleh suatu lembaga pembiayaan berdasarkan prinsip syariah kepada nasabah yang membutuhkan dan memesan suatu barang tertentu.

Murabahah adalah salah satu skim yang paling diminati masyarakat, secara umum murabahah adalah jual beli barang di mana penjual dan pembeli menyepakati harga barang atau jasa yang terdiri dari harga pokok dari penjuluan ditambah dengan tingkat keuntungan yang telah disepakati (Afrida, 2016). Dalam praktiknya perbankan syariah menggunakan jenis pembayaran secara tangguh atau cicilan. Bank syariah dalam hal ini bertindak sebagai penjual dan nasabah sebagai pembeli. Dalam akad murabahah keuntungan yang didapat bersifat pasti (*certainly return*) dan telah diketahui diawal (*pre-determiner return*). Dalam buku himpunan fatwa DSN dijelaskan bahwa murabahah adalah suatu transaksi menjual barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayar dengan harga lebih sebagai laba atau keuntungan (DSN, 2003: 31).

Dari beberapa pengertian murabahah di atas dapat disimpulkan bahwa murabahah adalah jual beli barang dengan menyatakan harga pokok awal ditambah dengan keuntungan

(margin) yang disepakati oleh penjual dan pembeli pada saat melakukan akad. Pada tahap ini nasabah mengajukan permohonan pembelian suatu barang. Barang tersebut akan dilunasi oleh pihak bank kepada penjual, sementara pihak nasabah melunasi pembiayaan tersebut kepada bank syariah. Secara umum, ada dua transaksi jual beli yang terpisah. Pertama, yaitu transaksi antara pemasok dan bank, ini dilakukan sebelum transaksi yang kedua dilangsungkan yaitu transaksi antara bank dan nasabah. Dua kali transaksi ini tidak mungkin dihindari agar sesuai dengan prinsip syariah. Menurut Remi Syahdeini (2014), mengapa harus dengan dua transaksi jual beli karena ada beberapa alasan yang kuat, yaitu: pertama, sebab dalam transaksi murabahah ada dua hubungan hukum yang terpisah yang tidak dapat disatukan dalam satu akad, yaitu (1) hubungan hukum antara pemasok dengan bank, (2) hubungan hukum antara bank dan nasabah. Kedua hubungan hukum tersebut bersifat terpisah maka kedua hubungan hukum tersebut tidak bisa dibuat dalam satu akad. Antara nasabah dengan pemasok tidak ada hubungan hukum sama sekali.

2.2.2 Landasan Hukum Murabahah

Murabahah merupakan suatu akad yang dibolehkan secara *syar'i*, serta didukung oleh mayoritas ulama dari kalangan sahabat, tabi'in serta ulama-ulama dari berbagai mazhab dan aliran. Adapun landasan hukum murabahah sebagai berikut (Az-Zuhaili, 2011):

1. Al-Qur'an

Ayat-ayat Al-Quran yang secara umum membolehkan jual beli, diantaranya adalah firman Allah:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالِكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَن تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ﴿٢٩﴾

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 diantar kamu” (Qs. An-Nisaa [4] : 29).

2. Al-hadist

عَنْ رِفَاعَةَ بْنِ رَافِعٍ أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ سُئِلَ : أَيُّ الْكَسْبِ طَيْبٌ ؟ قَالَ : عَمَلُ الرَّجُلِ بِيَدِهِ وَكُلُّ بَيْعٍ مَبْرُورٍ

Artinya : ”Dari rifa'ah ibn rafi' r.a bahwasanya Rasulullah SAW ditanya: mata pencarian apakah yang paling bagus? Rasulullah menjawab, “pekerjaan seseorang dengan tangannya dan tiap-tiap jual beli yang baik.” (HR. al-Bazzar dinyatakan sahih oleh al-Hakim al-Naysaburi). - RANIRY

Rasulullah melarang aktifitas yang negatif dalam jual beli, diantaranya adalah jual beli dengan dengan cara menipu yang dapat merugikan orang lain dan melanggar hak asasi jual beli yaitu suka sama suka. Jual beli yang mengandung tipuan adalah jual beli yang tidak diketahui hasilnya atau tidak bisa diserahterimakan dan tidak

diketahui hakikat dan kadarnya. Jual beli yang dilakukan dengan cara menipu tidak termasuk dalam jual beli yang *mabrur* (baik) ('Ali Muhyi al- Din 'Ali, 2003 M).

3. Ijtima' ulama

وَحُكْمُ الْعَقْدِ الْأَصْلِيِّ يَتَحَقَّقُ آيًّا بِتَقْدِيرِ الشَّرْعِ بِمُجَرَّدِ انْعِقَادِ الْعَقْدِ
صَحِيحًا... فِيمُجَرَّدِ انْعِقَادِ الْبَيْعِ صَحِيحًا نَتَقَلُّ الْمِلْكِيَّةَ لِلْمُشْتَرِي،
وَهَكَذَا سَائِرُ أَحْكَامِ لِعُقُودٍ.

Artinya : “Akibat hukum utama akad (tujuan akad, ghayah) terjadi seketika --berdasarkan ketentuan syara'- - hanya dengan terjadinya akad yang sah (memenuhi rukun dan syarat-syaratnya) ... dengan terjadinya akad jual beli yang sah, beralihlah kepemilikan (barang) kepada pembeli; demikian pula akibat hukum akad lainnya (al-Fiqh al-Islami wa Adillatuhu, Wahbah al-Zuhaili, Beirut: Dar al-Fikr al-Mu'ashir. 2006. juz IV, hlm. 3084).

4. Kaidah fikih:

الأصل في الشروط في المعاملات الحل والإباحة إلا بدليل

Artinya: "Pada dasarnya, semua bentuk muamalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya (Mudzakkirah al-Fiqh, Syaikh Muhammad bin Shalih al-'Utsaimin, Cet. I, Tahun 1428 H/2007 M, Dar al-Ghad al-Jadid, Kairo, II/185)".

2.2.3 Ketentuan Murabahah

2.2.3.1 Rukun Murabahah

Murabahah merupakan salah satu bentuk jual beli. Oleh karena itu rukun dari murabahah merujuk kepada hukum jual beli. Kalangan para ulama berbeda pendapat terkait rukun jual beli, menurut Shalih Ghanim al-Sadlan, rukun jual beli dibagi menjadi tiga, yaitu: ijab qabul, barang yang diperjual belikan, dan harga barang. Sedangkan menurut ulama Hanafiyah rukun jual beli sebagai berikut: ijab dan qabul yang berarti kerelaan kedua belah pihak dalam melakukan jual beli yang diikuti dengan penyerahan barang dan penerimaan uang dari pembeli kepada penjual (Hasan, 2003 M). Secara umum rukun jual beli menurut jumhur ulama adalah sebagai berikut:

1. Adanya penjual (*bai'*). Penjual merupakan pihak yang memiliki objek barang yang diperjual belikan, dalam transaksi melalui perbankan syariah maka penjual adalah bank syariah.
2. Adanya pembeli (*musytari*). Pembeli adalah pihak yang ingin memiliki barang tersebut dengan membayar sejumlah uang tertentu yang telah ditetapkan, pembeli dalam transaksi di perbankan syariah adalah nasabah.
3. Ijab dan qabul. Kesepakatan penyerahan dan penerimaan barang yang diperjual belikan secara suka sama suka.

4. Barang yang diperjual belikan (*ma'qud 'alayh*). Barang yang diperjual belikan adalah barang yang akan digunakan sebagai objek transaksi jual beli.
5. Nilai tukar pengganti barang. Nilai tukar di sini adalah harga yang telah disepakati oleh kedua belah pihak dan telah disebutkan secara jelas.

2.2.3.2 Syarat Murabahah

Disamping rukun, terdapat pula syarat-syarat jual beli yang merupakan hal yang harus dipenuhi agar jual beli dinyatakan sah. Kalangan ulama dari berbagai mazhab juga berbeda pendapat mengenai syarat jual beli. Dalam kitab Fiqih Islam (*Waadillatuhu*) secara umum syarat jual beli, yaitu: (wahbah az-zuhaili, 2011: 34-58).

1. Syarat Terjadinya Transaksi Jual Beli (*Syuruth In'Iqaad*)
 Ulama berpendapat bahwa syarat terjadinya transaksi jual beli adalah hal-hal yang disyaratkan terpenuhi agar transaksi tersebut sah menurut syariah, jika tidak terpenuhi maka dianggap batal, untuk terjadinya transaksi Hanafi mensyaratkan empat hal, yaitu: pada pelaku transaksi, transaksi itu sendiri, tempat transaksi, dan objek transaksi.
2. Syarat Berlakunya Transaksi Jual Beli
 Untuk sahnya suatu transaksi terdapat dua syarat yang harus dipenuhi, yaitu:

- 1). Hendaknya barang yang hendak dijual adalah hak milik penjual sehingga transaksi tidak bisa terlaksana bila dilaksanakan oleh orang yang mencampuri urusan orang lain, karena tidak memiliki hak milik maupun wewenang dan akan sah jika memiliki izin dari pemiliknya menurut mazhab Hanafi sedangkan menurut Syafi'i hak milik atau hak wewenang atas barang termasuk syarat terjadinya transaksi.
 - 2). Hendaknya barang yang dijual tidak ada hak milik selain penjual. Jika barang yang dijual ada hak orang lain, maka jual beli tertangguhkan belum terlaksana. Sebab izin itu secara agama hanya dimiliki oleh pemilik asli barang.
3. Syarat Sahnya Transaksi
- Syarat sahnya transaksi terbagi menjadi dua macam, yaitu:
- 1). Syarat Umum
- Syarat umum adalah syarat yang harus ada disetiap jenis jual beli agar transaksi dianggap sah secara syar'i. Syarat yang dimaksud secara umum adalah transaksi harus terhindar dari cacat, misalnya: ketidak jelasan, pemaksaan, pembatasan waktu, berisiko atau spekulasi, kerugian, dan yang dapat membatalkan transaksi.

2). Syarat Khusus

Syarat khusus adalah syarat yang menyangkut sebagian jenis jual beli saja, seperti : pertama, jual beli barang yang dapat berpindah. Menurut Abu Hanafiah dan Abu Yusuf jika barang itu berupa properti (perumahan) maka boleh dijual sebelum ada ditangan. Kedua, mengetahui harga awal jika jual beli berupa sistem bagi hasil atau pemberian wewenang, serta koperasi. Ketiga, jual beli mata uang, harus diterima uang yang ditukarkan sebelum berpisah. Keempat, jual beli barang bentuk piutang. Barang yang berbentuk piutang belum diterima dan belum ada ditangan tidak boleh dijual kepada orang lain. Namun disyaratkan harus ada ditangan terlebih dahulu baru menjualnya.

6. Syarat Kelaziman Jual Beli

Syarat transaksi yang dilakukan oleh kedua belah pihak yang telah lolos dari pemberlakuan hak untuk meneruskan atau membatalkan oleh salah satu pelaku transaksi. Transaksi harus diperhatikan setelah syarat sah dan berlakunya transaksi terpenuhi.

2.2.3.3 Fatwa DSN-MUI Mengenai Murabahah

DSN-MUI adalah suatu lembaga yang berfungsi mengawasi produk-produk lembaga keuangan syariah agar dijalankan sesuai dengan syariah. Selain itu Dewan Syariah Nasional (DSN)

berfungsi meneliti dan memberi fatwa bagi produk-produk yang dikembangkan oleh lembaga keuangan syariah. DSN akan memberikan teguran kepada lembaga keuangan jika lembaga tersebut menyimpang dari peraturan yang telah ditetapkan, hal ini dilakukan jika DSN telah menerima laporan dari Dewan Pengawas Syariah (DPS). Jika lembaga keuangan syariah tidak menghiraukan teguran tersebut, maka DSN akan mengusulkan kepada otoritas yang berwenang seperti Bank Indonesia (BI) dan Departemen Keuangan untuk memberi sanksi atas pelanggaran yang dilakukan (Bank Indonesia, 1999). Secara umum fatwa yang dikeluarkan oleh DSN-MUI salah satunya mengenai produk pembiayaan murabahah, yaitu fatwa DSN No. 04/DSN-MUI/IV/2000. Dalam fatwa tersebut ketentuan umum mengenai Murabahah sebagai berikut :

1. Bank dan nasabah harus melakukan akad murabahah yang bebas riba.
2. Barang yang diperjual belikan tidak diharamkan menurut syari'at 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 pembeliannya harus sah dan bebas riba.
5. Bank harus menyampaikan semua yang berkaitan dengan pembelian, dalam hal ini bank harus secara jujur mengatakan harga pokok barang ditambah dengan keuntungan.

6. Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungannya. Dalam kaitannya bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan.
7. Nasabah membayar harga barang tersebut dengan jangka waktu yang telah disepakati.
8. Untuk menghindari kerusakan barang atau penyalahgunaan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah.
9. Jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang kepada pihak ketiga, akad jual beli harus dilakukan setelah barang secara prinsip menjadi milik bank.

2.2.3.4 Standar Operasional Produk Pembiayaan Murabahah

Standar Produk Murabahah adalah salah satu upaya standarisasi produk perbankan syariah secara berurutan yang dilakukan oleh OJK bekerjasama dengan pelaku industri dan Dewan Syariah Nasional serta narasumber lainnya. Produk murabahah merupakan salah satu produk yang paling banyak diterapkan dalam berbagai aktivitas pembiayaan perbankan syariah. Murabahah secara umum diterapkan melalui mekanisme jual beli barang secara cicilan dengan penambahan margin keuntungan bagi bank.

Namun dalam praktiknya dilapangan, pembiayaan murabahah masih dipersepsikan dan diimplementasikan secara beragam oleh

perbankan syariah, terutama pada standar pelaksanaan pembiayaan murabahah sehingga diperlukan standarisasi produk secara teknis operasional yang bersifat standar minimum sebagai referensi pelaksanaan produk agar dapat memenuhi ketentuan syariah dan peraturan perundang-undangan. Oleh karena itu penelitian ini mengacu kepada Buku Standar Operasional Produk Pembiayaan Murabahah mengenai Standar pelaksanaan Pembiayaan Murabahah. Adapun pelaksanaan pembiayaan murabahah secara umum sebagai berikut:

1. Tahap pengajuan pembiayaan:
 - a) Calon nasabah mengisi lengkap formulir aplikasi permohonan pembiayaan atau mengajukan surat permohonan pembiayaan.
 - b) Calon nasabah menyerahkan dokumen-dokumen persyaratan lain yang diminta oleh bank.
2. Verifikasi dokumen calon nasabah:
 - a) Pihak bank akan melakukan verifikasi terhadap data diri nasabah.
 - b) Pihak bank akan melakukan analisa terhadap profil nasabah.
 - c) Pihak bank akan melakukan penilaian jaminan yang diberikan nasabah guna dijadikan pertimbangan dalam memberikan keputusan.

d) Pihak bank akan membuat usulan pembiayaan berdasarkan analisa dan verifikasi terhadap dokumen calon nasabah.

3. Persetujuan pengajuan pembiayaan:

- a) Pihak bank akan memberi keputusan perihal layak/tidaknya calon nasabah diberikan pembiayaan.
- b) Apabila calon nasabah dinyatakan layak, pihak bank memberikan Surat Keputusan Pembiayaan kepada calon nasabah.
- c) Apabila nasabah dinyatakan tidak layak, maka pihak bank akan segera mengkonfirmasi dan memberikan Surat Penolakan Pembiayaan kepada nasabah.

4. Pengikatan pembiayaan:

- a) Apabila nasabah telah dinyatakan layak dan disetujui untuk diberikan pembiayaan, nasabah diminta datang ke bank untuk melakukan pengikatan.
- b) Pihak bank akan mengecek keaslian dokumen jaminan.
- c) Nasabah akan melakukan pengikatan pembiayaan dan jaminan yang dilakukan dan dibuat oleh notaris rekanan bank.
- d) Setelah pengikatan dilakukan, bank menyimpan asli dokumen pengikatan pembiayaan dan jaminan.

5. Pembayaran biaya-biaya sebelum pencairan:

- a) Sebelum setting fasilitas pembiayaan, nasabah dan pihak bank akan menyepakati seluruh biaya biaya yang timbul.
- b) Biaya yang mungkin akan timbul antara lain: biaya administrasi, biaya asuransi jiwa (bila disyaratkan), biaya asuransi kebakaran, biaya asuransi pembiayaan (bila disyaratkan), biaya notaris, biaya penilaian jaminan, dan biaya materai.

6. Seting fasilitas pembiayaan murabahah:

- a) Bank melakukan proses penyediaan atau pemesanan barang untuk dapat dikirim atau diterima nasabah.
- b) Dalam hal pengadaan barang melalui pemasok dilakukan oleh nasabah maka proses pengadaan bank dilakukan setelah nasabah diberikan kuasa wakalah.
- c) Bank menentukan plafond pembiayaan yang merupakan harga pokok bank yang antara lain dapat berupa nilai harga penyediaan barang atau nominal pembayaran kepada pemasok setelah dikurangi uang muka.

7. Pembayaran angsuran:

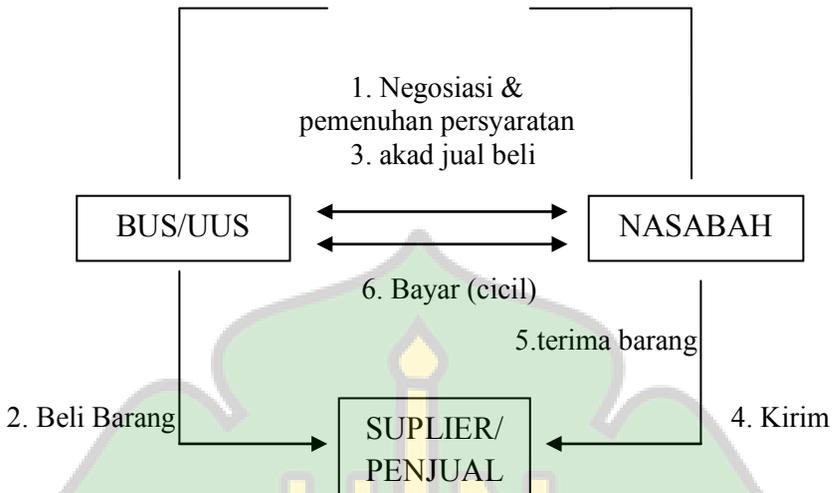
- a) Nasabah membayar sesuai dengan tanggal pembayaran angsuran yang telah disepakati.
- b) Pembayaran pengembalian dana bank dilakukan otomatis ketika terdapat dana di rekening nasabah.

8. Pelunasan pembiayaan:

- a) pembiayaan dinyatakan lunas apabila: i) Lunas sesuai jangka waktu pembiayaan, ii) nasabah melakukan pelunasan sebelum jatuh tempo fasilitas pembiayaan.
- b) Nasabah melakukan pelunasan melalui penyetoran dana sesuai dengan sisa dana angsuran.
- c) Setelah seluruh kewajiban nasabah lunas maka pihak bank akan melakukan pelepasan jaminan dan penghentian permintaan angsuran.

2.2.3.5 Aplikasi Murabahah Pada Perbankan Syariah

Aplikasi Murabahah pada perbankan syariah adalah gambaran dari praktik akad jual beli di mana bank merupakan penjual barang dan nasabah adalah pembeli barang. Pihak bank akan menyediakan barang yang dibutuhkan oleh nasabah dengan cara membeli barang kepada supplier, kemudian menjual kembali kepada nasabah dengan harga yang lebih tinggi dari harga beli yang dijadikan sebagai keuntungan bagi pihak bank syariah. Pembayaran dilakukan sesuai dengan kesepakatan secara angsuran berdasarkan jangka waktu yang telah ditentukan. Akad murabahah dalam perbankan syariah dapat diaplikasikan dengan skema sebagai berikut:



Sumber: Muhammad, (2009).

Gambar 2.1 Skema Murabahah Aplikasi Teknis Pembiayaan Perbankan

Berdasarkan gambar 2.1 aplikasi teknis pembiayaan murabahah dalam perbankan syariah sebagai berikut:

1. Bank syariah dan pihak nasabah melakukan negosiasi terkait transaksi jual beli yang akan dilakukan kedua belah pihak.
2. Dari hasil negosiasi yang dilakukan oleh kedua belah pihak, lalu bank syariah akan membeli barang dari *supplier* sesuai yang dibutuhkan oleh nasabah.
3. Bank syariah melakukan akad jual beli dengan nasabah, bank sebagai penjual dan nasabah sebagai pembeli barang.
4. Supplier mengirimkan barang kepada nasabah atas perintah dari pihak bank.

5. Nasabah menerima barang dari supplier.
6. Kemudian nasabah melakukan pembayaran secara angsuran kepada pihak bank.

2.3 Persepsi Nasabah

2.3.1 Pengertian Persepsi

Persepsi pada hakikatnya adalah proses untuk memahami informasi mengenai lingkungannya, baik melalui penglihatan, pendengaran, penghayatan, perasaan dan penciuman. Menurut Walgito (2010) persepsi adalah suatu proses yang didahului oleh pengindraan yaitu proses yang berwujud yang diterima oleh individu melalui alat indra.

Menurut Robbins (2003:102) persepsi adalah kesan yang diperoleh oleh individu melalui panca indra kemudian dianalisa sehingga individu tersebut memperoleh makna. Sedangkan menurut Irwanto (2002) persepsi adalah proses diterimanya rangsangan (objek, kualitas, hubungan antara peristiwa) sampai rangsangan itu dimengerti.

Dari pengertian diatas dapat ditarik kesimpulan bahwa persepsi adalah serangkaian informasi dan kesan yang didapat dari panca indra yang akan dianalisa menjadi suatu makna mengenai suatu objek. Setiap individu dalam memberikan respon terhadap suatu peristiwa atau objek melalui informasi yang diterima tidaklah sama. Hal ini dikarenakan setiap individu dapat membentuk persepsi yang berbeda atas rangsangan yang sama. Oleh karena itu persepsi nasabah adalah proses dimana nasabah memilih,

mengelola dan menginterpretasi informasi yang diperoleh kemudian memberikan respon terhadap informasi yang diperoleh tersebut.

2.3.2 Persepsi Nasabah Terhadap Kepatuhan Syariah pada Pembiayaan Murabahah

Persepsi nasabah tentang kepatuhan syariah yang dimaksud dalam penelitian ini adalah kepatuhan Bank Syariah Mandiri cabang Banda Aceh dalam melakukan kegiatan pembiayaan murabahah produk BSM Griya berdasarkan prinsip syariah. Menurut Mikail dan Arifin (2013) yang dikutip oleh Sariati (2018) menyatakan bahwa indikator kepatuhan syariah dapat dilihat dari:

1. Pendekatan Halal Haram

Prinsip halal wajib dijalankan oleh perbankan syariah, baik dilihat dari sisi jenis transaksi yang akan dijalankan seperti jual beli, perbankan syariah dilarang memberikan pembiayaan kepada usaha dan objek yang diharamkan. Dalam praktik pembiayaan murabahah yang dijalankan sesuai dengan syariah melarang keras prinsip bunga, ketidakpastian, dan komoditas terlarang seperti khamar dan babi.

2. Pendekatan Akad

Berdasarkan Undang-Undang republik Indonesia Nomor 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah bahwa akad adalah kesepakatan tertulis antara bank syariah dan pihak lain yang

memuat adanya hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak sesuai dengan prinsip syariah. Adapun kontrak yang dilakukan kedua belah pihak berdasarkan pada pemenuhan empat prinsip akad yaitu: pembeli dan penjual, harga, objek akad dan ijab qabul.

3. Pendekatan klausul (kontrak akad).

Menurut (Wahbah al-zuhaili, 2004 yang dikutip oleh Sari, 2015) Kontrak adalah keterikatan ijab dan qabul sesuai dengan kehendak syariah yang menimbulkan akibat hukum pada objek yang diikat. Bank syariah merupakan bank yang mempunyai fungsi sebagai pihak penengah yang menghubungkan para penabung dengan investor. Sebagai lembaga penghubung bank syariah tunduk kepada *prudential banking* (kehati-hatian bank). Bank syariah harus berusaha membuat format perjanjian (akad) yang dapat memperkecil risiko kerugian. Dalam buku “Kontrak (Akad) Dan Implementasinya Pada Perbankan Syariah Indonesia” yang ditulis oleh Sari (2015: 177), format kontrak akad murabahah memuat:

- 1) Title atau tajuk pembiayaan;
- 2) Pihak yang berakat, yaitu bank (profil perusahaan dan alamat kantor) dan nasabah (identitas, profil perusahaan, alamat kantor) jika mengajukan pembiayaan atas nama perusahaan);

- 3) Pembiayaan dan penggunaannya nasabah mengakui telah menerima pembiayaan dengan demikian mengatakan secara sah berhutang dengan pihak bank.
- 4) Nominal fasilitas pembiayaan murabahah.
- 5) Pembayaran dan tempo masa fasilitas pembiayaan
- 6) Realisasi pembiayaan.

4. Pendekatan Maqasid Syariah (Masalah)

Maqasid syariah adalah tujuan-tujuan syariah dan rahasia-rahasia yang dimaksud oleh Allah setiap hukum dari keseluruhan hukum-nya. Inti dari tujuan syariah adalah masalah atau manfaat, keseluruhan produk hukum Islam adalah untuk kemaslahatan dan manfaat bagi manusia.

2.4 Penelitian Terdahulu

Sebelum penulis melakukan penelitian ini, penulis mendapat beberapa penelitian terdahulu yang berhubungan dengan Analisis *Syariah Compliance* Pembiayaan Murabahah Produk BSM Griya pada Bank Syariah Mandiri cabang Banda Aceh, yaitu :

1. Penelitian dilakukan oleh Muchammad Nuril Anwar (2018), terkait analisis *sharia compliance* pada mekanisme pembiayaan KPR (Kepemilikan Rumah) di Bank Syariah Bukopin Kantor Cabang Sidoarjo. Permasalahan yang diangkat pada penelitian ini yaitu terletak pada mekanisme pembiayaan KPR. Hasil penelitian yang diperoleh adalah mekanisme pembiayaan KPR (Pemilikan Rumah) di Bank

Syariah Bukopin Kantor Cabang Sidoarjo sudah sesuai dengan prinsip-prinsip Islam dan dapat dilihat pada transaksi keuangan berupa budaya kepatuhan terhadap nilai, perilaku dan tindakan yang dilakukan. Dan transaksi keuangan yang dilakukan di Bank Syariah Bukopin Kantor Cabang Sidoarjo telah sesuai dengan transaksi syariah yang sistematis menurut Dewan Pengawas Syariah. Hal ini dibuktikan dengan tidak adanya unsur pemaksaan dalam akad pada setiap transaksi pada produk pembiayaan yang dijalankan.

2. Penelitian dilakukan oleh Era Ramadalia dan Syakir Jamaluddin (2017), terkait analisis implementasi kepatuhan syariah pada produk KPR rumah di Bank Umum Syariah. Permasalahan yang diangkat pada penelitian ini yaitu mencakup karakteristik, tingkat kepatuhan syariah terhadap produk KPR rumah di Bank BRI Syariah, dan pelaksanaan produk KPR rumah di Bank BRI Syariah. Hasil penelitian menunjukkan bahwa produk KPR rumah memiliki karakteristik dengan menggunakan akad murabahah. Akad murabahah juga telah sesuai dengan kepatuhan syariah, karena akad ini telah disampaikan pada awal perjanjian pada saat pengajuan pembiayaan dan tidak ada unsur dzalim serta tidak merugikan pihak nasabah.

3. Penelitian dilakukan oleh Atha Firdaus (2018), terkait kesesuaian akad jual beli murabahah pada pembiayaan KPR dengan Fatwa DSN-MUI No. 111/DSN-MUI/IX/2017. Permasalahan yang diangkat pada penelitian ini adalah bagaimana penerapan akad murabahah pada pembiayaan KPR di BRI Syariah cabang Pembantu Ajibarang Banyumas, serta dilakukan analisis apakah akad murabahah pada KPR telah sesuai dengan ketentuan syariah yang berlaku. Hasil penelitian menunjukkan bahwa akad jual beli murabahah yang diterapkan pada pembiayaan KPR di BRI Syariah Cabang Pembantu Ajibarang Banyumas telah sesuai dengan ketentuan syariah yang berlaku, dengan mengacu kepada Fatwa DSN-MUI No. 111/DSN-MUI/IX/2017.
4. Penelitian dilakukan oleh Reginaldi (2018), terkait analisis akad pembiayaan murabahah perumahan (KPR Syariah) pada BTN Syariah menurut hukum perikatan Islam. Permasalahan yang diangkat pada penelitian ini adalah menganalisis tinjauan hukum perikatan Islam mengenai akad pembiayaan murabahah Perumahan (KPR Syariah). Hasil penelitian menunjukkan bahwa objek pembiayaan murabahah tidak bertentangan dengan syariah Islam, akad pembiayaan murabahah perumahan BTN Syariah berdasarkan ketentuan pembiayaan dalam hukum Islam yaitu murabahah yang telah sesuai dengan rukun dan syarat

menurut hukum perikatan Islam, tetapi ada unsur ketidaksesuaian menyangkut dengan penagihan seketika, denda tunggakan, dan asuransi yang dapat memberatkan nasabah.

5. Dalam jurnal Andi Rio Makkulau dan M wahyudin Abdullah (2017), terkait penerapan prinsip syariah dalam akad pembiayaan murabahah pada Bank Muamalat yang hasil penelitiannya menunjukkan bahwa bentuk akad dan SOP pembiayaan murabahah mengacu pada undang-undang perbankan syariah, BI (Bank Indonesia), OJK (Otoritas Jasa Keuangan) dan fatwa DSN-MUI dimana pembiayaan berdasarkan prinsip Islam dan tidak mengandung unsur riba, maisir, gharar, haram dan zalim.
6. Dalam jurnal Sapi'i dan Agus Setiawan (2016), terkait pemilihan pembiayaan KPR (Kredit Pemilikan Rumah) dengan akad murabahah (studi kasus di Bank Muamalat Tbk Cabang Pembantu Samarinda Seberang). Hasil penelitian menunjukkan yang mempengaruhi nasabah dalam pengambilan keputusan yaitu faktor agama, faktor lokasi, faktor teman, faktor iklan, faktor ekonomi dan faktor pelayanan.

Tabel 2.1
Penelitian Terdahulu

No	Nama & Judul	Hasil	Persamaan	Perbedaan
1	Muchammad Nuril anwar (2018), terkait analisis <i>sharia compliance</i> pada mekanisme pembiayaan KPR (Kepemilikan Rumah) di Bank Syariah Bukopin Kantor cabang Sidoarjo.	mekanisme dan transaksi pembiayaan KPR di Bank Syariah Bukopin Kantor Cabang Sidoarjo sudah sesuai dengan prinsip-prinsip Islam menurut Dewan Pengawas Syariah	Sama-sama membahas mengenai <i>syariah compliance</i> pada pembiayaan murabahah produk KPR,	Pada penelitian sebelumnya tertuju pada mekanisme pembiayaan KPR dari segi transaksi keuangan berupa budaya kepatuhan terhadap nilai, perilaku dan tindakan yang dilakukan. Sedangkan penelitian ini ingin meneliti tingkat kepatuhan syariah dilihat dari segi penerapan dan persepsi nasabah.
2	Era Ramadalia dan Syakir Jamaluddin (2017), terkait analisis implementasi kepatuhan syariah pada produk kpr rumah di bank umum syariah.	produk KPR rumah memiliki karakteristik dengan menggunakan akad murabahah yang telah sesuai dengan kepatuhan syariah, karena akad ini telah disampaikan pada awal perjanjian tidak ada unsur dzalim serta tidak merugikan pihak nasabah.	Sama-sama meneliti tentang <i>syariah compliance</i> pada produk KPR dari segi pelaksanaan di Bank BRI Syariah. namun lebih tertuju kepada karakteristik, dan tingkat kepatuhan syariah padaproduk KPR	Penelitian terdahulu lebih tertuju kepada bagaimana pelaksanaan KPR dari segi karakteristik dan tingkat kepatuhan syariah produk KPR di Bank Umum Syariah. Sedangkan penelitian ini ingin meneliti tingkat kepatuhan syariah dilihat dari segi penerapan dan perspsi nasabah.
		Akad jual beli	Persamaan	Penelitian

Tabel 2.1 Lanjutan

3.	Atha Firdaus (2018), terkait kesesuaian akad jual beli murabahah pada pembiayaan KPR Dengan Fatwa DSN-MUI No. 111/DSN-MUI/IX/2017.	murabahah yang diterapkan pada pembiayaan KPR di BRI Syariah Cabang Pembantu Ajibarang Banyumas telah sesuai dengan ketentuan syariah yang berlaku, dengan mengacu kepada Fatwa DSN-MUI No. 111/DSN-MUI/IX/2017.	dengan penelitian ini yaitu sama-sama ingin melihat kesesuaian akad jual beli murabahah pada KPR. Namun penelitian ini lebih berkenaan dengan fatwa DSN-MUI No. 111/DSN-MUI/IX/2017.	terdahulu ingin melihat kesesuaian akad murabahah pembiayaan KPR dengan fatwa DSN-MUI No. 111/DSN-MUI/IX/2017. Pada BRI Syariah Cabang Pembantu Ajibarang Banyumas. Sedangkan penelitian ini ingin meneliti tingkat kepatuhan syariah dilihat dari segi penerapan dan persepsi nasabah.
4.	Reginaldi (2018), terkait Analisis Akad Pembiayaan Murabahah Perumahan (KPR Syariah) pada BTN Syariah Menurut Hukum Perikatan Islam.	Objek pembiayaan murabahah tidak bertentangan dengan syariah Islam pada akad pembiayaan murabahah KPR pada BTN syariah. Namun ada unsur ketidaksesuaian menyangkut dengan penagihan seketika, denda tunggakan, dan asuransi yang dapat memberatkan nasabah.	Sama-sama membahas tentang kesesuaian atau tidaknya akad akad pembiayaan murabahah perumahan BTN terhadap hukum Islam yang ditetapkan.	Penelitian terdahulu tertuju kepada hukum perikatan Islam dari pada sisi ekonomi syariahnya study yang dilakukan pada BTN syariah. Sedangkan penelitian ini ingin meneliti tingkat kepatuhan syariah dilihat dari segi penerapan dan persepsi nasabah.
5.	Andi Rio Makkulau dan M wahyudin	hasil penelitiannya menunjukkan	Persamaan dari penelitian ini	Penelitian terdahulu tertuju pada bentuk akad

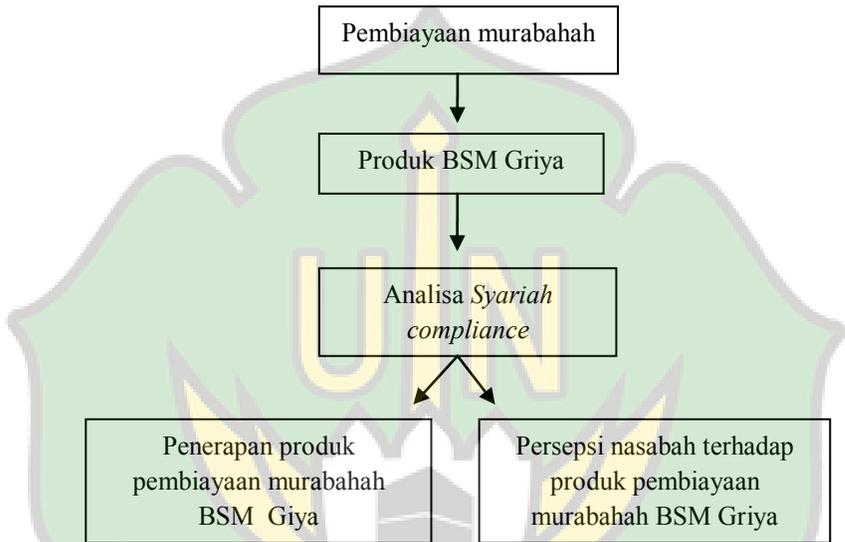
Tabel 2.1 Lanjutan

	Abdullah (2017), terkait Penerapan Prinsip Syariah Dalam Akad Pembiayaan Murabahah pada Bank Muamalat.	bahwa bentuk akad dan SOP pembiayaan murabahah mengacu pada undang-undang perbankan syariah, BI (Bank Indonesia), OJK (otoritas jasa keuangan) dan fatwa DSN-MUI. Tidak mengandung unsure riba, maisir, gharar, haram dan zalim.	adalah membahas mengenai bagaimana penerapan akad pembiayaan murabahah agar sesuai dengan prinsip syariah.	dan SOP pembiayaan murabahah mengacu pada undang-undang perbankan syariah, BI, OJK, dan fatwa DSN-MUI pada Bank Muamalat. Sedangkan penelitian ini ingin meneliti tingkat kepatuhan syariah dilihat dari segi penerapan dan persepsi nasabah.
6.	Sapi'i dan Agus Setiawan (2016), terkait Pemilihan Pembiayaan KPR (Kredit Pemilikan Rumah) dengan Akad Murabahah (Studi Kasus di Bank Muamalat Tbk Cabang Pembantu Samarinda Seberang),	hasil penelitian menunjukkan bahwa yang mempengaruhi nasabah mengambil keputusan untuk memilih KPRIB Muamalat pada Bank Muamalat Cabang Pembantu Samarinda Seberang yaitu Agama, Faktor Lokasi, Faktor Teman, Faktor Iklan, Faktor Ekonomi dan Faktor	Sama-sama membahas mengenai pembiayaan KPR dengan skim murabahah.	Penelitian terdahulu lebih tertuju kepada faktor yang mempengaruhi nasabah mengambil keputusan menabung pada bank Muamalat. Sedangkan penelitian ini ingin meneliti tingkat kepatuhan syariah dilihat dari segi penerapan dan persepsi nasabah.

Sumber: Data diolah (2018).

2.5 Kerangka Berfikir

Dari pembahasan diatas dapat digambarkan Kerangka Berfikir peneliti mengenai produk BSM Griya dengan menggunakan pembiayaan Murabahah sebagai berikut:



Gambar 2.2
Kerangka Berfikir Pembiayaan Murabahah Produk BSM Griya

Berdasarkan gambar 2.3 dapat dilihat bahwa Bank Syariah Mandiri cabang Banda Aceh menggunakan skim murabahah pada pembiayaan BSM Griya. Dalam menjalankan pembiayaan Murabahah pada produk BSM Griya baik dari segi penerapan maupun sistem harus berdasarkan syariah dikarenakan Bank Syariah Mandiri cabang Banda Aceh adalah salah satu bank yang dijalankan berdasarkan syariah. *Syariah compliance* pada pembiayaan murabahah produk BSM Griya merupakan hal yang

sangat penting agar tidak terjadinya penyimpangan terhadap prinsip syariah dan tidak bertentangan dengan fatwa DSN-MUI baik dari segi penerapan maupun sistem yang nantinya akan diawasi oleh Dewan Pengawas Syariah (DPS). Kepatuhan terhadap prinsip syariah dapat dilihat dari pelaksanaan pembiayaan murabahah BSM Griya serta melihat persepsi nasabah terhadap produk pembiayaan murabahah BSM Griya pada Bank Syariah Mandiri cabang Banda Aceh apakah telah sesuai dengan ketentuan *syariah compliance*.



BAB III

METODE PENELITIAN

3.1 Jenis Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan *Mixed Method*. *Mixed Method* merupakan metode penelitian yang memadukan dua metode sekaligus yaitu kualitatif dan kuantitatif (Abbas, 2010). Menurut Creswell yang dikutip dari Sugiyono (2013: 20), penelitian *Mixed Method* akan berguna bila metode kualitatif atau metode kuantitatif tidak cukup akurat jika menggunakan satu metode diantara dua metode tersebut dalam permasalahan penelitian, atau dengan menggunakan metode kuantitatif dan kualitatif secara kombinasi akan dapat memperoleh pemahaman yang paling baik bila dibandingkan dengan satu metode (Sarwono, 2011: 7-10). Dalam penelitian ini terdapat dua rumusan masalah yang berbeda, pertama adalah bagaimanakah penerapan *syariah compliance* pembiayaan murabahah pada produk BSM Griya, dalam pengumpulan data dan analisa lebih ditekankan penggunaan metode kualitatif yang diperoleh dari hasil wawancara.

Sedangkan rumusan masalah yang kedua adalah bagaimana persepsi nasabah terkait penerapan *syariah compliance* pembiayaan murabahah pada produk BSM Griya, dalam pengumpulan data dan analisa lebih ditekankan penggunaan metode kuantitatif yang diperoleh dari sebaran kuesioner untuk melihat nilai rata-rata dari kuesioner yang disebar. Selanjutnya kedua data tersebut

dilakukan analisa untuk mengetahui kedua data tersebut saling memperkuat, bertentangan atau memperlemah.

3.2 Responden Penelitian

Menurut Arikunto (2013: 10) responden adalah orang atau objek yang akan merespon atau menjawab pertanyaan peneliti baik secara tertulis maupun lisan. Adapun responden dalam penelitian ini, yaitu :

1. **Bank Syariah Mandiri**

Dalam penelitian ini responden penelitian pertama adalah pihak Bank Syariah Mandiri cabang Banda Aceh. Peneliti nantinya akan mewawancarai 5 (lima) orang karyawan bank untuk dijadikan responden di bidang pembiayaan murabahah produk BSM Griya pada Bank Syariah Mandiri cabang Banda Aceh.

2. **Pihak Nasabah**

Nasabah di sini adalah pihak yang mengambil pembiayaan produk BSM Griya pada Bank Syariah Mandiri cabang Banda Aceh yang nantinya peneliti akan melihat penilaian nasabah terhadap kesyariahan yang ada pada produk pembiayaan Griya melalui sebaran kuisioner.

3.3 Populasi dan Sampel Penelitian

3.3.1 Populasi Penelitian

Populasi adalah wilayah generalisasi yang terdiri atas objek atau subjek yang mempunyai kualitas dan karakteristik tertentu yang ditetapkan oleh peneliti untuk dipelajari dan kemudian ditarik kesimpulannya. Sedangkan sampel merupakan sebagian dari jumlah dan karakteristik yang dimiliki oleh populasi tersebut (Sugiono, 2013: 61). Populasi dalam penelitian ini adalah seluruh nasabah yang mengambil pembiayaan BSM Griya pada Bank Syariah Mandiri cabang Banda Aceh sebanyak 77 nasabah (wawancara dengan bapak kumardani, *customer* BSM cabang banda aceh).

3.3.2 Teknik Pengambilan Sampel

Metode dalam pengambilan sampel ini adalah menggunakan teknik *probability sampling* yaitu teknik pengambilan sampel yang memberikan peluang yang sama bagi setiap anggota populasi untuk dipilih sebagai anggota sampel. Sedangkan cara pengambilan sampel yang digunakan adalah *simple random sampling* yaitu pengambilan anggota sampel dari populasi secara acak tanpa memperhatikan strata yang ada dalam populasi tersebut. Adapun rumus yang digunakan untuk menghitung besaran sampel yang diambil adalah rumus Slovin sebagai berikut (Sugiyono, 2013: 118):

$$n = \frac{N}{1 + N e^2}$$

Keterangan:

n= jumlah sampel/jumlah responden

N= Jumlah Populasi

e = batas toleransi kesalahan pengambilan sampel sebesar 10% atau 0,10 jumlah populasi dalam batas penelitian ini adalah 77 orang, untuk mengetahui jumlah sampel penelitian berikut perhitungannya:

$$n = \frac{77}{1 + 77(0,10)^2}$$

$$n = \frac{77}{1 + 77(0,01)}$$

$$n = \frac{77}{1,77}$$

$$n = 43,50$$

Berdasarkan perhitungan diatas, maka diperoleh sampel sebanyak 43,50 dibulatkan menjadi 44. Jadi sampel dalam penelitian ini adalah 44.

3.4 Jenis dan Sumber Data

Dalam penelitian ini peneliti menggunakan dua metode dalam pengambilan data, yaitu data primer dan data skunder.

3.4.1 Data primer adalah data yang diperoleh atau didapatkan secara langsung dari sumbernya. Data yang didapat sebagian besar merupakan data deskriptif. Namun

pengumpulan data dapat dirancang untuk menjelaskan sebab akibat atau pengungkapan ide-ide (Arikunto, 2013). Data primer dalam penelitian ini diperoleh dari wawancara dengan pihak bank dan hasil kuesioner dari nasabah.

- 3.4.2 Data sekunder adalah data yang diperoleh atau didapatkan dari literatur perpustakaan seperti skripsi, jurnal, artikel, buku dan dokumen yang bersangkutan dengan penelitian yang dilakukan (Sugiyono, 2013). Data ini peneliti gunakan sebagai data pelengkap untuk menambah informasi mengenai perkembangan produk BSM Griya pada pembiayaan murabahah serta fatwa DSN-MUI mengenai pembiayaan Murabahah. Data sekunder pada penelitian ini berupa laporan perkembangan nasabah yang mengambil pembiayaan di Bank Syariah Mandiri cabang Banda Aceh.

3.5 Teknik Pengumpulan Data

Untuk memudahkan peneliti mengumpulkan data peneliti menggunakan metode pengumpulan data sebagai berikut:

3.5.1 Wawancara Terstruktur

Wawancara merupakan suatu kegiatan mencari informasi dengan cara menghubungi narasumber, baik langsung maupun tidak langsung seperti via telepon atau tertulis. Adapun teknik wawancara yang digunakan adalah wawancara terstruktur. Wawancara terstruktur yaitu teknik pengumpulan data yang dilakukan dengan mengajukan pertanyaan-pertanyaan yang telah

dipersiapkan secara tertulis. Pada wawancara terstruktur ini setiap responden diberi pertanyaan yang sama dan peneliti mencatatnya (Nazir, 2014: 170-171).

3.5.2 Kuesioner

Metode kuisisioner sama halnya dengan metode angket yang berisi daftar pertanyaan. Metode kuisisioner merupakan serangkaian daftar pertanyaan yang disusun secara sistematis, kemudian dikirim untuk diisi oleh responden, setelah diisi angket akan dikembalikan kembali kepada peneliti (Bungin, 2006). Adapun skala yang digunakan dalam penelitian yaitu:

Tabel 3.1
Kriteria Jawaban Responden

Kriteria	Skala Pengukuran
Sangat Setuju (SS)	1
Setuju (S)	2
Kurang Setuju (KS)	3
Tidak Setuju (TS)	4
Sangat Tidak Setuju (STS)	5

Sumber: diolah pada 2019

3.6 Uji Instrument Penelitian

Instrument yang digunakan dalam penelitian ini berupa kuesioner yang dibuat sendiri oleh peneliti. Instrument penelitian adalah suatu alat pengumpulan data yang digunakan untuk mengukur fenomena alam maupun sosial yang diamati. Dengan demikian, penggunaan instrument penelitian yaitu untuk mencari

informasi yang lengkap mengenai suatu masalah baik fenomena alam maupun sosial.

3.6.1 Uji Validitas

Menurut Sugiyono (2013: 121) uji validitas adalah suatu uji yang berguna untuk mengetahui apakah ada pertanyaan-pertanyaan pada kuesioner atau angket yang harus dibuang atau diganti karena dianggap tidak relevan. Pengujian dilakukan secara statistik menggunakan bantuan fasilitas komputer dengan program *Statistical Package For Social Science* (SPSS) (Umar, 2011: 166). Menurut Ghozali (2011: 25-29) untuk melihat suatu kuesioner valid atau tidak valid yaitu dengan cara:

1. Jika r hitung $>$ r tabel, maka pernyataan dari kuesioner dinyatakan valid.
2. Jika r hitung \leq r tabel, maka pernyataan dari kuesioner dinyatakan tidak valid.

3.6.2 Uji Reliabilitas

Reliabilitas adalah suatu alat untuk mengukur suatu kuesioner yang merupakan indikator dari variabel atau konstruk. Suatu kuesioner dikatakan reliable atau handal jika jawaban seseorang terhadap pertanyaan adalah konsisten atau stabil dari waktu ke waktu pada penelitian ini pengukuran realibilitas dilakukan dengan *One shot* atau pengukuran sekali saja. Disini pengukurannya hanya sekali dan kemudian hasilnya dibandingkan dengan pertanyaan lain atau mengukur korelasi antara jawaban pertanyaan. Dalam hal ini

SPSS memberikan fasilitas untuk mengukur reliabilitas dengan uji statistik *Cronbach Alpha* (α). Suatu variabel dikatakan reliable jika memberikan nilai *Cronbach Alpha* > 0.60 . Pengukuran reliabilitas dapat dilakukan dengan dua cara (Ghozali, 2011: 48).

1. Jika hasil koefisien *alpha* lebih besar dari 0,60 maka kuesioner tersebut dinyatakan reliable.
2. Jika hasil koefisien *alpha* lebih kecil dari 0,60 maka kuesioner tersebut dinyatakan tidak reliable.

3.7 Variabel Penelitian dan Pengukuran

Variabel merupakan atribut atau sifat atau aspek dari orang maupun obyek yang mempunyai variasi tertentu yang ditetapkan oleh peneliti dipelajari dan nantinya akan ditarik kesimpulan (Sugiono, 2013). Dalam penelitian ini hanya menggunakan satu variabel saja yaitu persepsi nasabah mengenai *syariah compliance* pada produk BSM Griya. Variabel penelitian dipaparkan pada tabel 3.1. sebagai berikut:

Tabel 3.1
Variabel Penelitian dan Pengukuran

Variabel Penelitian	Devinisi	Indikator	Skala Pengukuran
Persepsi nasabah mengenai produk pembiayaan murabahah BSM Griya terhadap <i>syariah compliance</i>	Penilaian nasabah mengenai kepatuhan syariah pada produk Griya.	Pendekatan halal dan haram. Pendekatan akad. Pendekatan klausul (kontrak akad). Pendekatan maqasid syariah (masalah).	1-5

Sumber: data yang diolah pada 2019

3.8 Teknik Analisis Data

Teknik analisis data yaitu mengarahkan untuk menjawab rumusan masalah atau menguji hipotesis. Analisis data adalah proses mencari dan menyusun secara sistematis data yang diperoleh dari hasil wawancara dan kuesioner dengan cara mengorganisasikan data dalam katagori, menjabarkan ke dalam unit-unit, melakukan sintesa, menyusun kedalam pola, memilih mana yang penting yang akan dipelajari, dan membuat kesimpulan sehingga mudah dipahami oleh diri sendiri dan orang lain (Sugiyono, 2013). Dalam penelitian ini peneliti menggunakan analisis data *mixed method*. Penelitian *mixed methode* dilakukan dengan cara melakukan penelitian kualitatif terlebih dahulu dan kemudian dilanjutkan dengan penelitian kuantitatif. Pada tahap awal metode penelitian ini menggunakan metode kualitatif dan tahap berikutnya menggunakan metode kuantitatif. Penekanana metode pada penelitian ini lebih kepada kualitatif dan selanjutnya dilengkapi dengan metode kuantitatif. Pencampuran data kedua metode bersifat menyambung antara hasil penelitian pertama dan tahap berikutnya (Tasyakkori, 2010: 207).

Analisis data kualitatif dilakukan untuk mengetahui bagaimana penerapan *syariah compliance* pada produk pembiayaan murabahah BSM Griya. Sedangkan kuantitatif dilakukan dengan tehnik analisis deskriptif, analisis ini dilakukan untuk mengetahui bagaimana persepsi nasabah terhadap *syariah compliance* pada pembiayaan murabahah BSM Griya.

BAB IV

HASIL PENELITIAN

4.1 Gambaran Umum Bank Syariah Mandiri

4.1.1 Profil Bank Syariah Mandiri cabang Banda Aceh

Bank Syariah Mandiri Sebagai Bank Umum Syariah pertama yang kegiatan usahanya menjalankan prinsip syariah. Bank Syariah Mandiri merupakan salah satu bank syariah terbesar di Indonesia, sehingga kinerja yang ada pada Bank Syariah Mandiri menjadi tolak ukur masyarakat mengenai kinerja bank syariah yang ada di Indonesia. Bank Syariah Mandiri hadir sejak tahun 1999, yang merupakan hasil konversi dari beberapa bank konvensional yang terkena imbas dari krisis moneter diantaranya adalah PT Bank Susila Bakti (BSB) yang dimiliki oleh Yayasan Kesejahteraan Pegawai (YKP) PT. Bank Dagang Negara dan PT. Mahkota Prestasi juga terkena dampak krisis sehingga menyebabkan perbankan Indonesia yang didominasi bank konvensional mengalami kesulitan yang sangat parah pada tahun 1997-1998.

BSB berusaha keluar dari keadaan tersebut dengan melakukan upaya penggabungan dengan beberapa bank serta mengundang investor asing dan pada saat bersamaan pemerintah menggabungkan beberapa bank menjadi satu bank diantaranya Bank Dagang Negara, Bank Bumi Daya, Bank Exim, dan Bapindum berubah nama menjadi PT. Bank Mandiri (persero) pada tanggal 31 Juli 1999. Kebijakan tersebut juga menetapkan bahwa

PT. Bank Mandiri sebagai pemilik mayoritas baru BSB. Sebagai tindak lanjut Bank Mandiri membentuk tim pengembangan perbankan syariah sebagai respon atas berlakunya Undang-Undang Nomor. 10 tahun 1998 tentang Perbankan Syariah yang memberikan peluang bagi bank umum untuk melayani transaksi berbasis syariah.

Tim perbankan syariah memandang bahwa berlakunya Undang-Undang tentang Perbankan Syariah menjadi momentum yang tepat untuk melakukan konversi PT. Bank Susila Bakti dari bank konvensional menjadi bank syariah. Oleh karenanya, Tim Pengembangan Perbankan Syariah segera mempersiapkan sistem dan infrastrukturnya, sehingga kegiatan usaha BSB berubah dari bank konvensional menjadi bank yang beroperasi berdasarkan prinsip syariah dengan nama PT. Bank Syariah Mandiri sebagaimana tercantum dalam Akta Notaris: Sutjipto, SH, No. 23 Tanggal 8 September 1999. Perubahan kegiatan usaha BSB menjadi bank umum syariah dikukuhkan oleh Gubernur Bank Indonesia melalui SK Gubernur BI No. 1/24/ KEP.BI/1999, 25 Oktober 1999. Selanjutnya, melalui Surat Keputusan Deputi Gubernur Senior Bank Indonesia No. 1/1/KEP.DGS/ 1999, BI menyetujui perubahan nama menjadi PT. Bank Syariah Mandiri. Menyusul pengukuhan dan pengakuan legal tersebut, PT. Bank Syariah Mandiri secara resmi mulai beroperasi sejak Senin tanggal 25 Rajab 1420 H atau tanggal 1 November 1999. PT. Bank Syariah Mandiri hadir, tampil dan tumbuh sebagai bank yang mampu

memadukan idealisme usaha dengan nilai-nilai rohani, yang melandasi kegiatan operasionalnya. Harmoni antara idealisme usaha dan nilai-nilai rohani inilah yang menjadi salah satu keunggulan Bank Syariah Mandiri dalam kiprahnya di perbankan Indonesia. BSM hadir bersama untuk membangun Indonesia menuju Indonesia yang lebih baik dengan mengupayakan setiap usaha yang dilakukan terhindar dari kegiatan-kegiatan yang mengandung riba dan diharamkan oleh agama (<https://www.syariahmandiri.co.id>).

Dari sekian banyak Bank Syariah Mandiri yang ada diseluruh Indonesia salah satunya ada di daerah Aceh yaitu Bank Syariah Mandiri cabang Banda Aceh. PT. Bank Syariah Mandiri Kantor cabang Banda Aceh Beralamat di Jl. Diponegoro No. 6, Kota Banda Aceh, Aceh. Kode Pos 23242 dengan nomor telpon: (0651) 22010. Menurut salah satu karyawan Bank Syariah Mandiri cabang Banda Aceh Bank Mandiri mulai beroperasi di daerah Aceh pada tanggal 1 Juli 2000, dan pada saat itu nama Bank Syariah Mandiri adalah Bank Syariah Mandiri KC Aceh yang karyawannya terdiri dari 31 orang. Bank Syariah Mandiri KC Aceh pada saat itu masih menganut sistem yang dipakai dari PT Bank Susila Bakti (BSB) yang merupakan anak perusahaan dari Bank Dagang Negara (BDN) dan pada tanggal 15 Januari 2016 Bank Syariah Mandiri KC Aceh merubah namanya menjadi Bank Syariah Mandiri Area Aceh, sehingga Bank Syariah Mandiri dapat disebut dengan KC maupun Area Aceh (hasil wawancara dengan ibuk Evi Suryani

Customer Service Officer Bank Syariah Mandiri cabang Banda Aceh).

4.1.2 Visi dan Misi Bank Syariah Mandiri

Setiap perusahaan yang berdiri pasti memiliki visi dan misi yang ingin dicapai, begitu pula dengan Bank Syariah Mandiri yang merupakan sebuah perusahaan yang bergerak dibidang keuangan yang memiliki visi dan misi dalam menjalankan kegiatannya. Adapun visi dari bank syariah mandiri terbagi menjadi tiga yaitu (hasil wawancara dengan bapak Hardi staf Marketing Bank Syariah Mandiri Cabang Banda Aceh):

1. Untuk Nasabah, Bank Syariah Mandiri merupakan bank pilihan yang memberikan manfaat, menentramkan dan memakmurkan.
2. Untuk Pegawai, Bank Syariah Mandiri merupakan bank yang menyediakan kesempatan untuk beramanah sekaligus berkarir profesional.
3. Untuk Investor, Institusi keuangan syariah Indonesia terpercaya yang terus memberikan value berkesinambungan.

Selain memiliki visi, Bank Syariah Mandiri juga memiliki misi untuk menjalankan usahanya. Adapun visi dari bank syariah mandiri yaitu:

1. Mewujudkan pertumbuhan dan keuntungan di atas rata-rata industri yang berkesinambungan.

2. Meningkatkan kualitas produk dan layanan berbasis teknologi yang melampaui harapan nasabah.
3. Mengutamakan penghimpunan dana murah dan penyaluran pembiayaan pada segmen ritel.
4. Mengembangkan bisnis atas dasar nilai-nilai syariah universal.
5. Mengembangkan manajemen talenta dan lingkungan kerja yang sehat.
6. Meningkatkan kepedulian terhadap masyarakat dan lingkungan.

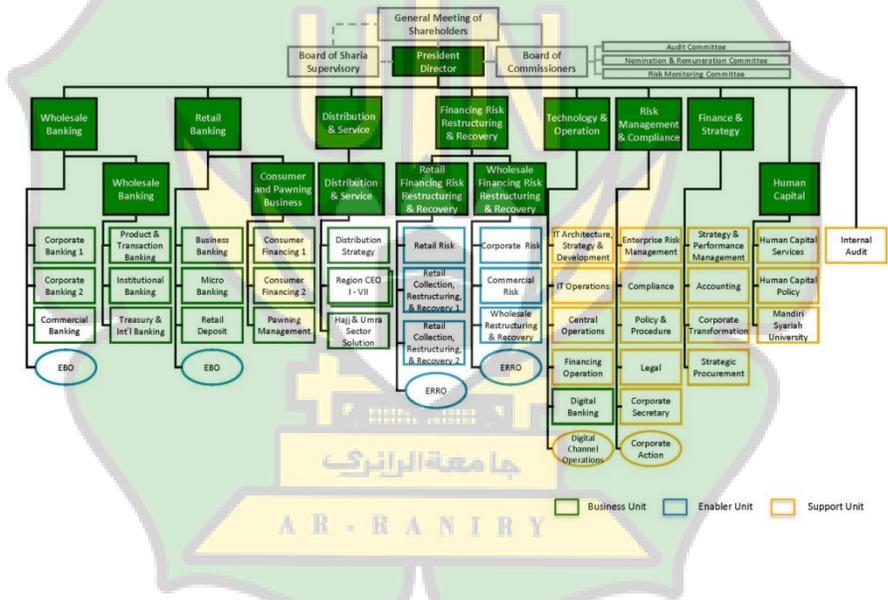
4.1.3 Budaya Perusahaan

Bank Syariah Mandiri sebagai salah satu bank yang beroperasi atas dasar prinsip syariah Islam menetapkan budaya perusahaan yang mengacu kepada sikap *akhlaqul karimah*, yang terangkum dalam lima pilar yang disingkat SIFAT, yaitu:

1. *Siddiq* (integritas), menjaga martabat dengan integritas. Awali dengan niat dan hati tulus, berpikir jernih, bicara benar, sikap terpuji dan perilaku teladan.
2. *Istiqamah* (konsistensi), konsistensi merupakan kunci menuju sukses. Berkomitmen, sikap optimis, dan percaya diri.
3. *Fathanah* (profesionalisme), profesionalisme adalah gaya kerja kami. Semangat belajar cerdas, inovatif, terampil dan adil.

4. *Amanah* (tanggung jawab), terpercaya karena penuh tanggung jawab. Menjadi terpercaya, cepat tanggap, objektif akurat dan disiplin.
5. *Tabligh* (kepemimpinan), kepemimpinan berdasarkan kasih sayang. Selalu ransparan, membimbing, visioner, komunikatif, dan memberdayakan.

4.1.4 Struktur Organisasi PT. Bank Syariah Mandiri Cabang Banda Aceh



Sumber: Bank Syariah Mandiri, 2019

4.2 Karakteristik Responden

Dalam penelitian ini ditekankan untuk melihat bagaimana persepsi nasabah Bank Syariah Mandiri cabang Banda Aceh terhadap penerapan *syariah compliance* pada akad murabahah BSM Griya. Responden dalam penelitian ini adalah nasabah yang mengambil pembiayaan BSM Griya. Oleh karena itu, yang menjadi populasi adalah nasabah yang mengambil pembiayaan BSM Griya pada Bank Syariah Mandiri cabang Banda Aceh.

Sedangkan teknik penarikan sampel yang digunakan adalah teknik *simple random sampling* dengan jumlah sample dalam penelitian ini diperkirakan sebesar 44 orang responden. Adapun responden dalam penelitian ini adalah pihak Bank Syariah Mandiri cabang Banda Aceh dan pihak nasabah yang mengambil pembiayaan BSM Griya. Jumlah kuesioner yang disebarkan adalah sebesar 44 kuesioner dan responden telah mengisi semua kuesioner dengan benar dan sesuai dengan petunjuk pengisian kuesioner.

Untuk memudahkan mengidentifikasi responden dalam penelitian ini, data identitas responden diperoleh dari kuesioner yang telah diisi oleh responden. Karakteristik responden yang menjadi sampel dalam penelitian ini dibagi menjadi beberapa kelompok yaitu berdasarkan jenis kelamin, usia, pekerjaan, pendidikan terakhir, tujuan pembiayaan, lama menjadi nasabah.

4.2.1 Karakteristik Responden Berdasarkan Jenis Kelamin

Dari hasil penelitian dapat diketahui bahwa jumlah keseluruhan responden sebanyak 44 orang. Dari sebagian besar responden dapat dilihat bahwa responden yang berjenis kelamin laki-laki yang ikut berpartisipasi dalam pengisian kuesioner yang dibagikan oleh peneliti dengan jumlah sebanyak 24 orang atau 54,55% dari seluruh responden yang terpilih. Sedangkan responden yang berjenis kelamin perempuan sebanyak 20 atau 45,5% dari keseluruhan responden yang terpilih. Karakteristik responden berdasarkan jenis kelamin dapat dilihat pada tabel 4.1.

Tabel 4.1
Karakteristik Responden Berdasarkan Jenis Kelamin

No	Jenis Kelamin	Jumlah	Persentase (%)
1.	Laki-laki	24	54,5%
2.	Perempuan	20	45,5%
	Total	44	100%

Sumber: data primer yang diolah 2019

4.2.2 Karakteristik Responden Berdasarkan Usia

Dari hasil penelitian mengenai karakteristik responden mengenai usia dapat diketahui bahwa jumlah keseluruhan responden sebanyak 44 orang. Dari hasil sebaran kuesioner sebagian besar responden yang mengambil pembiayaan pada usia > 41, sebanyak 13 orang atau 29,5% dari keseluruhan responden, responden yang berusia 31-35 tahun sebanyak 11 orang atau 25% dari keseluruhan responden, responden yang berusia 26-30 tahun

sebanyak 10 orang atau 22,7% dari keseluruhan responden, responden yang berusia < 25 tahun sebanyak 10 orang atau 22,7%. Karakteristik responden berdasarkan usia dapat dilihat pada tabel 4.2.

Tabel 4.2
Karakteristik Responden Berdasarkan Usia

No	Usia	Jumlah	Persentase (%)
1.	< 25 tahun	10	22,7%
2.	26-30 tahun	10	22,7%
3.	31-35 tahun	11	25%
5	> 41 tahun	13	29,5%
	Total	44	100%

Sumber: data primer yang diolah 2019

4.2.3 Karakteristik Responden Berdasarkan Pekerjaan

Berdasarkan hasil penelitian mengenai karakteristik responden berdasarkan pekerjaan dapat diketahui bahwa jumlah keseluruhan responden sebanyak 44 orang. Dari hasil sebaran kuesioner dapat dilihat bahwa sebagian besar responden berprofesi sebagai PNS yang berpartisipasi dalam pengisian kuesioner sebanyak 33 orang atau 75%, responden yang bekerja dibagian swasta sebanyak 2 orang atau 4,5%, responden yang bekerja sebagai wirausaha sebanyak 6 orang atau 13,6%, sedangkan responden pekerja lainnya sebanyak 3 orang atau 6,8% dari keseluruhan responden. Karakteristik responden berdasarkan pekerjaan dapat dilihat pada tabel 4.3.

Tabel 4.3
Karakteristik Responden Berdasarkan Pekerjaan

No	Pekerjaan	Jumlah	Persentase (%)
1.	PNS	33	75%
2.	Swasta	2	4,5%
3	Wirausaha	6	13,6%
4	Lainnya	3	6,8%
	Total	44	100%

Sumber: data primer yang diolah 2019

4.2.4 Karakteristik Responden Berdasarkan Pendidikan

Dari hasil penelitian karakteristik responden berdasarkan pendidikan dapat diketahui bahwa jumlah keseluruhan responden sebanyak 44 orang. Dari hasil sebaran kuesioner dapat dilihat bahwa sebagian besar responden yang berpendidikan D3-S1 yang ikut berpartisipasi dalam pengisian kuesioner sebanyak 32 atau 72,7% responden yang berpendidikan D3-S1, selanjutnya sebanyak 7 orang atau 15,9% yang berpendidikan sampai S2-S3, dan 5 orang atau 11,4% responden yang pendidikan terakhir sampai SMA. Karakteristik responden berdasarkan pendidikan dapat dilihat pada tabel 4.4.

Tabel 4.4
Karakteristik Responden Berdasarkan Pendidikan

No	Pendidikan	Jumlah	Persentase (%)
1.	SMA	5	11,4%
2.	D3-S1	32	72,7%
3.	S2-S3	7	15,9%
	Total	44	100%

Sumber: data primer yang diolah 2019

4.2.5 Karakteristik Responden Berdasarkan Tujuan Pembiayaan

Dari hasil penelitian mengenai karakteristik responden berdasarkan tujuan pembiayaan dapat diketahui bahwa jumlah keseluruhan responden sebanyak 44 orang. Dari hasil sebaran kuesioner dapat dilihat bahwa sebanyak 31 atau 70,5% responden berdasarkan tujuan pembiayaan untuk membeli rumah, sedangkan sebanyak 13 atau 29,5% responden berdasarkan tujuan pembiayaan untuk renovasi rumah. Jumlah karakteristik responden berdasarkan tujuan pembiayaan dapat dilihat pada tabel 4.5.

Tabel 4.5
Karakteristik Responden Berdasarkan Tujuan Pembiayaan

No	Tujuan Pembiayaan	Jumlah	Persentase (%)
1.	Beli Rumah	31	70,5%
2.	Renovasi Rumah	13	29,5%
3.	Beli toko	0	0%
4.	Lainnya	0	0%
	Total	44	100%

Sumber: data primer yang diolah 2019

4.2.6 Karakteristik Responden Berdasarkan Lama Menjadi Nasabah

Dari hasil penelitian karakteristik responden berdasarkan lama menjadi nasabah dapat diketahui bahwa jumlah keseluruhan responden sebanyak 44 orang. Sebagian besar nasabah diukur dari seberapa lama mengambil pembiayaan. Rata-rata nasabah yang berpartisipasi dalam pengisian kuesioner telah menjadi nasabah < 1

tahun sebanyak 26 orang atau 59,1%, kemudian 12 orang atau 27,3% responden berdasarkan lama menjadi nasabah 1-4 tahun, dan sebanyak 6 orang atau 13,6% responden berdasarkan lama menjadi nasabah > 5 tahun dari keseluruhan responden. Jumlah karakteristik responden berdasarkan seberapa lama menjadi nasabah dapat dilihat pada tabel 4.6.

Tabel 4.6
Karakteristik Responden Berdasarkan Lama Menjadi Nasabah

No	Lama Menjadi Nasabah	Jumlah	Persentase (%)
1.	< 1 tahun	26	59,1%
2.	1-4 tahun	12	27,3%
3.	> 5 tahun	6	13,6%
	Total	44	100%

Sumber: data primer yang diolah 2019

4.3 Hasil Uji Instrumen

4.3.1 Uji Validitas Sampel

Uji validitas digunakan untuk melihat apakah instrument yang dipakai pada penelitian ini benar-benar valid dengan membandingkan nilai $r_{hitung} > r_{tabel}$. Adapun cara melihat nilai r_{tabel} yaitu $df = n - 2$ dengan tingkat signifikansi untuk uji dua arah ($\alpha = 0,05$). Hasil tersebut dapat dilihat pada tabel 4.7.

Tabel 4.7
Uji Validitas

Variabel	r tabel	r hitung	Keterangan
Persepsi Nasabah			
PN1	0,2973	0,428	Valid
PN2	0,2973	0,543	Valid
PN3	0,2973	0,485	Valid
PN4	0,2973	0,515	Valid
PN5	0,2973	0,440	Valid
PN6	0,2973	0,668	Valid
PN7	0,2973	0,547	Valid
PN8	0,2973	0,458	Valid
PN9	0,2973	0,441	Valid
PN10	0,2973	0,459	Valid
PN11	0,2973	0,576	Valid
PN12	0,2973	0,418	Valid
PN13	0,2973	0,511	Valid
PN14	0,2973	0,521	Valid
PN15	0,2973	0,542	Valid
PN16	0,2973	0,662	Valid
PN17	0,2973	0,593	Valid
PN18	0,2973	0,619	Valid

Sumber: data primer yang diolah 2019

Berdasarkan tabel 4.7 dapat diketahui bahwa setiap pernyataan dalam instrumen yang digunakan dinyatakan valid. Hal ini dapat diketahui dengan membandingkan setiap nilai r_{hitung} dan r_{tabel} dan hasilnya menunjukkan bahwa r_{hitung} setiap komponen pernyataan lebih besar dari pada r_{tabel} (0,2973) atau $r_{hitung} > r_{tabel}$.

4.3.2 Uji Reliabilitas

Uji reliabilitas dalam penelitian ini untuk melihat kestabilan kuesioner yang digunakan. Suatu kuesioner dikatakan reliable atau handal jika jawaban responden terhadap pernyataan konsisten atau stabil dari waktu ke waktu. Hal ini dinilai dengan melihat *cronbach alpha* (α) > 0,60. Hasilnya dapat dilihat pada tabel 4.8.

Tabel 4.8
Uji Reliabilitas

Variabel	Jumlah item	Cronbach alpha	Keterangan
Persepsi nasabah terhadap <i>syariah compliance</i>	18	0,884	Reliabel

Sumber: data primer yang diolah 2019

Berdasarkan tabel di atas, uji reliabilitas dilakukan terhadap item pertanyaan yang dinyatakan valid. Satu variabel dikatakan reliable atau handal jika jawaban terhadap pertanyaan selalu konsisten jadi hasil koefisien reliabilitas instrumen persepsi nasabah terhadap *syariah compliance* sebesar 0,844 yang memiliki nilai “*cronbach alpha*” lebih besar dari 0,60 yang artinya instrument pada penelitian ini dinyatakan reliable atau memenuhi syarat.

4.4 Penerapan Pembiayaan Murabahah pada Produk BSM Griya

Rumah merupakan suatu kebutuhan pokok baik bagi keluarga maupun perorangan. Seperti yang kita ketahui bahwa Banda Aceh merupakan ibukota provinsi Aceh yang merupakan kota Islam yang

paling tua di Asia Tenggara. Banyak perantau yang menetap di Banda Aceh dengan keperluan beragam seperti: pelajar, pedagang, karyawan dan karyawan di sebuah perusahaan, maupun pengusaha dalam segala jenis. Jika dilihat dari aspek di atas maka jumlah penduduk semakin meningkat hal ini akan menambah tingkat kebutuhan akan rumah tinggal.

Dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman yang menyatakan bahwa *“setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat, yang merupakan kebutuhan dasar manusia, dan yang mempunyai peran yang sangat strategis dalam pembentukan watak serta kepribadian bangsa sebagai salah satu upaya membangun manusia Indonesia seutuhnya, berjati diri, mandiri, dan produktif”*. Berdasarkan ketentuan hukum Undang-Undang di atas bahwa rumah yang layak merupakan kebutuhan bagi manusia yang tidak dapat dipisahkan, setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat. Saat ini banyak lembaga keuangan perbankan syariah yang menawarkan jasa pembiayaan perumahan yang sesuai dengan prinsip syariah salah satunya adalah pembiayaan perumahan BSM Griya pada Bank Syariah Mandiri cabang Banda Aceh menggunakan skim murabahah.

Pembiayaan BSM Griya merupakan fasilitas yang disediakan oleh Bank Syariah Mandiri untuk pembiayaan pemilikan rumah

tinggal baru maupun *second* dari developer maupun perorangan, renovasi rumah, hingga *take over*. Pembiayaan BSM Griya sebenarnya telah ditentukan persinya masing-masing dalam setiap bank yang bekerja sama dengan developer, jadi persediaan rumah yang ditawarkan terbatas. Seperti pada Bank Syariah Mandiri cabang Banda Aceh pembiayaan BSM Griya hanya disediakan sekitar 20% dari pembiayaan murabahah (Hasil wawancara dengan bapak Kumardani, Customer pada Bank Syariah Mandiri Cabang Banda Aceh).

Seperti yang kita ketahui akad murabahah adalah akad jual beli antara bank dan nasabah, sebesar harga pokok ditambah dengan margin keuntungan yang disepakati. Antara bank dengan nasabah harus ada kesepakatan secara jelas diawal, terutama pada besaran harga yang harus dibayarkan oleh nasabah. Akad murabahah yang ditawarkan pada pembiayaan ini menggunakan program pembayaran *single price* yang merupakan program pembayaran dengan margin dan angsuran tetap sejak awal akad hingga selesai. Pada pembiayaan murabahah margin yang diberikan tergantung dari tempo waktu yang nasabah inginkan. Tempo waktu pada pembiayaan BSM Griya minimal 1 tahun (12 bulan) dengan besaran margin 6,20%, dan maksimal 15 tahun (180 bulan) dengan besaran margin 8,71%. Selain kejelasan dari awal hingga akhir batas angsuran pembiayaan BSM Griya juga memiliki kelebihan seperti pengajuan pembiayaan yang cepat dan jangka waktu pembiayaan yang bisa mencapai 15 tahun (Brosur pembiayaan

murabahah BSM Griya Bank Syariah Mandiri cabang Banda Aceh).

Pencairan pembiayaan BSM Griya hanya membutuhkan kurang lebih dari 9 hari kerja, bahkan jika dokumen dan persyaratan yang diajukan sudah benar-benar lengkap pihak bank hanya membutuhkan 3 hari kerja saja untuk memutuskan apakah pihak bank akan menyetujui atau tidak pengajuan pembiayaan dari nasabah. Kecepatan proses pengajuan pembiayaan ini dapat dilakukan karena Bank Syariah Mandiri memberlakukan aturan pengambilan keputusan bisa langsung dikantor cabang saja. Setiap pembiayaan yang ditawarkan pada Bank Syariah Mandiri pasti memiliki kelebihan tertentu. Adapun kelebihan dari produk pembiayaan BSM Griya ini adalah:

1. Fleksibel, dapat memberikan kemudahan kepada nasabah yang ingin memiliki rumah idaman sesuai dengan prinsip syariah.
2. Ringan, nasabah dapat mengangsur pembayarannya dengan jumlah ansuran yang tidak akan berubah selama masa perjanjian.
3. Mudah, proses permohonan pembiayaan mudah dan cepat setelah dokumen lengkap.

Bank Syariah Mandiri Cabang Banda Aceh saat ini sudah berupaya semaksimal mungkin untuk menerapkan prinsip syariah dalam setiap operasionalnya baik menghimpun dana, menyalurkan dana dan memberikan jasa kepada masyarakat. Begitupun dengan

produk murabahah yang ditawarkan Bank Syariah Mandiri cabang Banda Aceh dapat dilihat dari transaksi yang dilakukan oleh pihak bank dimana pihak bank terlebih dahulu membeli objek yang diinginkan nasabah dari pemasok, kemudian menjual kepada nasabah dengan tambahan margin yang telah ditentukan. Jadi praktik pembiayaan murabahah BSM Griya ini telah dilakukan berdasarkan dengan praktik jual beli yang berlaku. Saat terjadinya akad tetera dengan jelas seluruh biaya-biaya yang dikeluarkan oleh pihak bank yang nantinya ditambah dengan margin, serta tujuan pembiayaan harus tercantum didalam akad misalnya pembiayaan BSM Griya harus dibuat untuk pembelian rumah atau renovasi rumah, kemudian objek pembiayaan tidak diharamkan menurut syariah, tempo waktu pembiayaan juga harus tertera dengan jelas, dan jika nasabah telat melakukan pembayaran angsuran maka pihak bank akan mengenakan denda guna untuk mendisiplinkan nasabah dalam membayar angsuran, uang yang didapat dari denda tersebut tidak masuk kedalam kas bank namun uang tersebut dijadikan sebagai uang sosial dibagikan kepada anak yatim dan orang yang membutuhkan, terkadang banyak masyarakat salah mempersepsikan hal tersebut banyak yang mengatakan bahwa uang yang didapat dari hasil denda digunakan untuk membayar gaji karyawan dan sebagainya (Hasil wawancara dengan bapak Yudi Chandra, *Manager* pembiayaan Bank Syariah Mandiri cabang Banda Aceh).

4.4.1 Mekanisme Penyaluran Produk BSM Griya

Dalam praktiknya untuk mengajukan pembiayaan BSM Griya terdapat mekanisme penyaluran pembiayaan kepemilikan rumah BSM Griya melalui enam tahap, berikut merupakan alur proses penyaluran pembiayaan BSM Griya (Hasil wawancara dengan bapak Hardi Dwi Pernama, *consumer* Bank Syariah Mandiri cabang Aceh):

1. Permohonan pembiayaan adalah tahap pertama dalam pembiayaan BSM Griya. Pada tahap ini nasabah mendatangi Bank Syariah Mandiri cabang Banda Aceh untuk mengajukan permohonan pembiayaan dengan memenuhi beberapa syarat pembiayaan. Adapun syarat-syarat yang harus dipenuhi yaitu :
 - 1). WNI cakap hukum.
 - 2). Usia minimal 21 tahun dan maksimal 55 tahun pada saat jatuh tempo pembiayaan.
 - 3). Maksimum pembiayaan tergantung dari jenis atau tipe anggunan.

Setelah syarat-syarat di atas terpenuhi, selanjutnya pihak bank akan menanyakan kepada nasabah untuk keterangan awal mengenai kebutuhan pembiayaan yang diajukan, kemudian nasabah akan diminta untuk mengisi formulir pembiayaan BSM Griya, setelah itu formulir aplikasi pembiayaan BSM Griya diserahkan kepada pihak bank untuk diproses lebih lanjut.

2. Pengumpulan data, tahap kedua ini mencakup proses melengkapi data yang nasabah lampirkan berupa dokumen-dokumen permohonan pembiayaan BSM Griya. Dokumen yang harus disiapkan oleh nasabah meliputi (Brosur BSM Griya Bank Syariah Mandiri):
 - 1). Fotokopi KTP pemohon
 - 2). Fotokopi kartu keluarga
 - 3). Fotokopi surat nikah (bila sudah menikah)
 - 4). Slip gaji asli dan surat keterangan kerja
 - 5). Fotokopi rekening telpon dan listrik
 - 6). Fotokopi SHM/SHGB
 - 7). Fotokopi IMB dan denah bangunan
 - 8). Surat pernyataan nasabah mengenai fasilitas pembiayaan yang telah diterima maupun yang sedang dalam proses pengajuan permohonan di bank BSM maupun pada bank lain.
3. Verifikasi data, setelah persyaratan dan kelengkapan data nasabah dilengkapi kemudian bank menerima dokumen-dokumen tersebut yang selanjutnya akan dilakukan verifikasi data nasabah yaitu memastikan kelengkapan dan kebenaran dokumen yang telah nasabah lampirkan.
4. Persetujuan pembiayaan, pada tahap ini merupakan proses penentuan apakah pembiayaan yang diajukan disetujui ataupun tidak, jika disetujui maka pihak bank akan mengeluarkan Surat Keputusan Pembiayaan, nasabah akan

ke tahap selanjutnya yaitu melakukan akad pembiayaan. Dan jika permohonan pembiayaan ditolak maka pihak bank akan membuat surat penolakan permohonan.

5. Pengikatan, pihak bank dan nasabah melakukan akad pembiayaan dan proses selanjutnya melakukan pengikatan terhadap anggunan yang telah ditetapkan yaitu barang yang diperjual belikan pada saat akad yaitu rumah.
6. Pembayaran angsuran, setelah bank dan nasabah melakukan akad maka tahap terakhir adalah nasabah membayar angsuran kepada pihak bank dengan jumlah dan tempo pembayaran yang telah disepakati pada akad.

4.4.2 Persepsi Responden

Persepsi nasabah terhadap *syariah compliance* produk pembiayaan murabahah BSM Griya dalam penelitian ini diukur dengan 4 indikator yang diubah menjadi 18 pernyataan. Indikator persepsi nasabah terhadap *syariah compliance* adalah pendekatan halal haram, pendekatan akad, pendekatan klausul (kontrak akad), pendekatan maqasid syariah (masalah). Data yang terkumpul dari jawaban responden mengenai persepsi nasabah terhadap *syariah compliance* produk pembiayaan murabahah BSM Griya dapat dijelaskan secara rinci pada tabel dibawah

:

Tabel 4.9
Persepsi Mengenai Pendekatan Halal-Haram

No	Uraian pernyataan	Bobot/Skor					Rata-rata
		SS	S	KS	TS	STS	
		5	4	3	2	1	
1.	Transaksi pada produk pembiayaan murabahah BSM Griya sesuai dengan prinsip syariah.	6	35	3	-	-	4,06
2.	Objek yang dibiayai tidak diharamkan menurut syariah.	7	34	2	1	-	4,06
3.	Syarat jual beli meliputi: objek, penjual, pembeli, ijab dan qabul telah terpenuhi.	10	34	-	-	-	4,22
4.	Tidak ada unsur bunga/riba dalam pengambilan keuntungan oleh pihak bank.	12	29	1	2	-	4,15
	Total rata-rata						4,12

Sumber: data primer yang diolah 2019

Berdasarkan tabel 4.9 pada indikator pendekatan halal-haram dengan menggunakan empat pernyataan diperoleh total nilai rata-rata sebesar 4.12. Pernyataan mengenai syarat jual beli meliputi: objek, penjual, pembeli, ijab dan qabul telah terpenuhi merupakan pernyataan yang memiliki rata-rata tertinggi terkait kepatuhan syariah dari segi kehalalan produk pembiayaan murabahah BSM Griya yang ditawarkan sebesar 4,22.

Selain itu, persepsi nasabah menyatakan bahwa bank syariah yang sesuai dengan kepatuhan syariah adalah bank yang tidak menggunakan unsur riba dalam pengambilan keuntungan pada saat

melakukan pembiayaan yang nilai rata-ratanya sebesar 4,15 yang artinya nasabah merespon setuju terkait dengan tidak adanya unsur riba pada saat penentuan keuntungan dikarenakan bersifat jual beli bukan sebagai pinjaman. Selanjutnya pernyataan mengenai transaksi pada produk pembiayaan murabahah BSM Griya sesuai dengan prinsip syariah dengan jumlah rata-rata sebesar 4,06 yang artinya nasabah setuju bahwa transaksi pada produk yang ditawarkan berupa jual beli barang. Pernyataan mengenai objek yang dibiayai tidak diharamkan menurut syariah dengan jumlah rata-rata 4,06 yang artinya nasabah setuju bahwa objek yang berarti rumah yang ditawarkan tidak diharamkan menurut ketentuan syariah.

Tabel 4.10
Persepsi Mengenai Pendekatan Akad

No	Uraian pernyataan	Bobot/Skor					Rata-rata
		SS	S	KS	TS	STS	
		5	4	3	2	1	
1.	Produk pembiayaan BSM Griya menggunakan akad murabahah.	14	28	2	-	-	4,27
2.	Akad murabahah yang digunakan sesuai dengan produk jual beli.	13	27	4	-	-	4,20
3.	Dalam akad harga beli objek dan besaran keuntungan yang diambil ditentukan secara jelas.	12	31	1	-	-	4,13
4.	Saat terjadinya akad barang yang diperjual belikan secara prinsip	10	33	1	-	-	4,06

Tabel 4.1 Lanjutan

	telah dimiliki oleh pihak bank.						
5.	Akad dilakukan sekali oleh bank dan nasabah.	11	33	-	-	-	4,09
	Total rata-rata						4,15

Sumber: data primer yang diolah 2019

Berdasarkan tabel 4.10 pada indikator pendekatan akad dengan menggunakan lima pernyataan diperoleh total nilai rata-rata sebesar 4.15. Pernyataan yang memiliki rata-rata tertinggi sebesar 4,27 terkait produk pembiayaan BSM Griya yang ditawarkan Bank Syariah Mandiri cabang Banda Aceh menggunakan akad murabahah.

Selain itu, persepsi nasabah menyatakan bahwa akad murabahah yang digunakan pada Bank Syariah Mandiri cabang Banda Aceh sesuai dengan produk jual beli yang nilai rata-ratanya sebesar 4,20 yang artinya nasabah setuju dengan pernyataan tersebut. Selanjutnya pernyataan mengenai harga beli objek dan besaran keuntungan yang diambil ditentukan secara jelas diperoleh nilai rata-rata sebesar 4,13 yang artinya nasabah setuju bahwa pada saat pelaksanaan akad pihak bank telah menjelaskan secara rinci mengenai harga dan besaran keuntungan yang diambil oleh bank. Pernyataan selanjutnya dengan nilai rata-rata sebesar 4,09 yang artinya sebagian besar nasabah menyatakan setuju bahwa akad pada produk BSM Griya hanya dilakukan sekali. Pernyataan selanjutnya mengenai saat terjadinya akad barang yang diperjual belikan secara prinsip telah dimiliki oleh pihak bank yang nilai rata-ratanya sebesar 4,06 yang artinya nasabah setuju bahwa pada

saat bank menjual barang kepada nasabah barang tersebut telah sah menjadi milik bank dan kemudian dijual kepada nasabah.

Tabel 4.11
Persepsi Mengenai Pendekatan klausul (kontrak akad)

No	Uraian pernyataan	Bobot/Skor					Rata-rata
		SS	S	KS	TS	STS	
		5	4	3	2	1	
1.	Akad murabahah yang dilakukan pihak bank dan nasabah dituangkan dalam bentuk perjanjian yang dibuat secara notaril.	12	32	-	-	-	4,06
2.	Dalam kontrak pembiayaan murabahah hak dan kewajiban kedua belah pihak (bank dan nasabah) tertera dengan jelas.	10	33	1	-	-	4,06
3.	Dalam kontrak pembiayaan memuat: nominal pembiayaan yang diambil, harga barang, margin, jangka waktu pembiayaan, jumlah angsuran perbulan dan jaminan.	8	34	2	-	-	4,22
4.	Tujuan penggunaan pembiayaan tertera pada kontrak pembiayaan murabahah.	5	37	2	-	-	4,15
5.	Kontrak akad dilakukan atas dasar kesukarelaan antara kedua belah pihak tanpa adanya unsur keterpaksaan.	8	32	4	-	-	4,27
Total rata-rata							4,15

Sumber: data primer yang diolah 2019

Berdasarkan tabel 4.11 pada indikator pendekatan klausul (kontrak akad) dengan menggunakan lima pernyataan diperoleh

total dari nilai rata-rata sebesar 4.15. Pernyataan yang memiliki rata-rata tertinggi terkait kontrak akad dilakukan atas dasar kesukarelaan antara kedua belah pihak tanpa adanya unsur keterpaksaan sebesar 4,27 yang artinya bahwa pada saat mengambil pembiayaan pihak bank dan nasabah tidak ada unsur keterpaksaan yang merugikan sebelah pihak pada saat akad dilaksanakan.

Selain itu, persepsi nasabah menyatakan bahwa dalam kontrak pembiayaan tertera nominal pembiayaan yang diambil, harga barang, margin, jangka waktu pembiayaan, jumlah angsuran perbulan dan jaminan yang nilai rata-ratanya sebesar 4,22 yang artinya nasabah setuju dengan pernyataan bahwa pelaksanaan kontrak akad dilakukan setelah nasabah mengetahui harga pokok, margin, tempo pembayaran dan besaran biaya yang dikeluarkan nasabah perbulan secara jelas. Selanjutnya tujuan penggunaan pembiayaan tertera pada kontrak pembiayaan murabahah yang nilai rata-ratanya sebesar 4,15 yang artinya nasabah setuju bahwa tujuan pembiayaan harus secara jelas dimuat dalam kontrak akad. Pernyataan mengenai kontrak pembiayaan murabahah harus memuat hak dan kewajiban kedua belah pihak dengan nilai rata-ratanya sebesar 4,06 yang artinya nasabah setuju bahwa kewajiban-kewajiban pihak yang melakukan akad tertera dengan jelas pada kontrak akad pembiayaan. Pernyataan mengenai akad murabahah yang dilakukan pihak bank dan nasabah dituangkan dalam bentuk perjanjian yang dibuat secara notaril diperoleh nilai rata-rata

sebesar 4,06 artinya nasabah setuju bahwa kontrak akad harus dibuat secara notarial agar timbul hubungan hukum antara bank dan nasabah.

Tabel 4.12
Persepsi Mengenai Pendekatan Maqasid Syariah (Maslahah)

No	Uraian pernyataan	Bobot/Skor					Rata-rata
		SS	S	KS	TS	STS	
		5	4	3	2	1	
1.	Akad yang digunakan sesuai dengan ketentuan ekonomi Islam untuk kemaslahatan nasabah yang membutuhkan.	19	24	1	-	-	4,40
2.	Produk BSM Griya yang ditawarkan oleh BSM sangat bermanfaat bagi nasabah yang membutuhkan Rumah.	9	29	6	-	-	4,06
3.	Produk BSM Griya memberikan manfaat kepada nasabah dengan angsuran tetap dari awal hingga jatuh tempo pembiayaan.	7	35	1	1	-	4,09
4.	Jangka waktu pembiayaan sesuai dengan kesanggupan nasabah dalam mengangsur sehingga tidak memberatkan sebelah pihak (nasabah).	15	29	-	-	-	4,34
	Total rata-rata						4,22

Sumber: data primer yang diolah 2019

Berdasarkan tabel 4.12 pada indikator pendekatan maqasid syariah (masalah) dengan menggunakan empat pernyataan diperoleh total dari nilai rata-rata sebesar 4.22. Pernyataan yang memiliki rata-rata tertinggi terkait akad yang digunakan sesuai

dengan ketentuan ekonomi Islam untuk kemaslahatan nasabah yang membutuhkan sebesar 4,40 yang artinya nasabah setuju bahwa akad murabahah yang dipraktikkan dalam Bank Syariah Mandiri dijalankan berdasarkan ketentuan ekonomi Islam dan untuk kemaslahatan.

Selain itu, persepsi nasabah menyatakan bahwa jangka waktu pembiayaan sesuai dengan kesanggupan nasabah dalam mengangsur sehingga tidak memberatkan sebelah pihak (nasabah) yang nilai rata-ratanya sebesar 4,34 menyatakan setuju yang artinya bahwa jangka waktu pembiayaan murabahah tergolong jangka panjang yaitu maksimal 15 tahun sehingga memudahkan nasabah untuk memilih membayar angsuran dengan jangka waktu tertentu sesuai dengan kemampuan nasabah. Selanjutnya pernyataan mengenai produk BSM Griya memberikan manfaat kepada nasabah dengan angsuran tetap dari awal hingga jatuh tempo pembiayaan yang nilai rata-ratanya sebesar 4,09 yang artinya nasabah setuju bahwa pembiayaan murabahah sangat bermanfaat bagi nasabah dengan angsuran yang tidak berubah sehingga nasabah tidak perlu takut jika angsuran akan lebih tinggi dibandingkan biasanya. Pernyataan produk BSM Griya yang ditawarkan oleh Bank Syariah Mandiri sangat bermanfaat bagi nasabah yang membutuhkan rumah dengan nilai rata-ratanya sebesar 4,06 yang artinya dengan adanya produk pembiayaan murabahah BSM Griya memudahkan nasabah untuk dapat memiliki rumah yang diinginkan.

Dari keseluruhan jawaban responden menyatakan bahwa nasabah memiliki persepsi yang baik terhadap *syariah compliance* pada produk pembiayaan murabahah BSM Griya. Kepatuhan syariah merupakan suatu unsur yang sangat penting dalam bank syariah. Semakin tinggi nilai kepatuhan syariah yang diterapkan dalam suatu bank maka akan semakin baik pula persepsi nasabah terhadap bank tersebut. Bank Syariah Mandiri cabang Banda Aceh adalah salah satu bank syariah yang telah mendapatkan respon positif dan sangat baik dari nasabah. Oleh karena itu Bank Syariah Mandiri cabang Banda Aceh diharapkan agar dapat mempertahankan dan meningkatkan lagi nilai kepatuhan syariah sehingga nasabah akan benar-benar yakin bahwa Bank Syariah Mandiri cabang Banda Aceh telah sepenuhnya dijalankan berdasarkan prinsip syariah. Secara umum nilai keseluruhan mengenai persepsi nasabah terhadap *syariah compliance* produk pembiayaan murabahah BSM Griya pada Bank Syariah Mandiri Cabang Banda Aceh diperoleh nilai rata-rata sebesar 4,1877 yang artinya bahwa sebagian besar nasabah setuju bahwa Bank Syariah Mandiri cabang Banda Aceh dalam praktiknya diterapkan berdasarkan dengan prinsip syariah. Pada penelitian ini untuk mengukur persepsi nasabah terhadap kepatuhan syariah yang ada pada Bank Syariah Mandiri cabang Banda Aceh peneliti menggunakan empat indikator.

Indikator utama untuk mengukur persepsi nasabah terhadap *syariah compliance* pada produk pembiayaan murabahah BSM

Griya yaitu pendekatan halal-haram. Pada indikator ini setiap responden mersepon baik setiap pernyataan yang diberikan oleh peneliti sebanyak 4 pernyataan yang dibuktikan dengan perolehan nilai-rata dari setiap jawaban pada indikator pendekatan halala-haram sebesar 4,12 yang artinya bahwa persepsi nasabah terhadap indikator pendekatan halal haram sudah dijalankan dengan baik.

Adapun indikator kedua dari penelitian ini untuk mengukur persepsi nasabah terhadap *syariah compliance* pada produk pembiayaan murabahah BSM Griya yaitu pendekatan akad. Pada indikator ini setiap responden mersepon baik setiap pernyataan yang diberikan oleh peneliti sebanyak 5 pernyataan yang dibuktikan dengan perolehan nilai-rata dari setiap jawaban responden pada indikator pendekatan akad sebesar 4,15 yang artinya bahwa persepsi nasabah terhadap indikator pendekatan akad sudah dijalankan dengan baik.

Selanjutnya untuk indikator ketiga dari penelitian ini untuk mengukur persepsi nasabah terhadap *syariah compliance* pada produk pembiayaan murabahah BSM Griya yaitu pendekatan klausul (pendekatan akad). Pada indikator ini setiap responden mersepon baik setiap pernyataan yang diberikan oleh peneliti sebanyak 5 pernyataan yang dibuktikan dengan perolehan nilai-rata dari setiap jawaban responden pada indikator pendekatan klausul (pendekatan akad) sebesar 4,15 yang artinya bahwa persepsi nasabah terhadap indikator pendekatan klausul (pendekatan akad) sudah dijalankan dengan baik.

Adapun untuk indikator keempat dari penelitian ini untuk mengukur persepsi nasabah terhadap *syariah compliance* pada produk pembiayaan murabahah BSM Griya yaitu pendekatan maqasid syariah (masalah). Pada indikator ini setiap responden mersepon baik setiap pernyataan yang diberikan oleh peneliti sebanyak 4 pernyataan yang dibuktikan dengan perolehan nilai-rata dari setiap jawaban responden pada indikator pendekatan maqasid syariah (masalah) sebesar 4,22 yang artinya bahwa persepsi nasabah terhadap indikator pendekatan maqasid syariah (masalah) sudah dijalankan dengan sangat baik.

4.5 Analisis Penerapan *Syariah Compliance* Produk BSM Griya pada Bank Syariah Mandiri Cabang Banda Aceh

Dalam pelaksanaan pembiayaan murabahah *syariah compliance* merupakan suatu unsur yang sangat penting dalam perbankan karena dari kepatuhan syariah tersebut dapat membedakan antara bank syariah dan konvensional. Produk pembiayaan murabahah merupakan produk yang sangat dominan pada bank syariah. Akad murabahah merupakan salah satu bentuk produk pembiayaan yang berbasis jual beli. Pada Bank Syariah Mandiri cabang Banda Aceh akad murabahah diaplikasikan kedalam produk pembiayaan yang salah satunya adalah produk BSM Griya. Dalam pelaksanaan akad murabahah harus dipraktikkan sesuai dengan ketentuan syariah yang dikeluarkan oleh DSN-MUI serta Standar Pelaksanaan Prosedur (SOP) pembiayaan murabahah yang diadopsi dari fatwa yang dikeluarkan

oleh DSN-MUI mengenai pembiayaan murabahah menyatakan bahwa dalam pengajuan pembiayaan murabahah terdapat beberapa proses yang harus dilalui yaitu pengajuan permohonan pembiayaan terlebih dahulu yang dilakukan oleh nasabah, kemudian pihak bank melakukan verifikasi dokumen yang dilampirkan nasabah, setelah melakukan verifikasi proses selanjutnya adalah persetujuan pembiayaan. Bank mengeluarkan surat keputusan pembiayaan apabila permohonan pembiayaan dari nasabah disetujui oleh pihak bank, selanjutnya bank akan menyediakan barang yang dibutuhkan nasabah dengan membelinya kepada pemasok dan kemudian menjual kepada nasabah, dan proses terakhir adalah nasabah membayar angsuran kepada pihak bank dengan jangka waktu yang telah ditentukan.

Hal serupa juga dinyatakan oleh bapak Junaidi, sebagai salah satu *customer* Bank Syariah Mandiri cabang Banda Aceh menjelaskan bahwa aplikasi pembiayaan murabahah sebenarnya sama seperti jual beli barang, namun pada pembiayaan BSM Griya objeknya berbentuk rumah. Rumah yang diperjual belikan sudah dalam keadaan siap beli, nasabah datang pertama dengan menyatakan kebutuhan untuk membeli rumah dengan spesifikasi tertentu serta membawa dokumen dan persyaratan tertentu. Setelah nasabah dinyatakan berhak menerima pembiayaan, bank akan membeli rumah yang diinginkan nasabah setelah bank dan pemasok melakukan transaksi jual beli. Selanjutnya objek pembiayaan telah sah menjadi milik bank dan dikonfirmasi kepada

nasabah. Sebelum melakukan akad pihak bank akan menegaskan harga beli barang dari pemasok ditambah dengan keuntungan, untuk margin besarnya tergantung dari seberapa lama batas waktu pembayaran yang diambil nasabah dan dikurangi DP dari nasabah yang selanjutnya akan dilaksanakan kontrak akad dimana pada saat akad terjadi semua pihak terkait akan hadir seperti pemasok, pihak bank, pembeli, dan notaris.

Demikian juga Yudi Chandra selaku *Branch Manager* bagian pembiayaan Bank Syariah Mandiri cabang Banda Aceh memaparkan bahwa pengajuan permohonan pada produk BSM Griya prosesnya sangat mudah yaitu nasabah terlebih dahulu mengajukan permohonan pembiayaan dengan membawa surat-surat yang disyaratkan seperti: KTP, slip gaji, KK, buku nikah jika sudah menikah. Kemudian data tersebut masuk dalam tahap penilaian apakah nasabah berhak menerima pembiayaan atau tidak, setelah dilakukan penilaian dan disetujui maka pihak bank nantinya akan melihat spesifikasi rumah yang diinginkan nasabah kemudian pihak bank menentukan harga kisaran terlebih dahulu sebelum turun langsung kelapangan, jika nasabah setuju dengan harga yang diperkirakan maka pihak bank nantinya akan membeli rumah tersebut melalui developer. Setelah rumah menjadi milik bank kemudian pihak bank dan nasabah melakukan kontrak akad jual beli rumah.

Dalam pembiayaan murabahah setelah nasabah melakukan pengikatan persetujuan pembiayaan, bank diperbolehkan untuk

meminta sejumlah uang sebagai tanda kesungguhan nasabah dalam transaksi murabahah, dan pembayaran uang muka dilakukan sebelum transaksi murabahah terjadi. Apabila nasabah dinyatakan sanggup untuk memenuhi kewajibannya untuk melakukan pembiayaan maka pihak bank akan mengeluarkan surat keputusan pembiayaan. Persetujuan dilakukan oleh nasabah dengan memberikan DP minimal sebesar 30%. Kemudian bank akan melakukan akad jual beli dengan nasabah, disini bank akan menjelaskan harga perolehan rumah yang nantinya akan dikurangi DP dan ditambah dengan margin sehingga pihak nasabah mengetahui besaran angsuran yang harus dibayar setiap bulannya, kemudian kedua bank dan nasabah melakukan kontrak akad murabahah (Hasil wawancara dengan bapak Kumardani selaku *marketing* Bank Syariah Mandiri cabang Banda Aceh).

Berdasarkan hasil wawancara maka peneliti mengambil kesimpulan bahwa dalam praktik pembiayaan murabahah yang diterapkan oleh bank syariah mandiri telah memenuhi prinsip syariah yang dilihat dari segi pemberian pembiayaan dengan beberapa tahap yaitu pihak nasabah mengajukan permohonan terlebih dahulu kepada pihak bank, kemudian bank melakukan mengumpulkan data berupa KK, KTP, surat nikah dan slip gaji, selanjutnya melakukan verifikasi data untuk melihat kelengkapan dan kebenaran dokumen serta melakukan penilaian, langkah selanjutnya adalah persetujuan pembiayaan yang diberikan pihak bank apabila nasabah dianggap layak untuk menerima pembiayaan,

kemudian bank dan nasabah melakukan akad persetujuan pembiayaan sebelum membeli barang bank terlebih dahulu meminta uang muka sebesar 30% dari besaran pembiayaan sebagai bukti bahwa nasabah benar-benar serius dalam melakukan pembiayaan, dan langkah terakhir adalah nasabah memenuhi kewajibannya untuk membayar angsuran setiap bulan sampai jangka waktu yang ditentukan.

Selain itu, praktik pembiayaan murabahah yang diterapkan oleh Bank Syariah Mandiri cabang Banda Aceh didukung dengan persepsi nasabah yang menyatakan setuju bahwa kontrak akad murabahah dilakukan atas dasar kesukarelaan antara kedua belah pihak tanpa adanya unsur keterpaksaan yang nilai rata-rata dari jawaban responden sebesar 4,22 yang artinya dalam akad murabahah bank dan nasabah melakukan akad dengan sukarela karena kedua belah pihak saling membutuhkan dan saling membantu dimana pihak nasabah membutuhkan rumah dan dipermudah dengan adanya produk BSM griya dengan cara cicilan dan pihak bank menginginkan keuntungan dengan cara membantu nasabah memenuhi keinginan untuk penyediaan suatu barang berbentuk rumah guna untuk mencapai tujuan dari masing-masing pihak baik bank dan nasabah. Artinya Bank Syariah Mandiri cabang Banda Aceh dalam produk pembiayaan murabahah BSM Griya telah dipraktikkan dengan baik dan telah memenuhi prinsip syariah yang dilihat dari segi proses pengajuan pembiayaan yang diajukan oleh nasabah untuk memenuhi kebutuhan nasabah akan

kebutuhan rumah, verifikasi data nasabah, penilaian terhadap kelayakan nasabah menerima pembiayaan, persetujuan pembiayaan jika nasabah dinyatakan layak mendapatkan pembiayaan, pengikatan akad dilakukan dengan suka rela tanpa adanya unsur keterpaksaan karena kedua belah pihak saling membutuhkan dan menguntungkan dan tahap terakhir adalah nasabah membayar angsuran hingga jatuh tempo sesuai dengan kesepakatan.

1. Jenis Akad yang Ditanda Tangan pada Saat Pembiayaan

Dalam Standar Operasional Prosedur pembiayaan murabahah dan DSN MUI mengenai pembiayaan murabahah telah diatur bahwa akad murabahah dapat dilakukan dengan akad wakalah dengan ketentuan apabila bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang kepada pihak ketiga, akad jual beli harus dilakukan setelah barang secara prinsip menjadi milik bank.

Bank Syariah Mandiri cabang Banda Aceh dalam pembiayaan murabahah BSM Griya umumnya menggunakan akad murabahah saja, karena BSM Griya ditujukan untuk perumahan yang sudah jadi. Dan akad murabahah dilakukan apabila pihak bank telah memiliki barang yang nasabah butuhkan (Hasil wawancara dengan bapak Kumardani selaku *marketing* Bank Syariah Mandiri Cabang Banda Aceh).

Namun, ada juga kasus nasabah mengambil pembiayaan untuk renovasi, jika dalam proses tersebut kami terkadang menggunakan akad wakalah. Karena barang yang diperjual belikan berbentuk bahan baku untuk pembuatan rumah yang direnovasi dan barang

yang dibutuhkan tergolong banyak, seperti: semen, genteng, kayu, sehingga pihak bank mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang kepada pemasok. Status kepemilikan barang akan berubah menjadi milik bank apabila pihak penyedia telah menyerahkan barang kepada nasabah sebagai wakil bank, setelah akad wakalah selesai selanjutnya bank dan nasabah melakukan akad murabahah. Meskipun dalam pembiayaan murabahah terdapat akad wakalah, namun akad wakalah dan akad murabahah disatukan dalam satu akad murabahah sehingga terdapat dua kontrak akad yang harus ditandatangani dalam pembiayaan murabahah untuk renovasi, namun akad wakalah tetap dilaksanakan terlebih dahulu, setelah akad wakalah selesai maka akad murabahah baru dapat dilaksanakan (Hasil wawancara dengan Cut Uli Toensa selaku *marketing* Bank Syariah Mandiri cabang Banda Aceh).

Selain itu Junaidi selaku *customer* Bank Syariah Mandiri cabang Banda Aceh menambahkan bahwa pada akad murabahah BSM Griya khususnya untuk renovasi rumah, Bank Syariah Mandiri cabang Banda Aceh memberlakukan pencairan pembiayaan bertahap. Pencairan secara bertahap dilakukan untuk menyetarakan antara progress rumah yang direnovasi dengan biaya yang telah diberikan oleh pihak bank, biasanya bank akan memberikan 50% untuk pembiayaan pertama dan setelah biaya yang diberikan habis maka bank akan melakukan survey ke lokasi untuk melihat kesesuaian antara progress rumah yang direnovasi. Selanjutnya bank akan mencairkan 50% lagi untuk membiayai

pembelian bahan berikutnya dengan membawa list bahan yang dibutuhkan.

Dari hasil wawancara di atas dapat disimpulkan bahwa Bank Syariah Mandiri cabang Banda Aceh pelaksanaan produk murabahah BSM Griya dalam pemenuhan prinsip syariah sudah dijalankan dengan sangat baik dilihat dari segi penandatanganan akad dimana untuk pembelian rumah Bank Syariah Mandiri cabang Banda Aceh menggunakan akad murabahah dengan satu kontrak akad yaitu kontrak akad murabahah dan untuk renovasi terdapat dua kontrak akad dalam satu akad murabahah yaitu kontrak pertama wakalah untuk mewakili dan yang kedua murabahah untuk jual belinya. Dalam pelaksanaan akad wakalah terdapat ketentuan bahwa bank dan nasabah harus melakukan akad wakalah terlebih dahulu sebelum akad murabahah dilaksanakan. Jadi dalam pelaksanaan pembiayaan BSM Griya Bank Syariah Mandiri cabang Banda Aceh akad murabahah digunakan untuk membeli rumah, sedangkan untuk renovasi menggunakan tambahan akad wakalah karena barang yang diperlukan lebih dari satu, meskipun kontrak akadnya dilakukan dua kali namun akad yang digunakan tetap akad murabahah. Untuk renovasi rumah pencairan pembiayaan dilakukan secara bertahap oleh Bank syariah mandiri cabang banda aceh yaitu pencairan pertama diberikan sebesar 50%, setelah dana tersebut habis maka bank akan melakukan survey langsung kerumah nasabah untuk melihat progress rumah yang di renovasi, selanjutnya bank akan mencairkan 50% lagi untuk pembelian

bahan baku selanjutnya dengan membawa list bahan yang ingin dibeli beserta harga barang. Dari pelaksanaan akad yang dipraktikkan dalam Bank Syariah Mandiri cabang Banda Aceh sudah sangat baik hal ini dilihat dari pelaksanaan akadnya dimana apabila pihak bank memakai akad murabahah untuk pembelian rumah yang sudah dalam keadaan jadi maka kontrak akadnya hanya dilakukan sekali, dan apabila menggunakan wakalah untuk renovasi maka kontrak akad yang harus ditanda tangani dua kali dalam satu akad yaitu pada saat pelaksanaan akad wakalah dan pada saat pelaksanaan akad murabahah setelah akad wakalah selesai.

Hal ini juga didukung dengan persepsi nasabah yang menyatakan setuju bahwa produk pembiayaan BSM Griya menggunakan akad murabahah yang mencapai nilai rata-rata sebesar 4,27 yang artinya dalam produk pembiayaan murabahah BSM Griya baik untuk pembelian rumah maupun untuk renovasi menggunakan akad murabahah walaupun untuk renovasi terdapat dua kontrak akad yaitu akad murabahah dan akad wakalah namun kedua kontrak akad tersebut disatukan dalam satu akad yaitu akad murabahah.

2. Waktu Pelaksanaan Akad

Dalam fatwa DSN MUI dan SOP pembiayaan murabahah menyatakan bahwa bank membeli barang yang diinginkan nasabah terlebih dahulu, kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah, dan apabila bank hendak mewakili kepada nasabah untuk

membeli barang kepada pihak ketiga, akad jual beli murabahah harus dilakukan setelah barang secara prinsip menjadi milik bank. Selain itu Syahdeini (2014) menyatakan bahwa dalam akad murabahah ada dua transaksi jual beli secara terpisah. Pertama transaksi antara pemasok dan pihak bank, dan yang kedua adalah transaksi bank dan pihak nasabah kedua transaksi ini tidak mungkin dihidari agar sesuai dengan prinsip syariah

Pernyataan serupa dipaparkan oleh Risky Indah Sari selaku *marketing* Bank Syariah Mandiri cabang Banda Aceh bahwa akad pertama dilaksanakan antara pemasok dan pihak bank jika nasabah telah memenuhi persyaratan pembiayaan, sesudah terjadinya akad jual beli antara bank dan developer, selanjutnya objek akan dijual kepada nasabah yang artinya akad jual beli bank dan nasabah dilaksanakan pada saat barang telah dimiliki oleh pihak bank. Jika untuk renovasi pelaksanaan akad murabahah dilakukan setelah bank dan nasabah melakukan akad wakalah.

Dari hasil wawancara di atas dapat disimpulkan bahwa Bank Syariah Mandiri cabang Banda Aceh dalam pemenuhan prinsip syariah dari segi waktu pelaksanaan akad sudah dijalankan dengan sangat baik dengan melakukan akad murabahah setelah bank secara prinsip memiliki barang yang diinginkan nasabah yaitu dengan membeli terlebih dahulu barang tersebut dari developer. Sedangkan untuk renovasi akad murabahah dilaksanakan setelah akad wakalah selesai. Hal ini sesuai dengan akad jual beli yang berlaku, karena pada saat terjadinya akad murabahah bank telah secara prinsip

memiliki barang yang dibutuhkan nasabah dan kemudian menjual kepada nasabah dengan tambahan keuntungan.

Hal ini juga didukung dengan adanya persepsi nasabah yang menyatakan setuju bahwa pada saat terjadinya akad barang yang diperjual belikan secara prinsip telah dimiliki oleh pihak bank dengan nilai rata-rata sebesar 4,06 yang artinya bahwa pada saat akad pihak bank telah memiliki barang yang dibutuhkan nasabah dan bank menjual kepada nasabah dengan tambahan keuntungan yang telah disepakati.

3. Pembelian Barang atas Nama Bank atau Nasabah

Bank syariah sebagai lembaga perantara antara pihak yang kelebihan dana dengan pihak yang kekurangan dana untuk memenuhi keinginan nasabah memiliki rumah secara cicilan. Dalam fatwa DSN-MUI menyatakan bahwa Bank syariah membeli barang yang dibutuhkan nasabah terlebih dahulu atas nama bank sendiri. Selain itu dalam Standar Operasional Prosedur pembiayaan mengenai objek dan kepemilikan barang menyatakan bahwa kepemilikan barang tidak diharuskan adanya bukti legal administrasi kepemilikan oleh bank (penguasa fisik), kepemilikan barang oleh bank dianggap sah hanya cukup dengan bukti transaksi antara bank dan pemasok.

Bank Syariah Mandiri cabang Banda Aceh berupaya memenuhi keinginan nasabah dengan menyediakan objek yang diperlukan oleh nasabah dengan cara bank terlebih dahulu membeli barang kepada pemasok atas nama bank sendiri yang dinyatakan

secara langsung atau secara lisan oleh pihak bank kepada developer pada saat pembelian rumah. Pembelian objek yang dilakukan bank dan developer itu atas nama bank. Karena memang pada dasarnya sebelum bank menjual barang kepada nasabah, pihak bank harus memiliki barang tersebut secara prinsip. Sehingga pada saat pelaksanaan akad, barang telah menjadi milik bank dengan adanya bukti akta milik dari barang tersebut ditangan pihak bank (Hasil wawancara dengan Cut Uli Toensa selaku *Marketing* Bank Syariah Mandiri cabang Banda Aceh).

Selain itu, surat-surat mengenai akta milik barang tersebut itu langsung di atas namakan nasabah, karena mengingat bahwa nantinya apabila surat tersebut di atas namakan bank maka nasabah harus mengeluarkan biaya yang lebih banyak, serta akan memakan waktu yang lama karena pembalikan nama dari lembaga ke individu sangat susah dan berbelit-belit sehingga membutuhkan syarat-syarat yang banyak yang akan memberatkan nasabah sehingga pihak bank langsung mengatas namakan nasabah pada akta milik. Barang yang dijadikan objek pembiayaan murabahah telah sah menjadi milik bank apabila bank telah mencairkan dana ke rekening developer dengan bukti struk pembayaran dari bank kepada developer serta akta milik barang tersebut dimiliki oleh pihak bank dan nantinya akan diserahkan kepada nasabah apabila nasabah telah melunasi pembiayaan. Akta kepemilikan barang tersebut dijadikan jaminan oleh pihak bank selama nasabah masih mempunyai kewajiban membayar sejumlah uang kepada bank

(Hasi wawancara dengan Yudi Chandra selaku *Branch Manager* pada Bank Syariah Mandiri Cabang Banda Aceh).

Bank Syariah Mandiri cabang Banda Aceh bagian pembiayaan dapat disimpulkan bahwa Bank Syariah Mandiri cabang Banda Aceh dalam proses pengadaan barang telah berupaya untuk menjalankan praktik berdasarkan fatwa DSN MUI dimana bank membeli barang yang dibutuhkan nasabah dengan menyatakan bahwa pembelian barang atas nama bank yang dilakukan secara langsung atau lisan. Namun, mengenai berkas kepemilikan rumah pihak bank mengatas namakan nasabah secara langsung karena kepemilikan barang telah sah secara prinsip dimiliki oleh pihak bank karena pihak bank telah menyatakan pembelian barang atas nama bank secara langsung kepada developer dan didukung dengan adanya bukti transaksi antara pihak bank dan developer sesuai dengan SOP yang berlaku. Barang yang dijadikan objek jual beli telah sah secara prinsip menjadi milik bank dengan adanya bukti transfer dari rekening bank kepada pemasok. Adapun akta milik dari barang yang diperjual belikan diatas namakan nasabah agar nasabah nantinya tidak perlu mengeluarkan biaya balik nama dan proses pembalikan nama yang memerlukan waktu yang lamasehingga akan memberatkan nasabah. Akta milik dari barang akan dijadikan sebagai jaminan untuk meminimalisir risiko kredit macet dan akan diserahkan apabila nasabah telah melunasi seluruh pembiayaan kepada nasabah. Bank Syariah Mandiri cabang Banda Aceh dalam proses pembelian barang dengan pemasok sudah

dijalankan dengan baik dan sesuai dengan kepatuhan syariah dengan mengupayakan kepemilikan barang secara prinsip menjadi milik bank untuk pemenuhan prinsip syariah. Kepemilikan bank terhadap objek dianggap sah dengan adanya bukti transaksi antara bank dan pemasok dan pembelian atas nama bank diucapkan secara lisan oleh bank kepada developer.

Pernyataan di atas juga didukung dengan persepsi nasabah yang menyatakan setuju bahwa pada saat akad barang yang diperjual belikan secara prinsip telah menjadi milik bank yang nilai rata-ratanya mencapai 4,06 yang berarti bahwa Bank Syariah Mandiri cabang Banda Aceh dalam penyediaan barang kepada nasabah sudah sangat baik yaitu dengan membeli terlebih dahulu barang yang diinginkan nasabah.

4. Status Objek dan Kepemilikan pada saat akad

Dalam fatwa DSN-MUI mengenai akad murabahah menyatakan bahwa bank membeli barang terlebih dahulu kepada pemasok kemudian menjual kepada nasabah dengan tambahan keuntungan yang telah disepakati. Begitupun dalam Standar Operasional Prosedur produk pembiayaan murabahah yang menyatakan bahwa objek pembiayaan murabahah harus dimiliki oleh bank terlebih dahulu. Konsep kepemilikan barang oleh bank bisa diakui berdasarkan bukti yang sah, sehingga pada saat akad barang telah sah menjadi milik bank secara prinsip. Bapak Junaidi selaku *customer* Bank Syariah Mandiri cabang Banda Aceh

menyatakan bahwa pada saat akad barang yang diperjual belikan secara prinsip telah menjadi milik bank.

Selain itu, Risky Indah Sari selaku *Marketing* menambahkan objek rumah disini pada saat jual beli sudah menjadi milik bank, karna sebelum akad dengan nasabah bank terlebih dahulu melakukan jual beli dengan pihak developer. Jadi otomatis barang berpindah kepemilikannya menjadi milik bank, pada saat akad murabahah dilaksanakan maka bank secara prinsip memiliki objek yang nasabah inginkan, sehingga setelah akad murabahah dilakukan maka objek berpindah dari bank menjadi milik nasabah.

Berdasarkan pernyataan di atas dapat disimpulkan bahwa status objek dan kepemilikan barang pada saat akad telah sah secara prinsip menjadi milik bank. Pemenuhan prinsip syariah pembayaran murabahah sudah dijalankan dengan baik dan dijalankan berdasarkan kepatuhan syariah dilihat dari segi kepemilikan barang pada saat akad bahwa pihak bank terlebih dahulu membeli objek yang dibutuhkan nasabah, kemudian bank baru akan melaksanakan akad jual-beli murabahah dengan nasabah.

Pernyataan mengenai objek dan kepemilikan rumah pada saat akad telah sah menjadi milik bank juga didukung dengan persepsi nasabah yang menyatakan setuju bahwa pada saat akad barang yang diperjual belikan secara prinsip telah menjadi milik bank yang nilai rata-ratanya mencapai 4,06 yang berarti bahwa Bank Syariah Mandiri cabang Banda Aceh dalam penyediaan barang kepada

nasabah sudah sangat baik yaitu dengan membeli terlebih dahulu barang yang diinginkan nasabah.

5. Penentuan Margin

Menurut Anggadini (2015), margin adalah laba kotor atau tingkat selisish atau kenaikan nilai dari asset yang mengalami peningkatan nilai dari biaya produksi dan harga jual. Dalam fatwa DSN-MUI bank menjual barang kepada nasabah dengan menyatakan harga jual plus keuntungan. Dalam Standar Operasional Prosedur juga mengatur mengenai penentuan margin pembiayaan murabahah bahwa penentuan margin dapat ditentukan berdasarkan kesepakatan awal antara bank dan nasabah. Setiap bank memiliki kebijakan tersendiri dalam penentuan margin, dan berbeda-beda dalam penentuannya. Secara umum penentuan margin sebenarnya dapat dilihat dari seberapa lama nasabah mengambil tempo pembayaran.

Hal serupa juga dikemukakan oleh Risky Indah Sari selaku marketing bahwa penentuan margin sebenarnya sangat relatif karena besaran margin yang ditentukan disetiap pembiayaan tidaklah sama, masih banyak pertimbangan yang nantinya bank akan melihat seberapa lama nasabah mengambil waktu pelunasan pembiayaan, karena jangka waktu pengambilan pembiayaan juga berpengaruh terhadap besaran margin yang diambil. Semakin lama tempo waktu pembiayaan yang diambil nasabah semakin tinggi margin yang diberikan oleh pihak bank yang nantinya akan

dikurangi dengan uang muka yang telah nasabah berikan diawal kesepakatan.

Pada Bank Syariah Mandiri cabang Banda Aceh tempo waktu pembiayaan murabahah tergolong lama maksimal 15 tahun, sehingga penentuan margin pada pembiayaan ini sangat berpengaruh terhadap tempo waktu pembiayaan yang diambil oleh nasabah, semakin lama nasabah mengambil tempo waktu pembiayaan maka semakin tinggi margin yang bank tetapkan. Selain itu besaran uang muka yang diberikan oleh nasabah juga akan berpengaruh terhadap penentuan margin, semakin besar uang muka yang diberikan nasabah maka akan semakin sedikit margin yang diberikan oleh pihak bank. Margin yang diberikan oleh bank bersifat tetap dan tidak akan berubah-ubah sehingga nasabah tidak perlu khawatir bila suatu saat margin berubah (Hasil wawancara dengan Yudi Chandra selaku *Branch Manager* Bank Syariah Mandiri cabang Banda Aceh).

Adapun penentuan margin pada pembiayaan BSM Griya Bank Syariah Cabang Banda Aceh dapat dilihat pada tabel berikut:

Tabel 4.13
Ketentuan Margin Produk Pembiayaan BSM Griya

Pokok Pembiayaan	Jangka Waktu Pembiayaan	Margin	Angsuran Per Bulan
433,875,000,00	12 bulan (Minimal)	6,20%	38,397,205.9
433,875,000,00	180 bulan (maksimal)	8,71%	5,561,133.9

Sumber: data skunder diolah 2019

Tabel 4.13 menunjukkan bahwa penentuan margin pada Bank Syariah Mandiri Cabang Banda Aceh sangat dipengaruhi oleh jangka waktu pembiayaan yang nasabah ambil. Semakin sedikit jangka waktu pembiayaan yang diambil nasabah minimal 12 bulan atau satu tahun maka margin yang dikenakan sebesar 6,20% untuk jumlah pokok pembiayaan sebesar 433,875,000,00 (dikurangi DP minimal 30%), dan angsuran perbulannya sebesar 38,397,205.9. Sedangkan untuk tempo waktu maksimal 15 tahun Bank Syariah Mandiri cabang Banda Aceh menetapkan margin sebesar 8,71% dengan jumlah angsuran per bulannya sebesar 5,561,133.9.

Dari paparan diatas dapat disimpulkan bahwa Bank Syariah Mandiri cabang Banda Aceh dalam penentuan margin pada pembiayaan murabahah sudah dijalankan dengan sangat baik dan memenuhi prinsip syariah yang dilihat dari segi penentuan margin yang dipraktikkan oleh Bank Syariah Mandiri Cabang Banda Aceh yang dilakukan berdasarkan dengan kesepakatan awal dan bersifat relatif karena dilihat dari jangka waktu pembiayaan yang nasabah tentukan, penentuan margin sangat dipengaruhi oleh tempo waktu pembiayaan yang nasabah ambil semakin lama tempo waktu pembiayaan yang nasabah ambil maka akan semakin tinggi margin yang diberikan oleh pihak bank begitupun sebaliknya, hal ini dibuktikan dengan tabel 4.13 mengenai ketentuan margin jika nasabah mengambil tempo waktu 1 tahun (minimal) maka margin yang ditetapkan sebesar 6,20% sedangkan untuk tempo waktu 15

tahun (maksimal) margin yang diterapkan sebesar 8,71%. Bank Syariah Mandiri cabang Banda Aceh dalam penentuan margin tergolong tetap dan tidak akan berubah selama tempo waktu pembayaran belum selesai. Yang artinya Bank Syariah Mandiri cabang Banda Aceh dalam penentuan margin sudah dilakukan dengan sangat baik dilihat dari penentuan margin yang ditentukan pada awal kesepakatan dan bersifat tetap dan nasabah telah mengetahui dengan pasti besaran keuntungan yang diambil oleh pihak bank sehingga penentuan margin dalam pembiayaan murabahah sudah dijalankan berdasarkan kepatuhan syariah yang berlaku.

Hal ini didukung dengan persepsi nasabah yang menyatakan setuju bahwa tidak adanya unsur bunga/riba dalam pengambilan keuntungan oleh pihak bank dengan nilai rata-rata sebesar 4,15 yang artinya Bank Syariah Mandiri cabang Banda Aceh dalam pengambilan keuntungan tidak mengandung riba yang dapat dilihat dari segi praktik bahwa keuntungan yang diambil oleh pihak bank telah disepakati di awal dan pada saat akad bank menyatakan secara jelas mengenai besaran margin yang diambil dan besaran margin akan tetap sampai jatuh tempo.

6. Prosedur Pembayaran Angsuran

Prosedur pembayarn angsuran merupakan suatu pembayaran atau pelunasan atas uang, barang atau jasa secara bertahap atau berkala dengan cara cicilan atau pembayaran sebagian dengan besar pembayaran dan jangka waktunya telah ditentukan

berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak yang membayar dan menerima pembayaran (Sugono: 2008, 73). Dalam fatwa DSN-MUI dan SOP pembiayaan murabahah prosedur pembayaran angsuran dilakukan berdasarkan jangka waktu tertentu dan sesuai dengan kesepakatan awal.

Dalam Bank Syariah Mandiri Cabang Banda Aceh prosedur pembiayaan angsuran telah disepakati saat akad pembiayaan murabahah dibuat. Prosedurnya berbeda-beda ada kantor yang memang berkerja sama dengan bank nanti yang setor bendaharannya kepada bank, jika tidak ada kerja sama misalnya swasta itu mereka setor sendiri paling telat tanggal 5. Namun, biasanya bank akan menginstruksikan pihak nasabah untuk membuka rekening di Bank Syariah Mandiri agar nanti gaji yang masuk kedalam rekening nasabah dapat dipotong secara otomatis (Hasil wawancara dengan bapak Junaidi selaku *customer* Bank Syariah Mandiri cabang Banda Aceh).

Selain itu Cut Uli Toensa selaku *marketing* Bank Syariah Mandiri cabang Banda Aceh menyatakan apabila nasabah tidak melakukan pembayaran pada saat jatuh tempo berarti nasabah telah melanggar komitmen. Karena pada saat akad pihak bank dengan jelas telah menyatakan mengenai tanggal pembayaran angsurannya, paling lambat lima belas hari dari tempo waktu yang telah disepakati. Untuk keterlambatan pembayaran yang dilakukan dengan sengaja oleh pihak nasabah bank memberikan denda sebesar 0,00067 kepada nasabah. Namun, jika nasabah memang

benar-benar tidak mampu untuk membayar angsuran tersebut maka bank akan memberikan perpanjangan waktu kepada nasabah. Kebijakan bank memberikan denda kepada nasabah agar nasabah disiplin dalam memenuhi kewajibannya membayar angsuran kepada pihak bank dengan catatan bahwa hasil yang didapatkan dari penetapan denda oleh pihak bank tidak boleh dimasukkan kedalam pendapatan bank, melainkan dana tersebut dipisahkan untuk dana sosial. Nantinya pihak bank akan menyalurkan dana tersebut kepada pihak yang membutuhkan seperti memberikan dana tersebut kepada anak yatim, kepada panti asuhan dan sebagainya.

Salah satu keunggulan yang ada pada pembiayaan murabahah di Bank Syariah Mandiri cabang Banda Aceh adalah potongan pelunasan apabila nasabah dapat melunasi pembiayaan lebih cepat dari jangka waktu yang telah disepakati. Pada dasarnya besaran potongan pelunasan pembiayaan disesuaikan dengan kebijakan bank masing-masing. Namun potongan pelunasan pembiayaan tidak diperjanjikan dalam akad (Hasil wawancara dengan bapak Yudi Chandra selaku *Branch Manager* Bank Syariah Mandiri cabang Banda Aceh).

Berdasarkan hasil wawancara dengan beberapa informan di atas dapat disimpulkan bahwa prosedur pembayaran angsuran pada Bank Syariah Mandiri cabang Banda Aceh telah dipraktikkan dengan sangat baik dan memenuhi prinsip syariah dilihat dari segi prosedur pembayaran angsuran yang dilakukan setiap bulan pada

tanggal 1-5, yang dapat disetor secara langsung oleh nasabah kepada pihak bank. Apa bila pihak nasabah mengalami keterlambatan paling lambat lima belas hari dari tempo waktu yang telah disepakati untuk menunaikan kewajibannya membayar angsuran. Apabila nasabah dengan sengaja tidak membayar kewajibannya maka pihak bank akan memberikan denda kepada nasabah sebesar 0,00067 per hari dan apabila nasabah benar-benar tidak mampu untuk membayar angsuran maka bank akan memberikan keringanan kepada nasabah berupa perpanjangan waktu. Salah satu keunggulan yang ada pada produk pembiayaan murabahah yaitu potongan pelunasan apabila nasabah dapat melunasi pembiayaan lebih cepat dari jangka waktu yang telah disepakati. Besaran potongan yang diberikan tergantung dari kebijakan bank itu sendiri, dan tidak diperjanjikan pada saat akad. Dengan adanya pemotongan tersebut nasabah akan memberikan persepsi yang baik terhadap Bank Syariah Mandiri cabang Banda Aceh, karena dengan adanya pemotongan pembiayaan tersebut akan meringankan nasabah. Jadi prosedur pembayaran angsuran pada Bank Syariah Mandiri cabang Banda Aceh telah dipraktikkan dengan baik sesuai dengan ketentuan yang telah disepakati pada saat awal pelaksanaan akad.

Hal ini juga didukung dengan persepsi nasabah yang menyatakan setuju bahwa transaksi pada produk pembiayaan murabahah BSM Griya telah sesuai dengan prinsip syariah yang nilai rata-rata sebesar 4,06 yang artinya bahwa nasabah setuju

bahwa dalam transaksi pembiayaan murabahah yang dilakukan oleh Bank Syariah Mandiri cabang Banda Aceh sesuai dengan prinsip syariah.

7. Pedoman Hukum pada Pembiayaan Murabahah

Bank syariah merupakan suatu lembaga keuangan yang operasionalnya harus dijalankan berdasarkan prinsip syariah. DSN-MUI adalah salah satu lembaga yang berwenang mengeluarkan fatwa yang berkaitan dengan lembaga keuangan salah satunya adalah bank syariah. Dalam melaksanakan kegiatan operasional pada bank syariah Peraturan Bank Indonesia yang dituangkan dalam standar operasional prosedur (SOP) diadopsi dari fatwa DSN-MUI. Sehingga fatwa DSN-MUI dan SOP perbankan syariah menjadi alat ukur pemenuhan prinsip syariah dalam suatu lembaga keuangan syariah. Pedoman hukum pada pelaksanaan pembiayaan murabahah Bank Syariah Mandiri mengacu pada ketetapan hukum yang telah dikeluarkan melalui fatwa DSN-MUI yang telah diatur dalam SOP perbankan syariah khususnya pembiayaan murabahah (Hasil wawancara dengan bapak Junaidi selaku *customer* Bank Syariah Mandiri cabang Banda Aceh).

Selain itu, Cut Uli Toensa selaku *marketing* pada Bank Syariah Mandiri Cabang Banda Aceh memaparkan bahwa mengenai ketentuan hukum pihak Bank Syariah Mandiri cabang Banda Aceh tunduk kepada ketentuan hukum yang ditentukan oleh DSN-MUI, seperti yang kita ketahui bahwa setiap bank syariah mempunyai Dewan Pengawas Syariahnya yang memantau setiap kegiatan bank.

DPS nantinya akan keluar negeri seperti Arab untuk studi banding bagaimana pelaksanaan perbankan syariah yang ada disana dengan yang ada di Indonesia, dan nantinya pihak DPS akan berkeliling Indonesia untuk memberikan kajian-kajian yang mereka dapatkan pada saat melakukan studi banding ke negara lain, berhubung Bank Syariah Mandiri pusatnya ada di Jakarta jadi DPS hanya mengawasi bank yang ada di pusat saja. Namun mereka akan memantau bank syariah melalui internal audit yaitu seperti direktur perusahaan dan manager bank yang akan memantau jalannya operasional bank.

Pernyataan yang dipaparkan oleh Cut Uli Toensa juga dikuatkan oleh Risky Indah Sari yang menyatakan bahwa pihak DPS akan melakukan pengawasan minimal satu bulan sekali untuk melihat operasional bank. Apabila pihak Bank Syariah Mandiri cabang Banda Aceh melakukan pelanggaran terhadap prinsip syariah maka pihak DPS akan melaporkan kepada pihak DSN untuk memberikan teguran kepada bank syariah berupa surat peringatan.

Dari hasil wawancara di atas dapat disimpulkan bahwa Bank Syariah Mandiri cabang Banda Aceh pada produk pembiayaan murabahah BSM Griya dalam menjalankan operasionalnya tunduk kepada peraturan yang dikeluarkan oleh DSN-MUI khususnya Murabahah yang telah dikembangkan dalam SOP pembiayaan murabahah, yang nantinya akan diawasi oleh pihak DPS. Apabila bank syariah melakukan pelanggaran maka pihak DPS akan

memberikan laporan kepada DSN-MUI untuk memberikan teguran berupa surat peringatan kepada bank tersebut. Hal ini juga mendapat respon yang baik dari nasabah yang menyatakan setuju bahwa akad yang digunakan sesuai dengan ketentuan ekonomi Islam yang mencapai nilai rata-rata sebesar 4,40 yang artinya Bank Syariah Mandiri cabang Banda Aceh dalam pelaksanaan pembiayaan murabahah telah dilakukan sesuai dengan prinsip ekonomi Islam yang mengacu kepada fatwa yang dikeluarkan oleh DSN-MUI mengenai akad murabahah.

Penerapan *syariah compliance* produk pembiayaan murabahah BSM Griya pada Bank Syariah Mandiri cabang Banda Aceh telah diupayakan untuk menerapkan produk pembiayaan murabahah BSM Griya berdasarkan ketentuan syariah. Hal ini dibuktikan dengan praktik pelaksanaan produk pembiayaan murabahah yang dilaksanakan oleh BSM Griya dengan beberapa tahapan. Pertama, pengajuan pembiayaan oleh nasabah dengan membawa dokumen tertentu, seperti fotokopi KTP pemohon, fotokopi kartu keluarga, fotokopi surat nikah (bila sudah menikah), slip gaji asli dan surat keterangan kerja dan sebagainya. Kedua, Bank Syariah Mandiri akan mengumpulkan data nasabah dari dokumen yang disyaratkan. Ketiga, bank akan melakukan verifikasi data dan kelengkapan data nasabah yang akan dilihat dari dokumen yang nasabah lampirkan, dan melakukan penilaian terhadap dokumen yang telah diberikan oleh nasabah. Keempat, dari hasil penilaian bank akan memutuskan menyetujui atau menolak pembiayaan yang diajukan nasabah. Jika

bank menyetujui maka pihak bank nantinya akan mengeluarkan Surat keputusan pembiayaan yang nantinya akan ditanda tangani oleh pihak nasabah. Setelah nasabah menandatangani pembiayaan tersebut selanjutnya pihak bank akan meminta uang muka dari nasabah sebesar 30% dari besaran pembiayaan yang diajukan nasabah.

Kemudian pihak bank akan membeli rumah dengan spesifikasi yang nasabah inginkan dari developer secara *cash* dan atas nama bank. Jika nasabah mengajukan pembiayaan untuk renovasi rumah maka pihak bank akan memakai akad wakalah untuk mewakili nasabah atas nama bank untuk membeli barang atas nama bank. Kelima, setelah bank memiliki barang, selanjutnya bank dan nasabah melakukan pengikatan akad murabahah, dalam kontrak akad murabahah memuat nominal pembiayaan yang diambil, harga barang, margin, jangka waktu pembiayaan, jumlah angsuran per bulan dan jaminan. Keenam, nasabah melakukan pembayaran secara angsuran kepada bank, apabila terjadi keterlambatan dalam membayar angsuran dengan sengaja maka pihak bank akan memberika denda kepada nasabah sebesar 0,00067 dengan catatan uang yang dihasilkan dari denda tersebut tidak boleh dimasukkan dalam pendapatan bank melainkan dipergunakan untuk dana sosial dan apabila nasabah mempercepat pelunasan pembiayaan maka pihak bank akan melakukan pemotongan pelunasan pembiayaan sesuai dengan kebijakan bank. Dan apabila nasabah dapat melunasi pembiayaan lebih cepat dari jangka waktu yang telah disepakati.

Maka pihak bank akan melakukan pemotongan pelunasan dengan syarat tidak diperjanjikan pada saat akad.

Penerapan produk pembiayaan murabahah BSM Griya telah dijalankan dengan sangat baik berdasarkan kepatuhan syariah yang dilihat dari segi pemenuhan terhadap peraturan yang dikeluarkan oleh DSN-MUI dan SOP pembiayaan murabahah. Pemenuhan prinsip syariah dari seluruh kegiatan operasional pembiayaan murabahah yang dipraktikkan oleh Bank Syariah Mandiri cabang Banda Aceh dilihat dari segi aplikasi pembiayaan yaitu mulai dari tahap pengajuan permohonan, verifikasi data, penilaian, persetujuan pembiayaan, pelaksanaan akad, pembayaran angsuran yang telah diterapkan sesuai dengan kepatuhan syariah yang juga didukung oleh persepsi nasabah yang memberikan respon positif terhadap aplikasi pembiayaan murabahah.

Pemenuhan prinsip syariah dapat dilihat dari segi pelaksanaan akad yang dilakukan setelah barang yang diperjual belikan dimiliki oleh pihak bank secara prinsip, sehingga akad dilaksanakan setelah bank memiliki barang, hal ini sesuai dengan kepatuhan syariah dikarenakan pelaksanaan akad dilakukan setelah barang dimiliki oleh pihak bank yang juga didukung oleh persepsi nasabah yang menyatakan setuju dan memberikan respon positif terhadap kepemilikan barang pada saat pelaksanaan akad antara bank dan nasabah.

Kemudian pemenuhan prinsip syariah dilihat dari segi kepemilikan barang dimana barang yang diperjual belikan pada

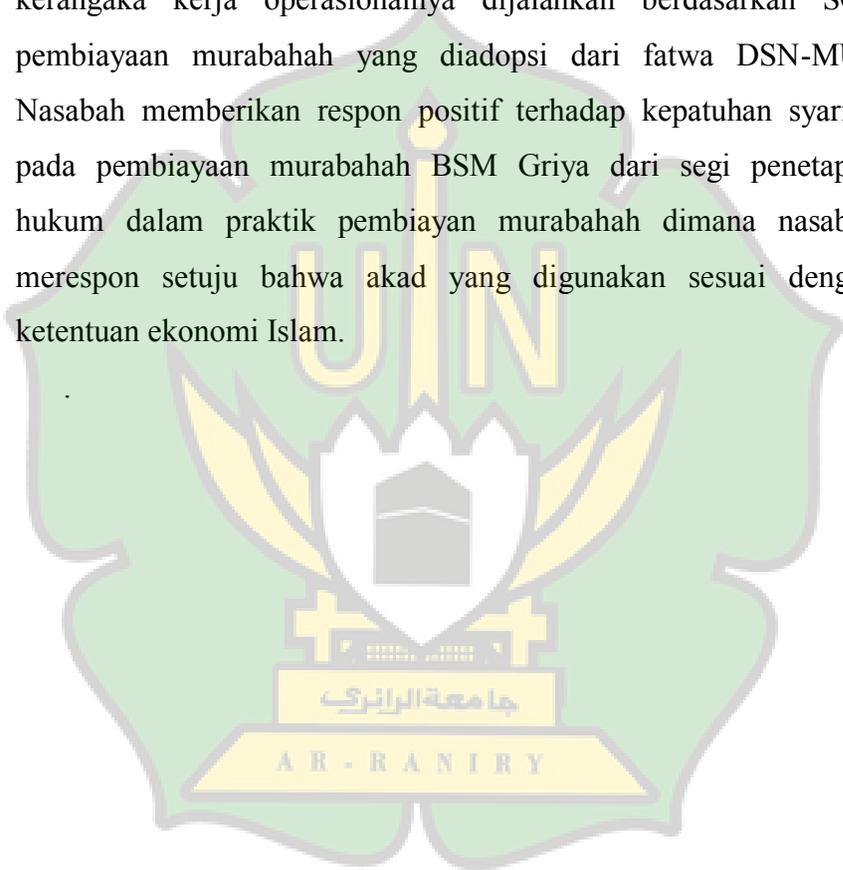
saat akad telah secara prinsip dimiliki oleh pihak bank dan telah sesuai dengan ketentuan syariah yang dapat dilihat dari praktiknya di mana pihak bank berusaha menyediakan barang yang dibutuhkan nasabah dengan membeli barang kepada pihak developer dan membelinya atas nama bank. Meskipun berkas akta milik langsung mengatas namakan nasabah, namun kepemilikan barang telah sah secara prinsip menjadi milik bank pada saat akad, karena pada saat pembelian barang bank menyatakan pembelian barang atas nama bank sendiri secara lisan dan dibuktikan dengan bukti transaksi antara bank dan nasabah serta akta milik kepemilikan akan diserahkan kepada pihak bank dan nantinya bank akan menyerahkan kepada nasabah apabila nasabah telah menyelesaikan angsurannya dengan tempo waktu tertentu. Selain itu persepsi nasabah juga memberikan respon positif terhadap kepemilikan barang pada saat pelaksanaan akad murabahah dimana barang telah secara prinsip dimiliki oleh pihak bank.

Pemenuhan prinsip syariah dilihat dari segi penentuan margin dimana pada Bank Syariah Mandiri cabang Banda Aceh prosedur penentuan margin tergantung dari tempo pembiayaan yang nasabah ambil sehingga margin yang diberikan pihak bank bersifat relatif. Penentuan margin dalam produk pembiayaan murabahah BSM Griya dilakukan sesuai dengan kesepakatan awal berdasarkan tempo waktu yang diambil oleh nasabah. Penentuan margin dalam setiap bank berbeda-beda hal itu dilakukan menurut kebijakan dari bank masing-masing sehingga pada saat awal kesepakatan bank

harus secara terbuka menyatakan besaran margin yang diambil sehingga nantinya nasabah mengetahui seberapa besar margin yang ditentukan dan besaran angsuran yang harus dibayar perbulannya. Dalam penentuan margin nasabah juga memberikan respon positif terhadap kepatuhan syariah pada pembiayaan murabahah produk BSM Griya dimana nasabah menyatakan setuju bahwa tidak ada unsur bunga/riba dalam pengambilan keuntungan oleh pihak bank, karena margin yang ditentukan bersifat tetap dan tidak akan berubah sampai jatuh tempo.

Selanjutnya pemenuhan prinsip syariah dilihat dari segi prosedur pembayaran angsuran di mana pihak Bank Syariah Mandiri cabang Banda Aceh dalam pembayaran angsuran telah dijelaskan dalam kontrak akad murabahah dan apabila pihak nasabah mengalami keterlambatan dalam membayar maksimal 15 hari setelah waktu pembayaran, apabila nasabah dengan sengaja tidak membayara padahal dalam keadaan mampu membayar maka bank akan memberikan denda sebesar 0,00067 perharinya, dan apabila nasabah melunasi pembiayaan sebelum tempo waktu maka bank akan memberikan potongan sesuai dengan kebijakan bank dan tidak diperjanjikan dalam kontrak akad. Dalam prosedur pembayaran angsuran nasabah memberikan respon positif terhadap kepatuhan syariah pada pembiayaan murabahah BSM Griya dimana nasabah merespon setuju bahwa transaksi dalam produk pembiayaan Griya telah sesuai dengan prinsip syariah.

Serta pemenuhan prinsip syariah dilihat dari segi ketetapan hukum yang dijadikan rujukan untuk pelaksanaan pembiayaan murabahah pada Bank Syariah Mandiri cabang Banda Aceh tunduk kepada fatwa yang dikeluarkan oleh DSN-MUI serta sistem dan kerangka kerja operasionalnya dijalankan berdasarkan SOP pembiayaan murabahah yang diadopsi dari fatwa DSN-MUI. Nasabah memberikan respon positif terhadap kepatuhan syariah pada pembiayaan murabahah BSM Griya dari segi penetapan hukum dalam praktik pembiayaan murabahah dimana nasabah merespon setuju bahwa akad yang digunakan sesuai dengan ketentuan ekonomi Islam.



BAB V

PENUTUP

5.1 Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan pada bab sebelumnya, mengenai Analisis *syariah compliance* produk pembiayaan murabahah BSM Griya pada Bank Syariah Mandiri Cabang Banda Aceh berikut kesimpulan dari penelitian ini:

1. Penerapan *syariah compliance* produk pembiayaan murabahah BSM Griya pada Bank Syariah Mandiri cabang Banda Aceh dilihat dari segi aplikasi pembiayaan, segi akad, segi kepemilikan barang, penentuan margin, prosedur pembayaran angsuran serta dilihat dari ketetapan hukum yang dijadikan rujukan untuk pelaksanaan pembiayaan murabahah pada Bank Syariah Mandiri cabang Banda Aceh sudah berupaya menerapkan pembiayaan murabahah BSM Griya dengan sangat baik dan sesuai dengan prinsip syariah yang telah diterapkan berdasarkan kepatuhan syariah.
2. Persepsi nasabah mengenai *syariah compliance* pada produk pembiayaan murabahah BSM Griya membawa respon positif bagi Bank Syariah Mandiri cabang Banda Aceh. Hal ini didukung dengan hasil penelitian melalui sebaran kuesioner yang diukur melalui indikator: pendekatan halal-haram, pendekatan akad, pendekatan kalusul (kontrak akad), dan pendekatan maqasid syariah

(masalah). Sebagian besar nasabah yang mengambil pembiayaan BSM Griya menyatakan setuju bahwa penerapan produk pembiayaan murabahah BSM Griya pada Bank Syariah Mandiri cabang Banda Aceh telah menjalankan praktiknya dengan sangat baik berdasarkan prinsip syariah.

5.2 Saran

Berdasarkan hasil penelitian ada beberapa saran yang ingin peneliti ajukan:

1. Bagi pihak Bank Syariah Mandiri cabang Banda Aceh diharapkan dapat lebih meningkatkan lagi nilai-nilai kepatuhan terhadap prinsip syariah. Meskipun dilihat dari segi penerapan maupun persepsi nasabah telah memberikan respon baik terhadap penerapan *syariah compliance* pada produk pembiayaan murabahah BSM Griya. Akan lebih baik lagi jika bank syariah mampu mengupayakan, mempertahankan dan meningkatkan lagi nilai kepatuhan syariah dalam praktik pembiayaan. Sehingga masyarakat tidak ragu lagi terhadap kesyariahan Bank Syariah Mandiri cabang Banda Aceh.
2. Bagi peneliti selanjutnya diharapkan dapat mengembangkan lagi hasil penelitan berikutnya sehingga dapat diperoleh informasi yang lebih luas lagi mengenai penerapan *syariah compliance* produk pembiayaan murabahah BSM Griya.

PUSTAKA

- Afrida, Yenti. 2016. Analisis Pembiayaan Murabahah di Perbankan Syariah. *Jurnal Ekonomi dan Bisnis Islam*. Vol. 1, No. 2 Juli-Desember
- Andini, Yustina. 2016. Pengaruh *Syari'ah Compliance* (Kepatuhan Syari'ah) Dan Pelayanan Terhadap Loyalitas Nasabah PT.BPRS Lantabur Tebuireng Cab. Mojokerto. Tesis, Universitas Islam Negeri Sunan Ampel.
- Ali Muhyi al-Din Ali, Buhuts fi Fiqh al-Mu'amalat al-Maliyah al-Mu'ashirah. 2013. Jeddah: Dar-al-Basyair al-Islamiyyah.
- Arikunto, Suharsimi. 2013. *Prosedur Penelitian: Suatu Pendekatan Praktik Paktek*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Arifin. 2013. *Evaluasi pembelajaran*. Bandung: PT Remaja Rosdakarya.
- Az-Zuhaili, Wahbah. 2011. *Fiqih Islam Wa Adillatuhu*. Jakarta: Gema Insani.
- Abbas, Tashakkori & Charles, Teddlie. 2010. *Mixed Methodology (Mengkombinasikan Pendekatan Kualitatif Dan Kuantitatif)*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Arifin, Fajar Zainal. 2009. *Dasar-Dasar Manajemen Bank Syariah*. Tangerang: Aztera Publisher.
- Abdullah, al-Muslih & Shalah, ash-Shawi. 2004. *Fikih Ekonomi Keuangan Islam*. Jakarta: Darul Haq.
- Ansori, 2001. Pengungkapan Syariah Compliance dan Kepatuhan Bank Syariah Terhadap Prinsip Syariah. *Jurnal Dinamika Akuntansi*, Vol.3, nomor. 2, dalam <http://journal.unnes.ac.id/index.php/jda>.

- Antonio, Muhammad syafi'I. 2001. *Bank Syariah Dari Teori ke Praktik*. Jakarta: Gema Insani.
- Bank Indonesia. 2011. Peraturan Bank Indonesia Nomor 13/2/PBI/2011 Mengenai Pelaksanaan Fungsi Kepatuhan Bank Umum.
- Bank Indonesia Nomor 11/1/PBI/2009 tentang Bank Umum.
- Burhan, Bungin. 2006. *Metode Penelitian Kuantitatif*. Jakarta: Kencana.
- Bank Indonesia. 1999. Petunjuk Pelaksanaan Pembukuan Kantor Bank Syariah. Jakarta: Bank Indonesia.
- Dewan Syariah Nasional. 2000. Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Pembiayaan Murabahah. Jakarta: Dewan Syariah Nasional
- El, Jizya. 2017. Aplikasi Murabahah pada Lembaga Keuangan Syariah. *Jurnal Ekonomi Islam*. Vol 5. No 2.
- Firdaus, Atha. 2018. Kesesuaian Akad Jual Beli Murabahah pada Pembiayaan KPR Dengan Fatwa DSN-MUI No. 111/DSN-MUI/IX/2017.
- Ghozali, Imam. 2011. Aplikasi Analisis *Multivariate* dengan Program SPSS, Semarang.
- Husein, Umar. 2011. *Metode Penelitian Untuk Skripsi Dan Tesis Bisnis*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Hasan, Ali. 2003. *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- (<https://www.syariahamandiri.co.id/category/consumer-banking/produkjasa-consumer>).
- Irwanto. 2002. *Psikologi Umum (Buku Panduan Mahasiswa)*. Jakarta: PT. Prenhalindo.

Laporan tahunan Bank Syariah Mandiri 2001.

Makkulau, Rio Andi. 2017. Penerapan Prinsip Syariah Dalam Akad Pembiayaan Murabahah Pada Bank Muamalat. *Jurnal Iqtisaduna*. Vol 3, No, 1.

Marimin, Agus, Romdhoni, Abdul Haris, dan Fitria, Tiara Nur. 2015. Perkembangan Bank Syariah Di Indonesia. *Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam*. Vol 1, No 02.

Muhammad. 2014. *Manajemen Dana Bank Syariah* Edisi Pertama. PT. Raja Grafindo Persada.

Muhammad. 2009. Model-Model Akad Pembiayaan Di Bank Syariah (Panduan Teknis Pembuatan Akad/Perjanjian Pembiayaan Pada Bank Syariah), Sistem Dan Prosedur Operasional Bank Syariah. (Yogyakarta, Uii Press).

Nazir, Moh. 2014. *Metode Penelitian*. Jakarta: Ghilmia Indonesia.

Pundi, Artha. 2013. Hunian Idaman dengan Pembiayaan Griya Bank Syariah Mandiri. Volume II Edisi 17.

Peraturan Bank Indonesia No. 13/27/PBI/2011 Tentang Perubahan Atas Peraturan Bank Indonesia

Reginaldi. 2018. Analisis Akad Pembiayaan Murabahah Perumahan (KPR Syariah) Pada BTN Syariah Menurut Hukum Perikatan Islam.

Ramadalia, Ela & Jamaluddin, Syakir. 2017. Analisis Implementasi Kepatuhan Syariah Pada Produk KPR Rumah Di Bank Umum Syariah.

Rivai, Veithzal. 2011. *Islamic Transaction Law in Business*. Jakarta: Bumi Aksara.

Robbins, S. P. dan M. C. 2005. *Manajemen*. Jakarta: PT Indeks Kelompok Gramedia.

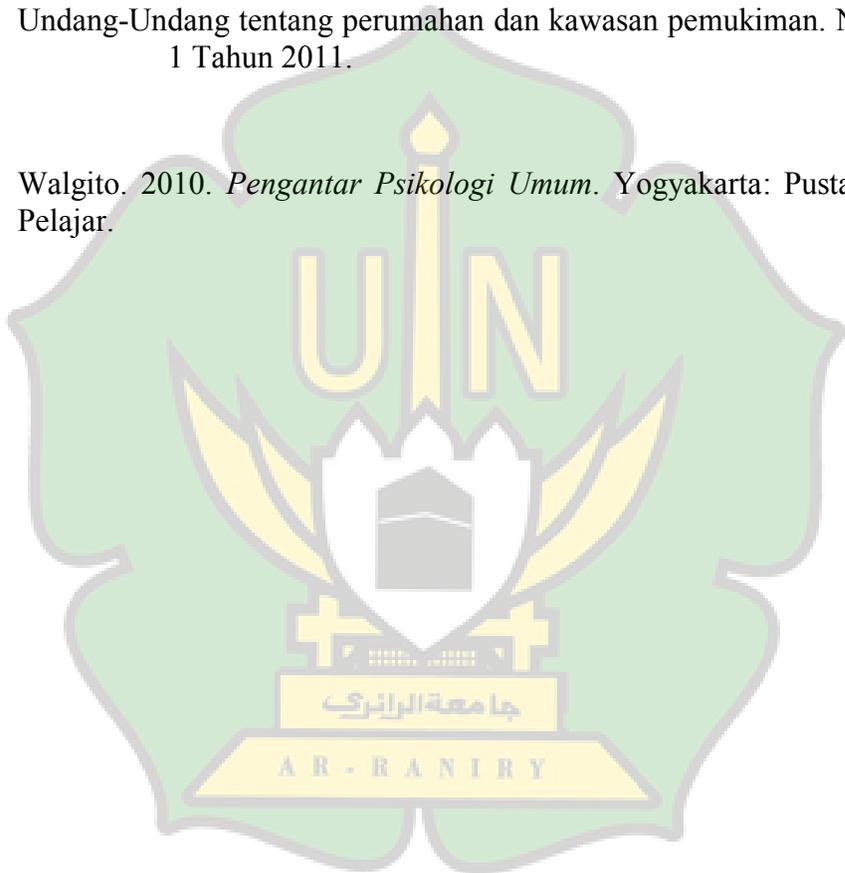
- Sariati. 2018. Persepsi Nasabah Terhadap Image Produk Pembiayaan Pasca Konversi Bank Aceh. Banda Aceh.
- Standar Operasional Prosedur Perbankan Syariah Produk Murabahah 2017. <https://www.ojk.go.id/id/kanal/syariah/berita-dan-kegiatan/publikasi/Pages/Buku-Standar-Produk-Perbankan-Syariah-Murabahah.aspx>, diakses pada tanggal 13 September 2019.
- Sapi'I dan Agus, Setiawan. 2016. Pemilihan Pembiayaan KPR (Kredit Pemilikan Rumah) Dengan Akad Murabahah (studi kasus di Bank Muamalat Tbk Cabang Pembantu Samarinda Seberang). *Jurnal Ekonomi & Bisnis Islam*. Vol. 2, No. 1.
- Sari, Nilam. 2015. *Kontrak (Akad) Dan Implemetasinya Pada Perbankan Syariah Di Indonesia*. (Banda Aceh: Yayasan PeNa) cet, pertama.
- Sutan, Remy Sjahdeini. 2014. *Perbankan Syariah Produk-Produk Dan Aspek-Aspeknya*. Jakarta, PT. Adhitya Andrebina Agung.
- Soemita, Saidurrahman. 2014 *Buku Pengantar Pengawas Syariah Di Bank Syariah & Asuransi Syariah*. Medan: PT. CV Manhaji.
- Sugiyono. 2013. *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*. Bandung: ALFABETA.
- Sarwono, Jonathan. 2011. *Mixed Methods Cara Menggabung Riset Kuantitatif Dan Riset Kualitatif Secara Benar*. Jakarta: PT. Elex Media Komputindo.
- Sutedi Adrian. 2009. *Perbankan Syariah, Tinjauan beberpa segi hukum*. Jakarta: Ghalia Indonesia.

Tasyakkori, Abbas. 2010. *Mixed Methodology (Mengkombinasikan Pendekatan Kualitas Dan Kuantitas)*. Jakarta: Gema Insani.

Usmani, Muhammad Imran, Ashraf. 2012. *Meezanbank's Guide to Islamic banking*, Pakistan: Maktaba Dar al-Ishat.

Undang-Undang tentang perumahan dan kawasan pemukiman. No. 1 Tahun 2011.

Walgito. 2010. *Pengantar Psikologi Umum*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.



LAMPIRAN

Lampiran 1: Pertanyaan Wawancara

Pertanyaan Wawancara Terstruktur Untuk Mendapatkan Data Dan Informasi Dari Pihak Bank Syariah Mandiri Cabang Banda Aceh

1. Bagaimana aplikasi pembiayaan murabahah produk BSM griya di BSM cabang banda aceh?
2. Ada berapa jenis akad yang ditanda tangani untuk pembiayaan ini?
3. Kapan akad dilaksanakan?
4. Bagaimana status objek dan kepemilikan pada saat akad?
5. Pada saat pembelian barang atas nama bank atau nasabah?
6. Kapan penentuan harga pokok dan margin?
7. Bagaimana prosedur pembayaran angsurannya?
8. Apa pedoman hukum khususnya pada akad murabahah yang ditetapkan BSM?

Narasumber:

1. Bapak Yudi Chandra *Branch Manager* bagian pembiayaan kantor Bank Syariah Mandiri cabang Banda Aceh.
2. Risky Indah Sari *Marketing* kantor Bank Syariah Mandiri cabang Banda Aceh.
3. Ibuk Icha *Marketing* kantor Bank Syariah Mandiri cabang Banda Aceh.

4. Kumardani *Marketing* pembiayaan Griya kantor Bank Syariah Mandiri cabang Banda Aceh.
5. Junaidi *Customer* kantor Bank Syariah Mandiri cabang Banda Aceh.



Lampiran 2: Surat Permohonan Pengisian Angket

**Analisis *Syariah Compliance* Produk Pembiayaan Murabahah
BSM Griya pada Bank Syariah Mandiri cabang Banda Aceh
Jurusan Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis
Islam UIN Ar-Raniry**

Assalamualaikum Wr. Wb

Bapak/ibu/saudara(i) yang saya hormati, saya Cut Rizka Maudya mahasiswa Universitas Islam Negeri (UIN) Ar-Raniry Banda Aceh Jurusan Perbankan Syariah fakultas Ekonomi Bisnis dan Islam sedang melakukan penelitian di PT. Bank Syariah Mandiri cabang Banda Aceh. Adapun judul penelitian saya yaitu: **“Analisis Penerapan *Syariah Compliance* Produk Pembiayaan Murabahah BSM Griya Pada Bank Syariah Mandiri cabang Banda Aceh”**. Saya memohon kesediaan bapak/ibu/saudara(i) untuk meluangkan waktu sejenak guna mengisi kuesioner ini untuk membantu peneliti dalam mengumpulkan data sebagai bahan penelitian. Oleh sebab itu setiap jawaban yang diberikan sangat bermanfaat bagi saya dalam penelitian ini. Atas bantuan dan partisipasinya saya ucapkan terimakasih.

A. PETUNJUK PENGISIAN

Pada setiap nomor pernyataan berilah tanda (v) tepat pada kolom yang tersedia sesuai dengan penilaian anda.

B. KRITERIA

Keterangan jawaban:

SS	: Sangat Setuju	→ 5
S	: Setuju	→ 4
KS	: Kurang Setuju	→ 3
TS	: Tidak Setuju	→ 2
STS	: Sangat Tidak Setuju	→ 1

C. NASABAH

Nama : (tidak wajib diisi)

Jenis kelamin : pria wanita

Usia : <25 tahun 26-30 tahun
 31-35 tahun 36-40 tahun
 41 tahun

Pekerjaan : PNS Swasta
 Wirausaha Lainnya

Pendidikan terakhir : SMA D3-S1
 S2 S3

Tujuan pembiayaan : Beli rumah Renovasi Beli toko
 lainnya

lama menjadi

nasabah : <1 tahun
 tahun > 5 tahun

Persepsi mengenai pendekatan halal-haram

No	Pernyataan	SS T	ST	KS	TS	STS
d)	Transaksi pada produk pembiayaan murabahah BSM Griya sesuai dengan prinsip syariah.					
e)	Objek yang dibiayai tidak diharamkan menurut syariah.					
f)	Syarat jual beli meliputi: objek, penjual, pembeli, ijab dan qabul telah terpenuhi.					
g)	Tidak ada unsur bunga/riba dalam pengambilan keuntungan oleh pihak bank.					

7. Persepsi mengenai pendekatan akad

No	Pernyataan	SST	ST	KS	TS	STS
8.	Produk pembiayaan BSM griya menggunakan akad murabahah.					
9.	Akad murabahah yang digunakan sesuai dengan produk jual beli.					
10.	Dalam akad harga beli objek dan besaran keuntungan yang diambil ditentukan secara jelas.					
11.	Saat terjadinya akad barang yang diperjual belikan secara prinsip telah dimiliki oleh pihak bank.					
12.	Akad hanya dilakukan sekali oleh bank dan nasabah.					

8. Persepsi mengenai pendekatan klausul (kontrak akad)

No	Pernyataan	SST	ST	KS	TS	STS
d)	Akad murabahah yang dilakukan pihak bank dan nasabah dituangkan dalam bentuk perjanjian yang dibuat secara notaril.					
2.	Dalam kontrak pembiayaan murabahah hak dan kewajiban kedua belah pihak (bank dan nasabah) tertera dengan jelas.					
3.	Dalam kontrak pembiayaan memuat: Nominal pembiayaan yang diambil, harga barang, margin, Jangka waktu pembiayaan, jumlah angsuran perbulan Dan jaminan.					
4.	Tujuan penggunaan pembiayaan tertera pada kontrak pembiayaan murabahah.					
5.	Kontrak akad dilakukan atas dasar kesukarelaan antara kedua belah pihak tanpa adanya unsur keterpaksaan.					

9. Persepsi mengenai pendekatan maqasid syariah (Maslahah)

No	Pernyataan	SST	ST	KS	TS	STS
1.	Akad yang digunakan sesuai dengan ketentuan ekonomi Islam untuk kemaslahatan nasabah yang membutuhkan.					

2.	Produk BSM Griya yang ditawarkan oleh BSM sangat bermanfaat bagi nasabah yang membutuhkan Rumah.					
3.	produk BSM Griya memberikan manfaat kepada nasabah dengan angsuran tetap dari awal hingga jatuh tempo pembiayaan.					
4.	Jangka waktu pembiayaan sesuai dengan kesanggupan nasabah dalam mengangsur sehingga tidak memberatkan sebelah pihak (nasabah).					



Lampiran 3: Jawaban Responden

Persepsi nasabah terhadap <i>syariah compliance</i> produk pembiayaan murabahah BSM Griya																	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
3	4	4	2	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	5	4	4	4
4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
3	4	4	3	5	3	5	5	5	5	4	4	4	4	5	4	4	4
4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
4	4	5	5	4	4	5	4	4	5	4	4	4	4	5	4	4	4
4	4	4	4	5	4	4	4	4	4	4	4	4	4	5	5	4	4
4	4	4	4	5	5	4	4	5	5	5	4	4	4	4	5	5	5
4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
5	4	4	4	5	4	4	4	4	4	4	4	4	4	5	5	4	4
4	4	4	4	5	5	4	4	4	4	4	4	4	4	5	5	5	4
4	4	4	4	5	5	4	5	5	4	4	4	4	4	5	5	5	5
5	5	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	5	4	4	4
4	4	4	4	5	5	4	4	4	4	4	4	4	4	5	4	4	4
4	4	5	4	4	4	5	5	5	5	4	4	5	4	4	4	4	4
4	4	4	4	5	5	4	4	4	5	5	4	4	4	5	4	4	4
4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	5	5	4	4
4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
4	4	4	2	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
5	5	4	5	5	5	5	4	5	5	5	5	4	4	5	5	5	5
5	5	5	5	4	4	4	4	5	4	5	5	4	4	5	4	4	5
4	3	5	5	4	4	5	4	4	4	4	4	5	4	4	4	4	5
4	2	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	5	4	4	4	5
5	5	4	5	5	5	4	5	4	4	4	4	5	4	4	5	4	4
4	4	4	5	4	4	5	4	4	5	5	4	4	5	4	4	4	4
3	4	4	5	4	4	4	5	4	4	4	3	3	3	4	3	4	4
4	4	4	5	5	4	5	4	4	5	5	5	4	4	4	4	4	4

4	5	5	5	5	5	5	5	5	4	4	5	5	5	5	5	5
4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	2	4
4	4	5	4	4	5	5	5	4	5	4	4	4	4	4	5	5
4	5	5	4	4	5	4	5	4	4	4	5	4	4	4	5	4
4	3	4	4	5	3	4	4	4	4	4	3	3	3	4	3	4
4	4	4	4	4	4	3	3	4	4	4	5	4	3	3	3	4
4	4	4	4	3	3	4	4	5	4	4	4	4	4	4	3	4
4	4	4	4	3	3	4	4	5	4	4	4	4	4	4	3	4
4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	3	5	4	3	4	3
4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
4	4	4	5	5	4	5	4	4	5	5	4	4	4	5	5	4
4	4	5	4	4	5	5	4	4	5	5	4	4	4	5	4	4
4	4	5	4	4	5	4	4	5	4	4	5	4	5	5	4	4
5	5	4	5	4	5	4	5	5	4	5	4	5	4	5	4	5
4	4	5	5	4	4	5	5	4	5	5	4	4	5	5	4	4



Lampiran 4: Karakteristik Responden

Gender

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulativ e Percent
Valid	Laki-laki	24	54.5	54.5	54.5
	Perempuan	20	45.5	45.5	100.0
	Total	44	100.0	100.0	

Usia

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulativ e Percent
Valid	< 25 tahun	10	22.7	22.7	22.7
	26-30 tahun	10	22.7	22.7	45.5
	31-35 tahun	11	25.0	25.0	70.5
	>/ 41 tahun	13	29.5	29.5	100.0
	Total	44	100.0	100.0	

Pekerjaan

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulativ e Percent
Valid	PNS	33	75.0	75.0	75.0
	Swasta	2	4.5	4.5	79.5
	Wirausaha	6	13.6	13.6	93.2
	Lain-lain	3	6.8	6.8	100.0
	Total	44	100.0	100.0	

Pendidikan

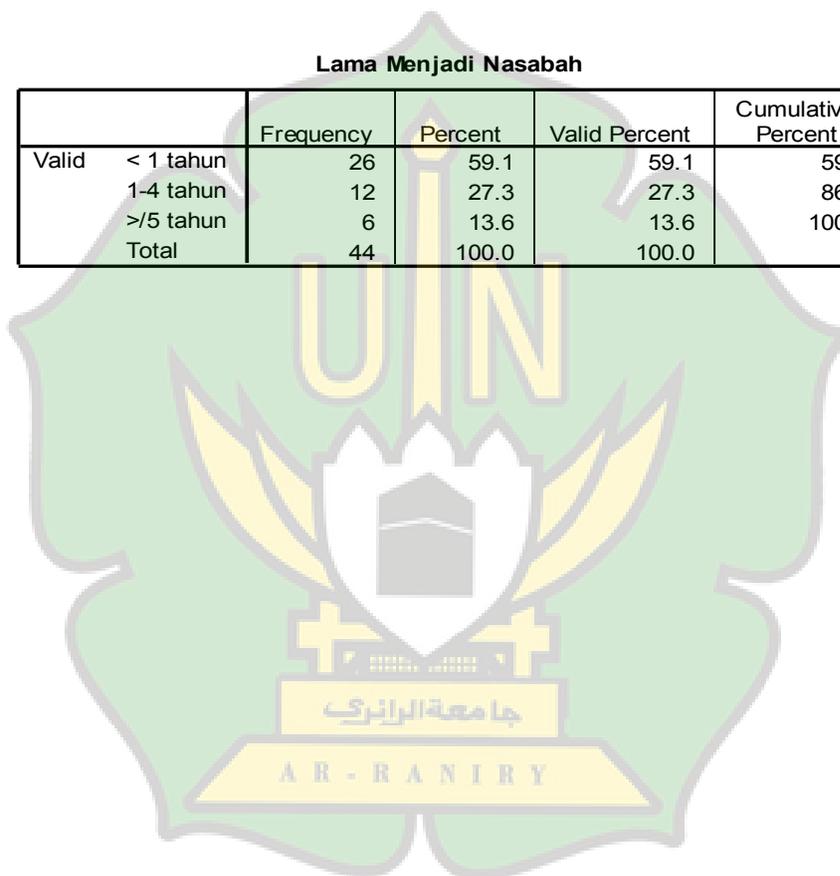
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulativ e Percent
Valid	SMA	5	11.4	11.4	11.4
	D-III/S-1	32	72.7	72.7	84.1
	S-2	7	15.9	15.9	100.0
	Total	44	100.0	100.0	

Tujuan Pembiayaan

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulativ e Percent
Valid	Beli Rumah	31	70.5	70.5	70.5
	Renovasi	13	29.5	29.5	100.0
	Total	44	100.0	100.0	

Lama Menjadi Nasabah

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulativ e Percent
Valid	< 1 tahun	26	59.1	59.1	59.1
	1-4 tahun	12	27.3	27.3	86.4
	>5 tahun	6	13.6	13.6	100.0
	Total	44	100.0	100.0	



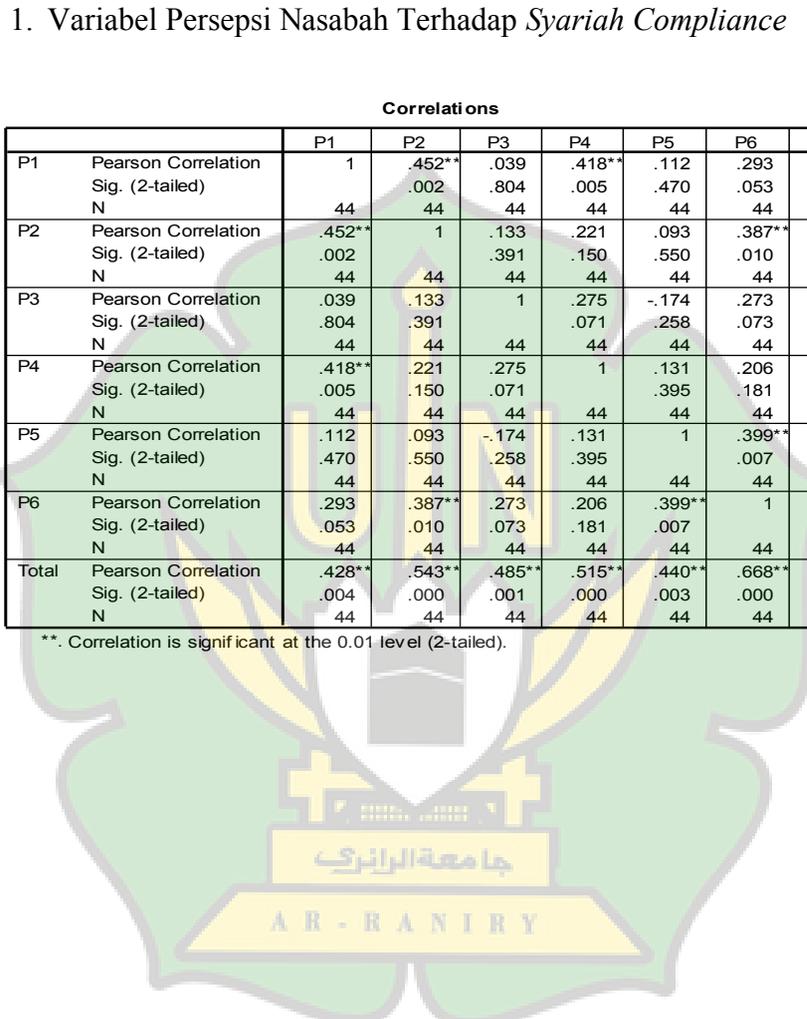
Lampiran 5: Uji Validitas

1. Variabel Persepsi Nasabah Terhadap *Syariah Compliance*

Correlations

		P1	P2	P3	P4	P5	P6	Total
P1	Pearson Correlation	1	.452**	.039	.418**	.112	.293	.428**
	Sig. (2-tailed)		.002	.804	.005	.470	.053	.004
	N	44	44	44	44	44	44	44
P2	Pearson Correlation	.452**	1	.133	.221	.093	.387**	.543**
	Sig. (2-tailed)	.002		.391	.150	.550	.010	.000
	N	44	44	44	44	44	44	44
P3	Pearson Correlation	.039	.133	1	.275	-.174	.273	.485**
	Sig. (2-tailed)	.804	.391		.071	.258	.073	.001
	N	44	44	44	44	44	44	44
P4	Pearson Correlation	.418**	.221	.275	1	.131	.206	.515**
	Sig. (2-tailed)	.005	.150	.071		.395	.181	.000
	N	44	44	44	44	44	44	44
P5	Pearson Correlation	.112	.093	-.174	.131	1	.399**	.440**
	Sig. (2-tailed)	.470	.550	.258	.395		.007	.003
	N	44	44	44	44	44	44	44
P6	Pearson Correlation	.293	.387**	.273	.206	.399**	1	.668**
	Sig. (2-tailed)	.053	.010	.073	.181	.007		.000
	N	44	44	44	44	44	44	44
Total	Pearson Correlation	.428**	.543**	.485**	.515**	.440**	.668**	1
	Sig. (2-tailed)	.004	.000	.001	.000	.003	.000	
	N	44	44	44	44	44	44	44

** . Correlation is significant at the 0.01 level (2-tailed).



Correlations

		P7	P8	P9	P10	P11	P12	Total
P7	Pearson Correlation	1	.387**	.136	.740**	.387**	.052	.547**
	Sig. (2-tailed)		.009	.379	.000	.009	.740	.000
	N	44	44	44	44	44	44	44
P8	Pearson Correlation	.387**	1	.316*	.173	.017	-.134	.458**
	Sig. (2-tailed)	.009		.036	.262	.911	.386	.002
	N	44	44	44	44	44	44	44
P9	Pearson Correlation	.136	.316*	1	.118	.201	.287	.441**
	Sig. (2-tailed)	.379	.036		.446	.190	.059	.003
	N	44	44	44	44	44	44	44
P10	Pearson Correlation	.740**	.173	.118	1	.620**	.041	.459**
	Sig. (2-tailed)	.000	.262	.446		.000	.793	.002
	N	44	44	44	44	44	44	44
P11	Pearson Correlation	.387**	.017	.201	.620**	1	.084	.576**
	Sig. (2-tailed)	.009	.911	.190	.000		.587	.000
	N	44	44	44	44	44	44	44
P12	Pearson Correlation	.052	-.134	.287	.041	.084	1	.418**
	Sig. (2-tailed)	.740	.386	.059	.793	.587		.005
	N	44	44	44	44	44	44	44
Total	Pearson Correlation	.547**	.458**	.441**	.459**	.576**	.418**	1
	Sig. (2-tailed)	.000	.002	.003	.002	.000	.005	
	N	44	44	44	44	44	44	44

** . Correlation is significant at the 0.01 level (2-tailed).

* . Correlation is significant at the 0.05 level (2-tailed).

Correlations

		P13	P14	P15	P16	P17	P18	Total
P13	Pearson Correlation	1	.307*	.083	.379*	.194	.241	.511**
	Sig. (2-tailed)		.043	.590	.011	.206	.115	.000
	N	44	44	44	44	44	44	44
P14	Pearson Correlation	.307*	1	.442**	.436**	.141	.339*	.521**
	Sig. (2-tailed)	.043		.003	.003	.363	.024	.000
	N	44	44	44	44	44	44	44
P15	Pearson Correlation	.083	.442**	1	.422**	.195	.256	.542**
	Sig. (2-tailed)	.590	.003		.004	.205	.093	.000
	N	44	44	44	44	44	44	44
P16	Pearson Correlation	.379*	.436**	.422**	1	.436**	.246	.662**
	Sig. (2-tailed)	.011	.003	.004		.003	.107	.000
	N	44	44	44	44	44	44	44
P17	Pearson Correlation	.194	.141	.195	.436**	1	.432**	.593**
	Sig. (2-tailed)	.206	.363	.205	.003		.003	.000
	N	44	44	44	44	44	44	44
P18	Pearson Correlation	.241	.339*	.256	.246	.432**	1	.619**
	Sig. (2-tailed)	.115	.024	.093	.107	.003		.000
	N	44	44	44	44	44	44	44
Total	Pearson Correlation	.511**	.521**	.542**	.662**	.593**	.619**	1
	Sig. (2-tailed)	.000	.000	.000	.000	.000	.000	
	N	44	44	44	44	44	44	44

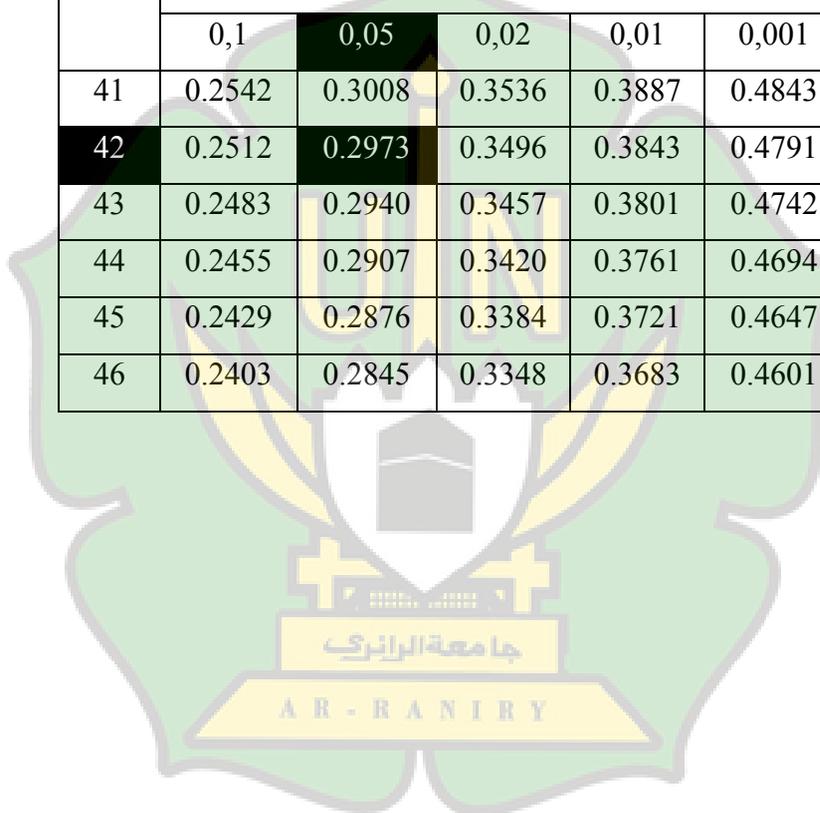
* . Correlation is significant at the 0.05 level (2-tailed).

** . Correlation is significant at the 0.01 level (2-tailed).

Lampiran 6: Nilai R Tabel

R Tabel

df =	Tingkat signifikansi untuk uji satu arah				
	0,05	0,025	0,01	0,005	0,0005
(N-2)	Tingkat signifikansi untuk uji dua arah				
	0,1	0,05	0,02	0,01	0,001
41	0.2542	0.3008	0.3536	0.3887	0.4843
42	0.2512	0.2973	0.3496	0.3843	0.4791
43	0.2483	0.2940	0.3457	0.3801	0.4742
44	0.2455	0.2907	0.3420	0.3761	0.4694
45	0.2429	0.2876	0.3384	0.3721	0.4647
46	0.2403	0.2845	0.3348	0.3683	0.4601



Lampiran 7: Uji Reliabilitas

Reliability Statistics

Cronbach's Alpha	N of Items
.844	18

Item-Total Statistics

	Scale Mean if Item Deleted	Scale Variance if Item Deleted	Corrected Item-Total Correlation	Cronbach's Alpha if Item Deleted
P1	71.3182	21.199	.347	.841
P2	71.3182	20.315	.454	.836
P3	71.1591	21.067	.411	.838
P4	71.2273	19.947	.401	.840
P5	71.1136	20.847	.343	.841
P6	71.1818	19.408	.590	.828
P7	71.1364	20.539	.468	.835
P8	71.1818	21.036	.378	.839
P9	71.1364	21.190	.363	.840
P10	71.1136	21.080	.378	.839
P11	71.1818	20.524	.505	.834
P12	71.2500	21.215	.333	.841
P13	71.3182	21.059	.447	.837
P14	71.2955	20.539	.432	.837
P15	70.9773	20.348	.451	.836
P16	71.3182	19.478	.584	.829
P17	71.2955	20.166	.516	.833
P18	71.0455	20.230	.553	.831