

**ANALISIS SISTEM PEMBIAYAAN *MURABAHAH* UNTUK
PRODUK PROPERTI PADA BANK BNI SYARIAH CABANG
BANDA ACEH**

SKRIPSI



Diajukan Oleh:

Muhammad Taufiq
Mahasiswa Fakultas Syari'ah Dan Hukum
Program Studi Hukum Ekonomi Syariah
NIM: 140102194

FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY
DARUSSALAM-BANDA ACEH
2018 M/ 1439 H

**ANALISIS SISTEM PEMBIAYAAN MURABAHAH UNTUK PRODUK
PROPERTI PADA BANK BNI SYARIAH CABANG BANDA ACEH**

SKRIPSI

Diajukan kepada Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Ar-Raniry Darussalam
Banda Aceh Sebagai Salah Satu Beban Studi Program Sarjana (S.1) Dalam Ilmu
Hukum Ekonomi Syari'ah

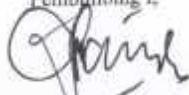
Oleh:

MUHAMMAD TAUFIQ

Mahasiswa Fakultas Syari'ah dan Hukum
Prodi Hukum Ekonomi Syari'ah
NIM: 140102194

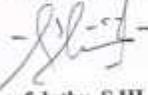
Disetujui untuk Diuji/Dimunagasyahkan oleh:

Pembimbing I,



Dr. H. Muhammad Maulana, MA
NIP: 197204261997031002

Pembimbing II,



Mamfaluthy, S.HI, MH
NIP:

ANALISIS SISTEM PEMBIAYAAN *MURABAHAH* UNTUK PRODUK
PROPERTI PADA BANK BNI SYARIAH CABANG BANDA ACEH

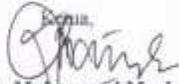
SKRIPSI

Telah Diuji oleh Panitia Ujian *Munawaziyah* Skripsi
Fakultas Syariah dan Hukum UIN Ar-Raniry
dan Dinyatakan Lulus Serta Diterima
Sebagai Salah Satu Beban Studi Program
Sarjana (S-1) Dalam Ilmu Hukum Ekonomi Syariah

Pada Hari/Tanggal:

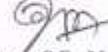
Rabu, 03 Januari 2018
15 Rabi'ul Akhir 1439 H

di Darussalam-Banda Aceh
Panitia Ujian *Munawaziyah* Skripsi

Penia,


Dr. Muhammad Maulana, MA
Nip. 197304261997031002

Sekretaris,



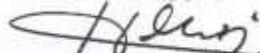
Faisal Fauzan, S.E., M.Si., AK

Penguji I,



Dr. Muhammad Yusran Hadi, Lc., MA
Nip. 197802192003121004

Penguji II,



Husni A. Jalil, S.Hi., MA

Mengetahui,

Dekan Fakultas Syariah dan Hukum UIN Ar-Raniry
Darussalam-Banda Aceh




Dr. Khairul Huda S.Ag., M.Ag
Nip. 197309111997031001



KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY BANDA ACEH
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM
Jl. Syekh Abdur Rauf Kopelma Darussalam Banda Aceh
Telp./ Fax. 0651-7557442 Email : fsh@ar-raniry.ac.id

LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN KARYA ILMIAH

Yang bertanda tangan di bawah ini

Nama : Muhammad Taufiq
NIM : 140102194
Prodi : HES
Fakultas : Syariah dan Hukum UIN Ar-Raniry

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 ini dan mampu bertanggungjawab atas karya ini.**

Bila dikemudian 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 Syariah dan Hukum UIN Ar-Raniry.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya.

Banda Aceh, 02 Januari 2018

Yang Menyatakan



(Muhammad Taufiq)

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Dengan mengucapkan *Al- amd li Allah* penulis menyampaikan puji dan syukur hadirat Allah SWT karena dengan rahmat dan karunia-Nya penulis dapat menyelesaikan karya ilmiah ini. Salawat dan salam kepada Nabi Muhammad SAW beserta keluarga dan sahabatnya yang telah menjadi tauladan bagi sekalian manusia dan alam semesta. Berkat rahmat dan hidayah Allah penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan judul **“Analisis Sistem Pembiayaan *Murabahah* Untuk Produk Properti Pada Bank BNI Syariah Cabang Banda Aceh)**”. Skripsi ini disusun guna melengkapi dan memenuhi sebagian syarat untuk memperoleh gelar sarjana pada Fakultas Syari’ah dan Hukum UIN Ar-Raniry Darussalam Banda Aceh.

Penulis menyadari, bahwa skripsi ini tidak akan terwujud tanpa adanya bimbingan dan arahan dari berbagai pihak baik secara langsung maupun tidak langsung, maka dari itu penulis mengucapkan terima kasih yang tulus dan penghargaan yang tak terhingga kepada Bapak Dr. Muhammad Maulana S,Ag, M,Ag selaku pembimbing I dan Bapak Mamfhaluthy,S,Hi,MH selaku pembimbing II yang telah banyak memberikan bimbingan sehingga skripsi ini terselesaikan. Serta ucapan terima kasih kepada Dekan Fakultas Syari’ah dan Hukum beserta stafnya, Ketua Program Studi Hukum Ekonomi Syari’ah, dan semua dosen dan asisten yang telah membekali ilmu kepada penulis sejak semester pertama hingga akhir.

Melalui kesempatan ini penulis menyampaikan syukur dan terima kasih yang tak terhingga kepada ayahanda tercinta M. Daud yang selalu memberikan semangat dan motivasi agar skripsi ini terselesaikan dan Ibunda tercinta Nurhayti yang telah memelihara dengan penuh kasih sayang dan mendidik anak-anaknya dengan pengorbanan yang tak terhingga, hanya Allah yang mampu membalasnya.

Penulis juga mengucapkan terima kasih banyak kepada pihak Bank BNI Syariah Cabang Banda Aceh yang telah bersedia meluangkan waktunya untuk

diwawancarai dan memberikan data untuk penelitian ini. Tidak lupa pula penulis ucapkan terima kasih kepada sahabat-sahabat unit 07 HES angkatan 2013, juga untuk Zahra, Zahrol, Khalil, Ulil, Nazar, Safrol dan Fina yang merupakan sahabat seperjuangan dalam menyusun skripsi. Demikian juga ucapan terima kasih penulis sampaikan kepada keluarga dan sahabat KPM-Reguler Peulanteu Meulaboh, yang telah banyak memberikan semangat dan dorongan untuk menyelesaikan tugas akhir ini.

Penulis menyadari, bahwa dalam penulisan skripsi ini banyak kekurangan baik dari segi isi maupun penulisannya yang sangat jauh dari kesempurnaan. Untuk itu kritik dan saran yang bersifat membangun sangat penulis harapkan, demi kesempurnaan penulisan di masa yang akan datang, semoga Allah SWT membalas jasa baik yang telah disumbangkan oleh semua pihak. m n

Banda Aceh, 3 Januari 2018

Penulis

Muhammad Taufiq

PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB LATIN DAN SINGKATAN

Keputusan Bersama Menteri Agama dan Menteri P dan K
 Nomor: 158bTahun 1987 – Nomor: 0543 b/u/1987

1. Konsonan

	A r a b	Lati n	Ket		Arab	L a t i n	Ket
		Tida k dila m bang kan					t dengan titik di bawahny a
		b					z dengan titik di bawahny a
		t				‘	
			s dengan titik di atasnya			g	
		J				f	
			h dengan titik di bawahny a			q	
		Kh				k	
		D				l	
			z dengan titik di atasnya			m	
		R				n	
		Z				w	

		S				h
		Sy				,
			s dengan titik di bawahnya			y
			d dengan titik di bawahnya			

2. Konsonan

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>Fat ah</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
	<i>Fat ah</i> dan <i>ya</i>	ai
	<i>Fat ah</i> dan <i>wau</i>	au

Contoh:

كيف : *kaifa*

هول : *hauला*

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
/	<i>Fat ah</i> dan <i>alif</i> atau <i>ya</i>	
	<i>Kasrah</i> dan <i>ya</i>	
	<i>Dammah</i> dan <i>wau</i>	

Contoh:

: *q la*

: *ram*

فَيْلٌ : *q la*

يَقُولُ : *yaq lu*

4. Ta Marbutah ()

Transliterasinya untuk ta marbutah ada dua.

a. Ta *marbutah* () hidup

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

b. Ta *marbutah* () mati

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

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

Contoh:

: *rau ah al-a f l / rau atul a f l*

لَمَدِينَةُ الْمُنَوَّرَةِ : *al-Mad nah al-Munawwarah / al-Mad natul Munawwarah*

: *al ah*

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

DAFTAR LAMPIRAN

- LAMPIRAN 1 : SK PEMBIMBING SKRIPSI
LAMPIRAN 2 : SURAT PERMOHONAN KESEDIAAN MEMBERI DATA
LAMPIRAN 3 : DAFTAR WAWANCARA

DAFTAR ISI

LEMBARAN JUDUL	i
PENGESAHAN PEMBIMBING	ii
PENGESAHAN SIDANG	iii
LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN KARYA ILMIAH	iv
ABSTRAK	v
KATA PENGANTAR.....	vi
TRANSLITERASI	viii
DAFTAR LAMPIRAN	xi
DAFTAR ISI.....	xii
BAB SATU: PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang Masalah	1
1.2 Rumusan Masalah.....	7
1.3 Tujuan Penelitian	7
1.4 Penjelasan Istilah	8
1.5 Kajian Pustaka	10
1.6 Metode Penelitian	13
1.7 Sistematika Pembahasan.....	19
BAB DUA KONSEP PEMBIAYAAN <i>MURABAHAH</i> DALAM PERSPEKTIF FIQH MUAMALAH	20
2.1 Pengertian dan Dasar Hukum <i>Murabahah</i>	20
2.2 Jenis-Jenis Pembiayaan <i>Murabahah</i>	30
2.3 Prinsip-Prinsip Pembiayaan dan <i>Murabahah</i>	36
2.4 Tujuan dan fungsi Pembiayaan <i>Murabahah</i> Berdasarkan Fiqh Muamalah.....	48
2.5 Konsep Pembiayaan <i>Murabahah</i> Untuk Produk Properti Menurut Fiqh Muamalah	53
BAB TIGA IMPLEMENTASI PEMBIAYAAN <i>MURABAHAH</i> PADA BANK BNI SYARIAH BANDA ACEH UNTUK PRODUK PROPERTI.....	57
3.1 Ketentuan Penyaluran Pembiayaan <i>Murabahah</i> Pada Bank BNI Syariah Cabang Banda Aceh Untuk Produk Properti	57
3.2 Pengaruh Sistem Pencairan Dana Pembiayaan <i>Murabahah</i> Pada Bank BNI Cabang Banda Aceh terhadap Proses Pembangunan Properti Nasabah Debitur.....	66
3.3 Tinjauan Hukum Islam terhadap Sistem Pembiayaan <i>Murabahah</i>	

Properti pada BNI Syariah Cabang Banda Aceh	71
BAB EMPAT PENUTUP	75
4.1 Kesimpulan.....	75
4.2 Saran-Saran.....	76
DAFTAR PUSTAKA	77
DAFTAR RIWAYAT HIDUP	
LAMPIRAN	

ANALISIS SISTEM PEMBIAYAAN MURABAHAH UNTUK PRODUK PROPERTI PADA BANK BNI SYARIAH CABANG BANDA ACEH

Nama : Muhammad Taufiq
NIM : 140102194
Fakultas/Prodi : Syari'ah dan Hukum/Hukum Ekonomi Syariah
Judul : Analisis Sistem Pembiayaan Murabahah Untuk
Produk Properti Pada Bank Bni Syariah Cabang
Banda Aceh
Tanggal Munaqasyah : Rabu, 3 Januari 2018
Tebal Skripsi : 79 Halaman
Pembimbing I : Dr. Muhammad Maulana,S.Ag, M,Ag
Pembimbing II : Mamfhaluthy,S,Hi,MM

ABSTRAK

Kata kunci: *Pembiayaan, murabahah, properti*

Untuk pembiayaan *murabahah* dalam bentuk properti, pihak manajemen BNI Syariah Cabang Banda Aceh membuat kebijakan dengan penyalangan dalam tiga bentuk yaitu, pembelian rumah, pembelian material bangunan termasuk ongkos pembangunannya dan pembangunan rumah dari dasar. Artinya melanjutkan pembangunan rumah yang belum selesai maupun untuk renovasi rumah. Permasalahan dalam penelitian ini yaitu tentang mekanisme analisa pembiayaan yang dilakukan oleh manajemen Bank BNI Syariah Banda Aceh terhadap perbedaan tipe properti yang menjadi objek transaksi, perbedaan sistem penyaluran pembiayaan untuk pembangunan properti nasabah debitur bank BNI Syariah dan tinjauan hukum Islam terhadap penyaluran pembiayaan yang dilakukan oleh manajemen Bank BNI Syariah Banda Aceh terhadap kebutuhan *financial* untuk properti nasabah debiturnya. Metode yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan jenis kualitatif atau kajian lapangan (*field research*) yang bersifat deskriptif. Adapun hasil penelitiannya adalah ketentuan penyaluran pembiayaan *murabahah* pada Bank BNI Syariah untuk produk properti dilakukan dengan menggunakan prinsip syariah. Dalam pembiayaan ini keuntungan yang akan diperoleh bank ditentukan di muka dan disepakati bersama oleh pihak nasabah dan pihak bank atas dasar suka sama suka. Dalam hal ini tidak boleh ada pihak yang merasa rugi atau dirugikan. Para teoritis perbankan Islam berargumen, perbankan Islam harus didasarkan pada *Profit and Loss Sharing* (PLS), bukan berdasarkan bunga. Namun, dalam prakteknya, bank-bank Islam sejak awal telah menemukan bahwa perbankan berdasar PLS adalah sulit untuk diterapkan karena penuh risiko dan tidak pasti. Problem-problem yang terkait dengan pembiayaan ini telah mengakibatkan penurunan bertahap penggunaannya dalam perbankan Islam. Oleh

sebab itu bank-bank Islam mencari jalan lain dengan menggunakan mekanisme pembiayaan yang mirip bunga. Kesimpulan bahwa Bank BNI melakukan perbedaan sistem disetiap produk yang dikeluarkan berdasarkan jumlah dana yang dikeluarkan. Saran yang dapat penulis berikan agar sistem pembiayaan murabahah untuk produk properti pada semua bank, khususnya bank BNI Syariah agar benar-benar menerapkan sesuai dengan sistem syariah dan apa yang telah dianjurkan dalam hukum Islam.

BAB SATU

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Masalah

Memiliki rumah menjadi dambaan bagi setiap orang terutama pasangan-pasangan yang baru menikah karena rumah merupakan tempat melabuhkan semua ide, harapan dan kenyamanan hidup. Banyak orang yang berusaha dengan berbagai cara untuk membangun rumah yang diimpikannya baik rumah sederhana maupun rumah mewah sesuai dengan kemampuan *financial* (keuangan) dan *budget* (anggaran) yang dimilikinya.

Bagi sebagian orang tidak memiliki uang *cash* (tunai) bukan halangan untuk mewujudkan pembangunan rumah, hal ini dapat diatasi dengan adanya fasilitas pembiayaan dari berbagai bank, termasuk bank syariah. Salah satu bank yang menawarkan pembiayaan untuk biaya talangan pembangunan rumah adalah Bank BNI Syariah cabang Banda Aceh. Secara umum bank BNI Syariah menyediakan

pembiayaan *murabahah*¹ untuk berbagai produk di antaranya pembelian rumah, pembelian material bangunan, kendaraan dan lain-lain.²

Nasabah yang ingin memperoleh pembiayaan *murabahah* maka harus menempuh langkah-langkah yang diawali dari pengajuan usulan pembiayaan sampai proses untuk mendapatkan persetujuan pembiayaan, antara lain:³

- a. Prosedur aplikasi pembiayaan *murabahah*,
- b. Prosedur realisasi pembiayaan *murabahah*,
- c. Prosedur pembinaan dan *monitoring* (pemantauan) pembiayaan *murabahah*,
- d. Prosedur penutupan pembiayaan *murabahah*.

Untuk pembiayaan *murabahah* dalam bentuk properti, pihak manajemen BNI Syariah Cabang Banda Aceh membuat kebijakan dengan penalangan dalam tiga bentuk yaitu, *pertama* pembelian rumah sudah jadi. *Kedua*, pembelian material bangunan termasuk ongkos pembangunannya baik dan *ketiga* untuk pembangunan rumah dari dasar, melanjutkan pembangunan rumah yang belum selesai maupun untuk renovasi rumah.⁴ Perbedaan kebutuhan terhadap talangan dana menyebabkan

¹ Pembiayaan *murabahah* terdiri dari dua suku kata, yaitu pembiayaan dan *murabahah*. Pembiayaan merupakan pemberian fasilitas penyediaan dana untuk memenuhi kebutuhan pihak-pihak yang merupakan defisit unit. Menurut Undang-Undang Perbankan Nomor 10 Tahun 1998 ayat 12 adalah pembiayaan berdasarkan prinsip syariah adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.

² Bambang Hermanto, *Lembaga Keuangan Syari'ah*, (Pekanbaru: Suska Press, 2008), hlm. 63.

³ Muchdarsyah Sinungan, *Dasar-Dasar Dan Teknik Manajemen Kredit*, (Jakarta: Bumi Aksara, 1991), hlm. 31.

⁴ Muhammad, *Manajemen Dana Bank Syari'ah*, (Yogyakarta: Ekonisia, 2004), hlm. 21.

terjadi perbedaan perlakuan dan proses pembiayaan yang dilakukan oleh manajemen BNI untuk pembiayaan *murabahah* properti.

Dalam perjanjian *murabahah* ini pihak bank BNI harus melakukan proses analisa pembiayaan dengan melihat kebutuhan, kemampuan dan karakter nasabah sebagai syarat kelayakan penyaluran pembiayaan.⁵ Proses analisa pembiayaan menjadi suatu kewajiban. Seharusnya, untuk memastikan pembiayaan yang akan disalurkan kepada debitur tidak bermasalah meskipun pembiayaan *murabahah* tersebut dikategorikan sebagai pembiayaan NCC⁶ sehingga pihak Bank BNI Syariah Cabang Banda Aceh tidak dirugikan disebabkan *moral hazard*⁷ dari debiturnya.

Pihak Bank BNI Syariah Cabang Banda Aceh dalam menganalisa pembiayaan *murabahah* didasarkan pada ketentuan *prudential banking* (suatu prinsip kehati-hatian yang penting dalam praktek dunia perbankan di Indonesia)⁸ untuk memastikan bahwa nasabah debitur mampu mencicil kembali semua kewajibannya, baik pembiayaan yang telah disalurkan dan juga keuntungan yang menjadi hak pihak Bank BNI Syariah. Analisa tersebut didasarkan pada tingkat pendapatan bulanan nasabah debitur karena pembayaran cicilan pembiayaan dilakukan secara bulanan.

⁵ Dahlan Siamat, *Manajemen Lembaga Keuangan*, (Jakarta: FEUI, 2004), hlm. 18-19.

⁶ NCC merupakan singkatan dari *Natural Certainty Contracts* yang merupakan suatu jenis kontrak transaksi dalam bisnis yang memiliki kepastian keuntungan dan pendapatan, baik segi jumlah maupun waktu penyerahannya.

⁷ *Moral hazard* sering dipergunakan dalam istilah bisnis asuransi, yang menjelaskan kemungkinan pemegang asuransi dengan sengaja melakukan tindakan yang dapat merugikan terhadap barang yang diasuransikannya dengan harapan akan mendapatkan klaim penggantian dari perusahaan asuransi.

⁸ Permadi Gandapradja, *Dasar dan Prinsip Pengawasan Bank*, (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2004), hlm. 21.

Dalam transaksi pembiayaan *murabahah* untuk pembelian rumah, pihak bank BNI Syariah selain melakukan visitasi ke rumah yang akan dibeli debiturnya juga akan melakukan penilaian harga rumah tersebut sesuai atau tidak dengan mekanisme pasar atau NJOP (Nilai Jual Objek Pajak)⁹ di wilayah letak perumahan. Hal ini diperlukan untuk memastikan tentang objek transaksi, juga untuk mencegah terjadinya *mark up* (perbedaan antara biaya untuk menyediakan produk atau jasa, dengan harga jualnya, tidak sama dengan margin laba) dan juga berbagai bentuk *gharar* (pertaruhan) dan *tadlis* (penipuan) yang mungkin dilakukan oleh pihak debiturnya.

Setelah analisa dilakukan kemudian tahap pencairan pembiayaan ini pihak nasabah debitur dapat menghitung total plafon anggaran yang diajukan kepada pihak bank BNI Syariah Cabang Banda Aceh. Pihak Bank BNI Syariah Cabang Banda Aceh biasanya langsung mentransfer atau mengkliring sejumlah harga pembelian rumah yang telah disepakati antara pihak nasabah debitur dengan pemilik rumah, selanjutnya akte jual beli dan sertifikat rumah menjadi agunan sebagai jaminan *first way out* (sumber pembayaran yang berasal dari kelayakan usaha) pembiayaan *murabahah*.

Dilema pembiayaan *murabahah* di Bank BNI Syariah cabang Banda Aceh muncul pada pembiayaan yang kategori kedua dan ketiga¹⁰, yaitu pembiayaan untuk

⁹ Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), yaitu harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar. Apabila tidak terdapat transaksi jual beli, NJOP ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, nilai perolehan baru, atau NJOP Pengganti.

¹⁰ Penelitian awal peneliti di Bank BNI Syariah pada tanggal 18 Mei 2017 di Banda Aceh.

melanjutkan pembangunan dan pembiayaan untuk renovasi rumah. Pada kedua pembiayaan ini baik syarat maupun prosedur pembiayaan yang diharuskan ditempuh oleh nasabah sangat susah untuk dipenuhi, padahal nasabah debitur sangat membutuhkan penyelesaian rumah tersebut.¹¹

Persoalan ini dikarenakan kebijakan yang dibuat oleh manajemen Bank BNI Syariah Cabang Banda Aceh, dimana kebijakan ini hanya sebagai bentuk prosedural yang berlaku di bank BNI Syariah Cabang Banda Aceh untuk melindungi bank dari berbagai kemungkinan-kemungkinan yang buruk, baik dalam bentuk *wanprestasi* (ingkar janji) maupun dalam bentuk *non performing financing* (pembiayaan bermasalah). Hal ini bisa dianggap melanggar ketentuan *prudential banking* yang ditetapkan dalam UU Nomor 21 Tahun 2008 akibatnya bank bisa mendapat teguran dan juga pengawasan khusus dari OJK (Otoritas Jasa Keuangan).¹²

Dalam penyaluran pembiayaan untuk pembangunan rumah baik yang belum dibangun sama sekali namun sudah memiliki tanah untuk lokasi pembangunannya yang dapat dibuktikan dengan SHM atau nama calon nasabah debitur maupun pembangunan yang belum selesai serta renovasi rumah yang membutuhkan talangan dana melalui pembiayaan bank syariah. Prosedur yang harus dijalani oleh nasabah debitur untuk pembiayaan ini sangat berbeda dengan cara pembiayaan pembelian rumah. Dalam hal ini pihak manajemen bank BNI Syariah menggunakan standar ganda dalam pembiayaan *murabahah* dalam produk properti.

¹¹ Muhammad, *Manajemen Dana Bank Syari'ah*, (Yogyakarta: Ekonisia, 2004), hlm. 21-22.

¹² Hirsanuddin, dkk., *Kewenangan Otoritas Jasa Keuangan Dalam Pengaturan Dan Pengawasan Di Sektor Perbankan*. Dalam jurnal Hukum Jatiswara, Universitas Mataram.

Berdasarkan hasil observasi peneliti di Bank BNI Syariah Cabang Banda Aceh, bahwa persyaratan yang harus dipenuhi oleh nasabah debitur untuk pembangunan rumah atau renovasi rumah lama memiliki syarat yang lebih banyak dan cenderung menyulitkan nasabah debitur untuk memenuhi persyaratan, disebabkan membutuhkan waktu yang lama dan biaya yang lebih besar. Sebagai contoh, nasabah yang mau menjalankan sistem *murabahah* untuk produk properti di bank BNI Syariah Cabang Banda Aceh, maka harus melakukan persyaratan tambahan, seperti pengurusan IMB.¹³

Ketentuan dan syarat pada pembiayaan *murabahah* untuk kedua objek ini menimbulkan kerumitan bagi pihak debitur, padahal risiko yang dihadapi bank cenderung tidak terlalu berbeda. Hal ini tentu mempengaruhi nasabah debitur untuk mengambil pembiayaan di bank ini.

Kenyataan lainnya yang dihadapi nasabah debitur dalam penyaluran pembiayaan *murabahah* untuk kedua jenis produk *murabahah* ini disebabkan faktor penyaluran dan pencairan *murabahah* yang dilakukan bank berbeda dengan penyaluran pembiayaan untuk pembelian rumah, karena pihak bank mengharuskan pencairan talangan pembiayaan dilakukan secara bertahap.

Kebijakan yang dibuat oleh manajemen Bank BNI Syariah Cabang Banda Aceh ini tentu saja sangat mempengaruhi progres pembangunan properti yang sedang dilakukan oleh nasabah debitur. Secara operasional pentahapan dan pembatasan

¹³ Hasil wawancara dengan Miftahuddin, nasabah debitur Bank BNI Syariah Cabang Banda Aceh, pada tanggal 08 Januari 2017 di Banda Aceh.

pencairan dana dari total plafon pembiayaan yang diusulkan oleh nasabah debitur membuat pihak debitur tidak mampu menguasai seluruhnya total dana yang diajukannya kepada pihak manajemen Bank BNI Syariah Cabang Banda Aceh.

Oleh sebab itu, penulis tertarik untuk melakukan penelitian tentang hukum transaksi *murabahah* dengan judul “***Analisis Sistem Pembiayaan Murabahah Untuk Produk Properti Pada Bank BNI Syariah Cabang Banda Aceh***”.

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah dikemukakan, maka rumusan masalahnya adalah:

1. Bagaimana mekanisme analisa pembiayaan yang dilakukan oleh manajemen Bank BNI Syariah Banda Aceh terhadap perbedaan tipe properti yang menjadi objek transaksi?
2. Mengapa pihak manajemen Bank BNI Syariah Banda Aceh melakukan pembedaan sistem penyaluran pembiayaan untuk pembangunan properti nasabah debiturnya?
3. Bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap penyaluran pembiayaan yang dilakukan oleh manajemen Bank BNI Syariah Banda Aceh terhadap kebutuhan *financial* untuk properti nasabah debiturnya?

1.3. Tujuan Penelitian.

Sama halnya dengan kajian lainnya, kajian ini juga mempunyai tujuan yang harus diarahkan agar materinya tepat sasaran serta memudahkan dalam melakukan kajian. Adapun tujuan penelitian antara lain:

1. Untuk meneliti mekanisme analisa pembiayaan yang dilakukan oleh manajemen Bank BNI Syariah Banda Aceh terhadap perbedaan type perumahan yang menjadi objek transaksi.
2. Untuk meneliti tentang perlakuan pihak manajemen Bank BNI Syariah Banda Aceh terhadap penyaluran pembiayaan untuk pembangunan perumahan nasabah debiturnya.
3. Untuk menganalisis tinjauan hukum Islam terhadap penyaluran pembiayaan yang dilakukan oleh manajemen Bank BNI Syariah Banda Aceh terhadap kebutuhan *financial* untuk perumahan nasabah debiturnya.

1.4. Penjelasan Istilah.

Untuk menghindari kesalahpahaman dan kekeliruan penafsiran serta memudahkan pembaca dalam memahami istilah-istilah dalam judul proposal ini, maka terlebih dahulu penulis akan menjelaskan istilah-istilah di dalamnya antara lain:

1. Analisis

Analisis adalah penguraian suatu pokok atas berbagai bagiannya dan penelaahan bagian itu sendiri serta hubungan antar bagian untuk memperoleh pengertian yang tepat dan pemahaman arti keseluruhan.¹⁴

2. Pembiayaan.

Pembiayaan atau *financing* adalah pendanaan yang diberikan oleh suatu pihak kepada pihak lain untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun lembaga.¹⁵ Dengan kata lain, pembiayaan adalah pendanaan yang dikeluarkan untuk mendukung investasi yang direncanakan.

3. *Murabahah*.

Murabahah secara *lughah* (bahasa atau linguistik) merupakan *isim masdar* dari kata *rabiha-yarbahu* yang berarti keuntungan.¹⁶ Secara istilah *murabahah* adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang telah disepakati antara lembaga keuangan dengan nasabah.¹⁷

4. Properti.

Properti merupakan unsur serapan dari Bahasa Inggris yaitu *property*. Properti adalah harta berbentuk tanah dan/atau gedung beserta sarana dan prasarana yang menggambarkan elemen yang tidak terpisahkan pada tanah dan gedung

¹⁴ Lukman Ali, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, (Jakarta: Balai Pustaka, 1995), hlm. 37.

¹⁵ Muhammad, *Teknik Perhitungan Bagi Hasil dan Profit Margin Pada Bank Syariah*, (Yogyakarta : UII Press, 2004), hlm. 88.

¹⁶ Alwasilah A. Chaedar, *Linguistik Suatu Pengantar*, (Bandung: Angkasa, 1993), hlm. 77.

¹⁷ Sudarsono Heri, *Bank dan Lembaga Keuangan*, (Yogyakarta: Enkonesia, 2004) , hlm. 33.

yang dimaksudkan. Ringkasnya, pengertian properti merupakan sebagai tempat milik beserta bangunan yang ada di tanah tersebut.¹⁸

5. Perbankan Syariah.

Perbankan syariah atau perbankan Islam (*al-Mashrafiyah al-Islamiyah*) adalah suatu sistem perbankan yang pelaksanaannya berdasarkan hukum Islam atau syariah.¹⁹ Pembentukan sistem ini berdasarkan adanya larangan dalam agama Islam untuk meminjamkan atau memungut pinjaman dengan mengenakan bunga pinjaman (*riba*), serta larangan untuk berinvestasi pada usaha-usaha berkategori terlarang (*haram*). Misalnya dalam usaha yang berkaitan dengan produksi makanan atau minuman haram, usaha media atau hiburan yang tidak Islami, dan lain-lain. Meskipun prinsip-prinsip tersebut mungkin saja telah diterapkan dalam sejarah perekonomian Islam, namun baru pada akhir abad ke-20 mulai berdiri bank-bank Islam yang menerapkan sistem bagi hasil dan melakukan investasi di berbagai lembaga-lembaga komersial atau institusi finansial dalam komunitas muslim dunia.²⁰

1.5. Kajian Pustaka.

¹⁸ Bisnis Properti Indonesia, Pengertian Bisnis. Diakses di internet pada tanggal 11 Agustus 2017 dari situs: propertibisnispropertiindonesia.blogdetik.com

¹⁹ Wikipedia, Perbankan Syariah. Diakses di internet pada tanggal 19 Juli 2017 dari situs: <https://id.wikipedia.org>

²⁰ Wikipedia, Perbankan Syariah. Diakses di internet pada tanggal 19 Juli 2017 dari situs: <https://id.wikipedia.org>

Kajian pustaka ini pada intinya adalah untuk mendapatkan gambaran relevansi dan sinergisitas antara topik yang akan diteliti dengan penelitian yang telah dilakukan sebelumnya, sehingga tidak ada pengulangan dan plagiasi. Masalah pembiayaan pada perbankan syariah sudah sering diteliti sedangkan untuk sistem pembiayaan produk properti pada perbankan syariah belum pernah dibahas namun ada beberapa tulisan yang berkaitan dengan judul skripsi penulis teliti.

Misalnya karya tulis yang dipaparkan oleh Rangga Buana Jurusan syariah dan ekonomi Islam Sekolah Tinggi Agama Islam Negeri Salatiga Tahun 2014 dengan judul “Analisa Pembiayaan Murabahah Pada Griya Ib Hasanah Di Bank BNI Syariah Cabang Pembantu Ungaran”. Adapun fokus penelitiannya tentang Kebijakan-kebijakan yang diambil untuk mengatasi kendala-kendala yang ada pada produk pembiayaan Griya IB Hasanah Pada Bank BNI Syariah Cabang Pembantu Ungaran yaitu lebih selektif memilih nasabah dan lebih memperhatikan data-data dengan melakukan verifikasi dan validasi yang lebih akurat.²¹

Kemudian terdapat hasil penelitian yang dilakukan oleh Ridha Kurniawan Adnans Sekolah Pasca Sarjana Universitas Sumatera Utara Medan 2007 dengan judul “Penerapan Sistem Jual Beli *Murabahah* pada Bank Syariah (Studi Terhadap Pembiayaan Rumah Pada Bank Negara Indonesia Syariah Cabang Medan)”. Di dalam penulisannya dijelaskan bahwa dalam menghadapi pembiayaan murabahah pada Bank Negara Indonesia Syariah mengalami beberapa Kendala pada kenyataannya

²¹ *Researchgate*, Penerapan Sistem Jual Beli Murabahah Pada Bank Syariah Penelitian Tentang Murabahah BNI Syariah. Diakses di internet pada tanggal 15 februari 2017 dari situs: www.researchgate.net/publication

sangat menyulitkan bank untuk dapat melaksanakan pembiayaan *murabahah* sesuai dengan ketentuan yang berlaku, terutama sekali kendala dari segi peraturan perundang-undangan yang memang pada kenyataannya sulit untuk dilaksanakan karena dipandang dapat merugikan dan sangat melemahkan pihak bank.²²

Dalam Laporan Kerja Praktek Rici Saputra dengan judul, “Mekanisme Akad Murabahah Pada Pembiayaan Griya Ib Hasanah Pada PT Bank BNI Syariah Cabang Banda Aceh” tahun 2015 menjelaskan salah satu keberhasilan PT. BNI Syariah adalah kemampuan manajemennya dalam mengelola pembiayaan yang disalurkan. Penyaluran pembiayaan tersebut memberikan kontribusi besar bagi pendapatan PT. BNI Syariah. Salah satu pembiayaan yang paling banyak diminati yaitu pembiayaan Griya iB. Griya iB Hasanah merupakan fasilitas pembiayaan konsumtif yang diperuntukan bagi masyarakat untuk membeli, membangun, merenovasi bangunan rumah secara cicilan dengan menggunakan akad *murābahah*. Akad *murābahah* adalah perjanjian jual beli antara bank syariah dan nasabah dimana bank syariah membeli barang yang diperlukan oleh nasabah dan kemudian menjualnya kepada nasabah yang bersangkutan sebesar harga perolehan di tambah dengan keuntungan bank yang disepakati antara bank syariah dan nasabah. Dengan demikian implementasi akad *murābahah* pada PT. BNI Syariah cabang Banda Aceh dapat

²² Ridha Kurniawan Adnan, *Penerapan Sistem Jual Beli Murabahah Pada Bank Syariah*, (Medan: USU, 2007), hlm, 18.

membantu memfasilitasi nasabah untuk memiliki rumah melalui pembiayaan Griya iB Hasanah.²³

Dalam tesis yang ditulis Claudia, mahasiswa pasca sarjana Universitas Indonesia tahun 2010 dengan judul, “Pembiayaan *Murabahah* Bank Syariah Mandiri Kepada Usaha Kecil”. Kesimpulan dalam tesisnya menyebutkan BSM dalam memberikan pembiayaan *Murabahah* haruslah memenuhi prosedur bank tersebut dan menjalankan yang sesuai undang-undang serta Fatwa DSN tentang *Murabahah*. Transaksi yang dilakukan harus jelas secara keseluruhan. Setelah itu bank menetapkan margin atas pembiayaan tersebut. Nasabah dalam membayar kepada bank dilakukan secara angsuran. Saat ini persentase Pembiayaan *Murabahah* dalam BSM mencapai 70% sedangkan 30% nya adalah pembiayaan bagi hasil. Dalam persentase 70% tersebut, segmen usaha kecil mencapai 56%. BSM tidak mengalami kendala dalam pelaksanaan pembiayaan tersebut. Pembiayaan usaha kecil tidak dipersyaratkan izin usaha yang lengkap, cukup dengan surat usaha dari instansi seperti kelurahan dan lain-lain. Jika nasabah tidak mempunyai objek yang dapat dijaminkan untuk pembiayaan ini dapat digunakan objek yang menjadi objek pembiayaan murabahah itu sendiri. Untuk mengenai pajak, pajak dikenakan hanyalah

²³ Rici Saputra, Mekanisme Akad Murabahah Pada Pembiayaan Griya Ib Hasanah Pada Pt Bank Bni Syariah Cabang Banda Aceh. Mahasiswa Program Diploma III Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Darussalam-Banda Aceh tahun 2015.

satu kali yaitu dari *supplier* kepada bank yang merupakan harga pokok barang tersebut.²⁴

Dalam melakukan penelitian ini, penulis menemukan beberapa penelitian yang berhubungan dengan permasalahan yang akan di angkat dalam pembahasan atau topik penelitian ini. Oleh karena itu, untuk menghindari asumsi plagiasi sekaligus menjelaskan perbedaan penelitian ini dengan penelitian sebelumnya. Oleh karena itu, skripsi ini penulis menjelaskan tentang analisis sistem pembiayaan *murabahah* untuk produk properti pada Bank BNI Syariah Cabang Banda Aceh”.²⁵ Artinya, dalam skripsi ini peneliti fokus pada pembiayaan murabahah untuk produk properti pada bank BNI Syariah saja.

1.6. Metode Penelitian

Metode penelitian adalah cara atau jalan yang ditempuh sehubungan dengan penelitian yang dilakukan, yang memiliki langkah-langkah yang sistematis.²⁶ Sugiyono menyatakan, metode penelitian dapat diartikan sebagai cara ilmiah untuk mendapatkan data yang valid dengan tujuan dapat ditemukan, dikembangkan, dan

²⁴ Claudia, mahasiswa pasca sarjana Universitas Indonesia tahun 2010. Dalam tesis yang berjudul, “Pembiayaan Murabahah Bank Syariah Mandiri Kepada Usaha Kecil”.

²⁵ BNI Syariah. Diakses di internet pada tanggal 15 februari 2017 dari situs: <http://www.bnisyariah.co.id/>

²⁶ Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D*, (Bandung: Alfabeta, 2014), hlm, 6.

dibuktikan, suatu pengetahuan tertentu sehingga dapat digunakan untuk memahami, memecahkan, dan mengantisipasi masalah.²⁷

1. Jenis Penelitian

Penelitian yang digunakan dalam penyusunan skripsi ini adalah berupa penelitian lapangan (*field research*), yaitu obyek utamanya adalah data yang didapat dari Bank BNI Syariah Banda Aceh, baik sejarah berdirinya maupun kegiatan usaha atas pembiayaan produk properti pada bank tersebut.²⁸

2. Jenis dan Sumber Data Penelitian.

Adapun data yang digunakan dalam penulisan ini adalah data primer yang terdiri dari data yang bersifat kualitatif dan kuantitatif.

a. Jenis Data.

Data yang dikumpulkan dalam penelitian ini dibedakan menjadi dua yakni:²⁹

- a) Data primer, yang dikumpulkan berbentuk hasil wawancara yang dilakukan terhadap narasumber yang berasal dari para pelaku yang terkait dengan persoalan untuk mengetahui sistem pembiayaan *murabahah* untuk produk properti pada bank BNI Syariah cabang Banda Aceh. Beberapa responden yang diwawancarai dalam penelitian ini adalah pihak bank dan nasabah.

²⁷ *Ibid.*

²⁸ *Ibid*, hlm. 7.

²⁹ Victorianus Aries Siswanto, *Strategi dan Langkah-langkah Penelitian*, (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2012), hlm. 41.

b) Data Sekunder, data ini diperlukan untuk mendukung analisis dan pembahasan yang maksimal. Data sekunder juga diperlukan terkait pengungkapan fenomena sosial dalam penelitian ini. Data sekunder ini antara lain, kepustakaan (*library research*) serta bahan dari internet.

b. Sumber Data.

Data yang akan dikumpulkan dalam penelitian ini berasal dari berbagai sumber yaitu:

- a) Data primer berasal dari hasil wawancara terhadap responden.
- b) Data sekunder berasal dari hasil publikasi berbagai literatur yang ada di beberapa tempat, seperti pada Bank BNI Syariah, Perpustakaan Fakultas dan perpustakaan wilayah Aceh.

3. Sifat Penelitian.

Kepenulisan yang digunakan dalam penyusunan skripsi ini adalah bersifat deskriptif, yaitu salah satu jenis penelitian yang tujuannya untuk menyajikan gambaran lengkap mengenai setting sosial atau dimaksudkan untuk eksplorasi dan klarifikasi mengenai suatu fenomena atau kenyataan sosial, dengan jalan mendeskripsikan sejumlah variabel yang berkenaan dengan masalah dan unit yang diteliti antara fenomena yang diuji.³⁰ Dalam hal ini adalah sistem pembiayaan murabahah untuk produk properti pada Bank BNI Syariah Cabang Banda Aceh.

4. Pendekatan Penelitian.

³⁰ Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010), hlm, 153.

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yang bersifat normatif. Pendekatan normatif empiris, dimana nantinya akan berpijak pada aturan dasar dari hukum Islam yang berupa al-Qur'an dan al-Hadis.³¹

5. Teknik pengumpulan data.

Dalam rangka mencari validitas data yang komprehensif serta tidak menutup kemungkinan agar semakin faktualnya data penyusun menggunakan beberapa cara dalam menyajikannya, antara lain:

a. Observasi.

Yakni suatu cara dimana peneliti mengamati secara langsung gejala-gejala yang terjadi yang tentunya berupa fenomena baru di lingkungan sekitar masyarakat. Dengan kata lain teknik pengumpulan data dengan model seperti ini sebagai salah satu cara penyusun untuk melihat secara langsung objek penelitian. Adapun yang menjadi obyek observasi di sini adalah Bank BNI Syariah Cabang Banda Aceh dalam pelaksanaan pembiayaan *murabahah* untuk produk properti kepada para nasabahnya.

b. Interview/wawancara

Wawancara merupakan salah satu teknik dalam pengumpulan data yang dilakukan oleh seorang peneliti yang secara langsung terjun di sekitar daerah yang hendak diteliti serta mewawancarai orang-orang yang bergerak dalam hal yang diteliti.³² Yang artinya penyusun mencari informasi dengan bertanya langsung kepada pimpinan, staf dan karyawan Bank BNI Syariah Cabang Banda Aceh serta pengamat

³¹ Amirudin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2012), hlm, 30.

³² Aryanto, *Pedoman Wawancara*, (Surabaya: Puslitbang Yankes RI, 1981), hlm, 18.

ekonomi. Adapun pertanyaan yang diajukan yaitu tentang sistem pembiayaan murabahah untuk produk properti pada Bank BNI Syariah. \

c. Dokumentasi

Dokumentasi yang dimaksud adalah usaha untuk mengumpulkan data yang didapat dengan mengumpulkan dokumen-dokumen yang ada yang memiliki keterkaitan dengan penelitian yang sedang dilakukan. Seperti ketentuan penyaluran pembiayaan, pengaruh sistem pencairan dan sistem pembiayaan *murabahah* menurut hukum Islam.

6. Analisis Data.

Dalam penelitian ini, penyusun menggunakan analisis induktif yaitu suatu metode yang digunakan untuk menganalisis data atas fakta-fakta yang bersifat khusus, kemudian dari fakta-fakta tersebut ditarik kesimpulan umum apakah fenomena yang terjadi bersesuaian atau tidak dengan aturan-aturan yang telah ada.³³ Dalam hal ini adalah sistem pembiayaan *murabahah* untuk produk properti pada Bank BNI Syariah Cabang Banda Aceh.

Setelah semua data terkumpul peneliti selanjutnya melakukan analisis data dengan menggunakan empat tahapan yang digunakan yaitu:³⁴

³³ Nazir, *Metodologi Penelitian*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 2003), hlm. 14.

³⁴ *Ibid.*

- a. Pengumpulan data. Proses pengumpulan data dalam penelitian kualitatif dilakukan sebelum penelitian, pada saat penelitian hingga akhir penelitian. Proses ini sudah dilakukan ketika penelitian masih berupa konsep atau draf. Inti dari proses pengumpulan data pada penelitian ini adalah proses pengumpulan data yang dilakukan ketika awal penelitian, baik melalui wawancara, observasi dan studi dokumentasi awal hingga sepanjang penelitian dilakukan. Setelah semua data terkumpul peneliti selanjutnya mereduksi data.
- b. Reduksi Data. Reduksi data yang peneliti lakukan antara lain merangkum data, memilih hal-hal yang pokok, memfokuskan pada hal-hal yang penting, mencari tema dan pola, dan membuang data yang tidak diperlukan kemudian menyusun data sesuai dengan formatnya.
- c. Display data, melakukan display data secara berurutan terdapat tiga tahapan yaitu kategori tema, sub kategori tema dan pengodean. Setelah semua data terformat dalam bentuk tulisan peneliti mulai memilah data untuk menentukan kategori tema. Kategorisasi tema merupakan proses pengelompokan tema-tema yang telah disusun dalam tabel akumulasi tema wawancara ke dalam suatu matriks kategorisasi. Setelah serangkaian proses pada tahap kategori tema selesai, hal yang peneliti lakukan selanjutnya adalah membuat subkategori tema dan pengodean.
- d. Mengambil kesimpulan. Tahapan yang peneliti lakukan dalam penarikan kesimpulan yang pertama adalah menguraikan subkategori tema dalam tabel

kategorisasi dan pengodean disertai dengan quote verbatim wawancara subjek dan informan. Artinya data yang diperoleh berupa transkrip dikutip langsung dan diinterpretasikan berdasarkan teori pendukung yang telah ada, tanpa mengurangi arti sesungguhnya dari apa yang diungkapkan oleh informan.

1.7. Sistematika Pembahasan.

Penulisan skripsi ini dibagi menjadi empat bab dan pada setiap bab terdiri dari beberapa sub bab, secara sistematika pembahasan tersebut adalah sebagai berikut:

Bab satu, Pendahuluan terdiri dari Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Penjelasan Istilah, Kajian Pustaka, Metode Penelitian dan Sistematika Pembahasan.

Bab dua, Konsep Pembiayaan *Murabahah* Dalam Perspektif Fiqh Muamalah, terdiri dari Pengertian dan Dasar Hukum *Murabahah*, Jenis-Jenis Pembiayaan *Murabahah*, Prinsip-Prinsip Pembiayaan dan *Murabahah*, Tujuan dan fungsi Pembiayaan *Murabahah* Berdasarkan Fiqh Muamalah dan Konsep Pembiayaan *Murabahah* Untuk Produk Properti Menurut Fiqh Muamalah.

Bab tiga, Implementasi Pembiayaan *Murabahah* Pada Bank BNI Syariah Banda Aceh Untuk Produk Properti, terdiri dari Ketentuan Penyaluran Pembiayaan *Murabahah* pada Bank BNI Syariah Cabang Banda Aceh Untuk Produk Properti Pengaruh Sistem Pencairan Dana Pembiayaan *Murabahah* Pada Bank BNI Cabang Banda Aceh terhadap Proses Pembangunan Properti Nasabah Debitur dan Perspektif

Hukum Islam terhadap Sistem Pembiayaan *Murabahah* Properti pada BNI Syariah

Cabang Banda Aceh.

Bab empat penutup, terdiri kesimpulan dan saran-saran.

BAB DUA

KONSEP PEMBIAYAAN MURABAHAH DALAM PERSPEKTIF FIQH MUAMALAH

2.1. Pengertian dan Dasar Hukum Pembiayaan *Murabahah*.

Murabahah secara *lughah* merupakan *isim masdar* dari kata *rabiha-yarbahu* yang berarti keuntungan. Secara bahasa *murabahah* berasal dari kata “*ar-ribhu*” yang berarti *an-namaa’* yang berarti tumbuh dan berkembang. Atau *murabahah* juga berarti “*al-irbaah*” karena salah satu dari dua orang yang bertransaksi memberikan keuntungan kepada yang lainnya. Sedangkan secara istilah, *bai’ul murabahah* (*murabahah*) adalah jual beli dengan harga awal disertai dengan tambahan keuntungan.³⁵

Menurut Adiwarman A. Karim dalam bukunya, “*Bank Islam: Analisis Fiqh dan Keuangan*”, *murabahah* adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (*margin*) yang disepakati oleh penjual dan pembeli. Akad ini merupakan salah satu bentuk *natural certainty contracts*,³⁶ karena dalam *murabahah* ditentukan berapa *required rate of profit*-nya (keuntungan yang ingin

³⁵ Abdurrahman al-Jaziri, *Fiqh ala Madzahibi al-Arba’ah*, juz 3, (Beirut: Dar al-Fikr, 2005). hlm. 198.

³⁶ *Natural Certainty Contracts* pada dasarnya adalah kontrak jual beli, dan merupakan kesamaan dalam pembiayaan antara ijarah dan *murabahah*. Kedua pembiayaan (prinsip jual beli) diatas, yakni ijarah dan *murabahah* sering digunakan bank syariah dan lembaga keuangan syariah lainnya dalam melayani produk pembiayaan. Bisa dilihat di Muhammad Antonia Syafi’i, *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktek*, (Jakarta: Gema Insani Press, 2001), hlm. 36.

diperoleh).³⁷ Selain itu, *murabahah* dalam Fiqh diartikan sebagai bentuk jual beli tertentu ketika penjual mengatakan biaya perolehan barang, meliputi harga barang dan biaya-biaya lain yang dikeluarkan untuk memperoleh barang tersebut, dan tingkat keuntungan (*margin*) yang diinginkan.³⁸

Menurut Heri Sudarsono dalam bukunya, *Bank dan Lembaga Keuangan*, *murabahah* adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang telah disepakati antara lembaga keuangan dengan nasabah.³⁹ Sedangkan dalam buku “*Dasar-Dasar Perbankan*”, *murabahah* disebutkan dengan *Bai’ al-murabahah*, yang berarti kegiatan jual beli pada harga pokok dengan tambahan keuntungan yang disepakati. Dalam hal ini penjual harus terlebih dulu memberitahukan harga pokok yang ia beli dari grosiran ditambah keuntungan yang diinginkan oleh penjual dari pembelinya.⁴⁰

Hanafiyah mendefinisikan *murabahah* dengan pemindahan sesuatu yang dimiliki dengan akad awal dan harga awal disertai tambahan keuntungan. Sedangkan menurut ulama Syafi’iyah dan Hanabilah, *murabahah* adalah jual beli dengan harga pokok atau harga perolehan penjual ditambah keuntungan satu dirham pada setiap

³⁷Adiwarman A. Karim, *Bank Islam; Analisis Fiqh Dalam Keuangan*, (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2006). hlm. 113.

³⁸Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2008). hlm. 81-82.

³⁹Heri Sudarsono, *Bank dan Lembaga Keuangan*, (Yogyakarta: Enkonesia, 2004), hlm. 33.

⁴⁰Kasmir, *Dasar-Dasar Perbankan*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2006), hlm. 223.

sepuluh dinar. Atau semisalnya, dengan syarat kedua belah pihak yang bertransaksi mengetahui harga pokok.⁴¹

Imam Malik dan Imam Syafi'i yang secara khusus mengatakan bahwa jual beli *Murabahah* adalah boleh hukumnya, Bahkan Imam Syafi'i dalam kitabnya *al-Umm* mengatakan, jika seseorang menunjukkan suatu barang kepada seseorang dan berkata belikanlah aku barang seperti ini dan aku akan memberikanmu keuntungan sekian, lalu orang tersebut membelikannya, maka jual beli ini adalah sah hukumnya.⁴² Begitu juga dengan pengikut mazhab Hanafi yang menganggap bahwa *murabahah* adalah sah hukumnya dengan pertimbangan terpenuhinya syarat-syarat yang mendukung adanya suatu akad jual beli dan juga karena adanya beberapa pihak yang membutuhkan keberadaan transaksi itu.

Selanjutnya, jual beli dengan sistem *murabahah* merupakan jual beli yang berprinsip pada kejujuran (transparansi) dan kepercayaan (amanah). Agar kejujuran dan kepercayaan dalam *murabahah* dapat direalisasikan, maka penjual harus menjelaskan hal-hal yang berkenaan dengan kepercayaan *murabahah*, yaitu biaya-biaya yang bisa dianggap sebagai modal, dijadikan sebagai dasar laba, dan biaya yang tidak bisa dianggap sebagai modal tidak bisa dijadikan sebagai dasar laba.

Para ulama mazhab berbeda pendapat tentang komponen modal dengan laba. di antaranya pendapat yang dikemukakan oleh mazhab Maliki keadaan ini dibagi

⁴¹ Wahbah al-Zuhaili, *Fiqh al-Islami wa Adillatuhu*, juz 7, (Cairo: Daar al-Fikr, 2005), hlm. 3766.

⁴² *Ibid.*

menjadi tiga bagian: *Pertama*, bagian yang bisa dianggap sebagai pokok harga dan mempunyai bagian laba. *Kedua*, bagian yang bisa dijadikan sebagai pokok modal tetap tidak mempunyai bagian laba. *Ketiga*, bagian yang tidak bisa dimasukkan dalam pokok modal dan juga tidak mempunyai bagian laba.⁴³

Ulama mazhab Hanbali berpendapat bahwa biaya-biaya tersebut (baik biaya langsung maupun tidak langsung) harus dibayarkan pada pihak ketiga dan akan berpengaruh terhadap nilai barang yang dijual, penjual boleh memasukkan biaya-biaya tersebut kedalam pokok harga dan membolehkan pada harga jual.⁴⁴ Ulama mazhab Syafi'i membolehkan semua biaya yang secara umum timbul dalam suatu transaksi jual beli untuk dimasukkan kedalam pokok harga dan kemudian dapat dibebankan pada harga jual, selama biaya-biaya itu bermanfaat dan dapat menambah nilai barang yang dijual. Namun, mereka tidak membolehkan biaya-biaya tenaga kerja untuk dimasukkan ke dalam pokok harga, karena menurut mereka komponen ini sudah termasuk ke dalam keuntungan. Sedangkan menurut ulama mazhab Hanafi (Hanafiyah), semua biaya yang dikeluarkan pedagang untuk mendatangkan barang dapat diperhitungkan dalam pokok harga.⁴⁵

Tingkat keuntungan ini bisa dalam bentuk *lumpsum* atau persentase tertentu dari biaya perolehan. Pembayaran bisa dilakukan secara *spot* (tunai) atau bisa

⁴³ Abdurrahman al Jaziri, *al Fiqhu al Madzahib Arba'ah*, (Kairo: Maktabah al Bukhariyah al Kubra) Jilid II, hlm. 535.

⁴⁴ *Ibid.*

⁴⁵ Abdurrahman al Jaziri, *al Fiqhu al al Madzahibi Arba'ah....*, hlm. 536.

dilakukan di kemudian hari yang disepakati bersama. Oleh karena itu, *murabahah* tidak dengan sendirinya mengandung konsep pembayaran tertunda (*deferred payment*), seperti yang secara umum dipahami oleh sebagian orang yang mengetahui *murabahah* hanya dalam hubungannya dengan transaksi pembiayaan di perbankan syariah, tetapi tidak memahami esensinya dalam fiqh Islam.⁴⁶

Dalam jurnal *Perspektif* yang berjudul, “*Akad Baku Pada Pembiayaan Murabahah di Bank Syariah*”, karangan Trisadini Prasastinah Usanti Fakultas Hukum Universitas Airlangga Surabaya tahun 2013 menyebutkan, *murabahah* merupakan salah satu akad yang mana berdasarkan prinsip jual-beli, di samping akad *salam* dan akad *istishna*.⁴⁷ Menurut Karnaen Perwataadmaja dan Muhammad Syafi’i Antonio, *murabahah* merupakan suatu perjanjian yang disepakati antara bank dengan nasabah, yang mana bank menyediakan pembiayaan untuk pembelian bahan baku atau modal kerja lainnya yang dibutuhkan nasabah yang akan dibayar kembali oleh nasabah sebesar harga jual bank atau harga beli bank ditambah dengan margin keuntungan pada saat jatuh tempo.⁴⁸

Ditinjau dari aspek hukum Islam, praktek *murabahah* dibolehkan menurut al-Quran, Hadits maupun *ijma*’. Sedangkan dalil yang digunakan sebagai dasar hukum pelaksanaan pembiayaan *murabahah* sebagai berikut:

⁴⁶Ascarya, *Akad dan Produk*, hlm. 82.

⁴⁷Trisadini Prasastinah Usanti, *Akad Baku Pada Pembiayaan Murabahah di Bank Syariah*, dalam *jurnal Perspektif*, tahun 2013. Volume XVIII No. 1 Tahun 2013 Edisi Januari. hlm. 50.

⁴⁸Karnaen Perwataadmaja dan Muhammad Syafi’i Antonio, *Apa dan Bagaimana Bank Islam*, (Yogyakarta: PT Dana Bhakti Prima Yas, 1992), hlm. 106.

a. Surat Al-Baqarah: 275.

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ذَلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِّن رَّبِّهِ فَانْتَهَىٰ فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ فَأُولَٰئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ

Artinya: *Orang-orang yang makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat), sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Orang-orang yang telah sampai mengambil riba, maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan) dan urusannya (terserah) kepada Allah. Orang yang kembali (mengambil riba), maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka, mereka kekal di dalamnya. (QS. Al-Baqarah: 275).*

Surat al-Baqarah ayat 275 di atas mengemukakan keras pemungutan riba dan mereka diserupakan dengan orang yang kerasukan Setan. Selanjutnya ayat ini membantah kesamaan antara riba dan jual-beli dengan menegaskan Allah menghalalkan jual-beli dan mengharamkan riba. Larangan riba dipertegas kembali pada ayat 278, pada surat yang sama, dengan perintah meninggalkan seluruh sisa-sisa riba.⁴⁹

⁴⁹ Yayasan Penyelenggara Penterjemah/Pentafsir al-Qur'an, *al-Qur-an dan Terjemahnya*, (Surabaya: Depag RI, 1978). hlm. 74.

Ayat 275, **الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا** orang yang memakan riba maksudnya mengambil riba, yaitu kelebihan yang terdapat di dalam praktik muamalah dengan menggunakan uang dan bahan makanan, baik dalam kadarnya maupun jatuh temponya, **لَا يَقُومُونَ** tidak dapat berdiri dari kuburnya “melainkan” berdiri **كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ** seperti berdirinya orang yang kemasukan” kerasukan **الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ** “setan lantaran penyakit gila”, yakni kegilaan yang menimpa mereka, berhubungan dengan kata **يَقُومُونَ**.

قَالُوا إِنَّمَا “hal itu” yakni yang menimpa mereka itu **بِأَنَّهُمْ** "disebabkan" karena **ذَلِكَ** “mereka berkata jual beli itu sama dengan riba.” Maksudnya sama-sama boleh. Ini termasuk pembalikan tasybih (penyerupaan) dalam rangka mubalaghah (mendramatisir keadaan). **وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا**. “Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Maka orang-orang yang telah datang kepadanya” sampai kepadanya. “peringatan” nasihat (tentang larangan memakan riba) **فَانْتَهَى** dari Tuhannya, lalu berhenti dari memakan riba”, **فَلَهُ مَا سَلَفَ**, ia berhak memiliki apa yang dia ambil dahulu sebelum adanya larangan, maksudnya riba itu tidak ditarik kembali darinya “dan urusannya” dalam hal memaafkannya “terserah kepada Allah. Dan barangsiapa yang kembali” memakan riba dan

menyamakannya dengan jual beli dalam hal kehalalannya فَأُولَئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ “mereka adalah penghuni-penghuni neraka. Mereka kekal di dalamnya”.⁵⁰

Abu Ja'far berkata, Allah berfirman: Orang-orang yang memakan riba yang kami jelaskan sifatnya di dunia, pada hari akhir tidak akan bangkit dari kubur kecuali seperti bangkitnya orang yang kesurupan. Maksudnya, Dia dijadikan gila oleh syaithan di dunia, dan dialah yang mencekik dan membantingnya, yakni dari kegilaan.⁵¹

b. Surat an-Nisa': 29.

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

Artinya: *Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang bathil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu, sesungguhnya Allah adalah maha penyayang kepadamu. (QS. An-Nisa': 29).*

Surah an-Nisa' ayat 29 sebagai dasar transaksi jual beli dalam masyarakat perlu untuk dikaji lebih luas agar masyarakat bisa mengetahui hal yang sangat pokok dalamnya, selain untuk memajukan perdagangan dan menciptakan hubungan

⁵⁰ Al-Imam Jalaluddin Muhammad Al-Mahali, Al-Imam Jalaluddin Abdurrahman As-Suyuthi, *Tafsir Jalalain*, (Surabaya: Pustaka Elba, 2010), hlm. 201.

⁵¹ Syaikh Ahmad Muhammad Syakir, Syaikh Mahmud Muhammad Syakir, *Tafsir Ath-Thabari*, (Jakarta: Pustaka Azzam, 2008), hlm. 725.

harmonis. Bahkan, mayoritas ulama menafsirkan surah an-Nisa' ayat 29 dengan kebolehan melakukan perdagangan atas dua syarat, *pertama* perdagangan itu harus dilakukan atas dasar saling rela antara dua belah pihak. *Kedua*, tidak boleh bermanfaat untuk satu pihak dengan merugikan pihak lain, tidak boleh saling merugikan, baik untuk diri sendiri maupun orang lain.⁵² Perdagangan harus dilindungi oleh suka sama suka/kerelaan di antara kedua belah pihak. Maksudnya, jangan melakukan praktek-praktek yang diharamkan dalam memperoleh harta kekayaan, namun harus melalui perdagangan yang diisyaratkan dan berdasarkan kerelaan antara penjual dan pembeli.⁵³

Allah SWT melarang hamba-hamba-Nya yang beriman memakan harta sebagian dari mereka atas sebagian yang lain dengan cara yang batil, yakni melalui usaha yang tidak diakui oleh syariat, seperti dengan cara riba dan judi serta cara-cara lainnya yang termasuk ke dalam kategori tersebut dengan menggunakan berbagai macam tipuan dan pengelabuan. Sekalipun pada lahiriahnya cara-cara tersebut memakai cara yang diakui oleh hukum syara', tetapi Allah lebih mengetahui bahwa sesungguhnya para pelakunya hanyalah semata-mata menjalankan riba, tetapi dengan cara *hailah* (tipu muslihat). Demikianlah yang terjadi pada kebanyakannya. Hingga Ibnu Jarir mengatakan, telah menceritakan kepadaku Ibnul MuSanna, telah

⁵² Veithzal Rivai, *Islamic Business and Economic Ethics Mengacu pada Al-Qur'an dan Mengikuti Jejak Rasulullah SAW Dalam Bisnis, Keuangan, dan Ekonomi*, (Jakarta: Bumi Aksara, 2012). hlm 27.

⁵³ Muhammad Nasib Ar-Rifai, *Kemudahan dari Allah Ringkasan Tafsir Ibnu Katsir jilid 1*. (Jakarta: Gema Insani Press, 1999). hlm. 693.

menceritakan kepada kami Abdul Wahhab, telah menceritakan kepada kami Daud, dari Ikrimah, dari Ibnu Abbas sehubungan dengan seorang lelaki yang membeli dari lelaki lain sebuah pakaian. Lalu lelaki pertama mengatakan, “Jika aku suka, maka aku akan mengambilnya, dan jika aku tidak suka, maka akan ku kembalikan berikut dengan satu dirham”.⁵⁴

c. Hadis.

عَنْ سُهَيْبِ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ : ثَلَاثٌ فِيهِنَّ
الْبُرْكََةُ : الْبَيْعُ إِلَى أَجَلٍ وَالْمُقَارَضَةُ وَخَلَطُ الْبُرِّ بِالشَّعِيرِ لِلْبَيْتِ لَا لِلْبَيْعِ (رواه ابن ما
جه)

Artinya: *Dari Suhaib Ar-Rumi r.a., bahwa Rasulullah SAW bersabda, “Tiga hal yang didalamnya terdapat keberkatan: jual beli secara tangguh, muqaradhah (mudharabah) dan mencampur gandum dengan tepung untuk keperluan rumah bukan untuk dijual. (HR. Ibnu Majah)⁵⁵.*

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

⁵⁴ Al-Imam Abul Fida Isma'il Ibnu Katsir ad-Dimasyqi, (Terj. Tafsir Ibnu Katsir Juz 7, (Bandung: Sinar Baru al-Gensindo, 2002), hlm. 49

⁵⁵ A. Hasan, *Bulughul Maraam*, (Bangil: Pustaka Tamaam, 1991). hlm. 496.

Artinya: *Dari Abu Sa'ad Al-Khudri bahwa Rasulullah SAW bersabda, "sesungguhnya jual beli itu harus dilakukan suka sama suka". (HR Al-Baihaqi dan Ibnu Majah, dan dinilai shahih oleh Ibnu Hibban).*⁵⁶

عَنْ حَكِيمِ بْنِ حِزَامٍ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ قَالَ قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ
الْبَيْعَانِ بِالْخِيَارِ مَا لَمْ يَتَفَرَّقَا أَوْ قَالَ حَتَّى يَتَفَرَّقَا فَإِنْ صَدَقَا وَبَيْنَا بُورِكَ لَهُمَا فِي
بَيْعِهِمَا وَإِنْ كَتَمَا وَكَذَبَا مُحِقَّتْ بَرَكَةُ بَيْعِهِمَا (رواه صحيح البخاري)

Artinya: *Dari Hakim bin Hizam berkata ia, bersabda Rasulullah saw: Dua orang yang berjual beli itu berhak memilih selama keduanya belum berpisah", atau beliau bersabda, sehingga keduanya berpisah. Jika keduanya jujur dan terus-terang, maka keduanya mendapat berkah dalam jual-belinya. Jika keduanya menyembunyikan dan berdusta maka dihapuslah berkah jual-belinya itu. (HR. Bukhari).*⁵⁷

d. Ijma'.

Menurut Imam Malik, murabahah dibolehkan (mubah) dengan berlandaskan pada orang-orang Madinah, yaitu ada konsensus pendapat di Madinah mengenai hukum tentang orang yang membeli baju di suatu kota dan mengambilnya di kota lain untuk menjualnya berdasarkan kesepakatan berdasarkan keuntungan.

Berdasarkan pengertian di atas, penulis menyimpulkan bahwa murabahah yang dimaksud dalam penelitian ini adalah memberikan pembiayaan kepada para nasabah untuk dipergunakan dalam suatu usaha dan akan diangsur berdasarkan

⁵⁶ Ibnu Majah Abu Abdillah Muhammad ibn Yazid al-Qazwaini, *Sunan Ibn Majah*, (tnp.: Maktabah Abi al-Mu' thi, t.t.), III: 305, hadis nomor 2185.

⁵⁷ Abu Abdilah Muhammad Bin Ismail Al-Bukhari, *Terjemah Sahih Bukhari*, (Terj. Zainuddin, (Jakarta: Wijaya, 1969), hlm. 487.

kesepakatan antara nasabah dan pihak bank berdasarkan prinsip syariah serta memiliki kesepakatan dalam memperdagangkan sesuatu agar tidak melebihi harga yang disepakati antara nasabah dan pihak bank.

2.2. Jenis-Jenis Pembiayaan Murabahah.

Penyaluran pembiayaan sebagai *core business* perbankan syariah merupakan hal yang penting dan utama dalam kegiatan operasional. Melalui kegiatan pembiayaan, bank dapat menghasilkan profitabilitas serta mengembangkan usahanya. Tujuan dari pembiayaan tidak hanya sekadar peningkatan pada aspek profit saja, melainkan juga pada aspek kemanfaatan, sehingga tujuan pembiayaan bank Islam adalah untuk memenuhi kepentingan stakeholder, yakni bagi pemilik bank, karyawan, masyarakat (baik debitur maupun pemilik dana) bagi pemerintah (negara) dan bagi bank yang bersangkutan. Dalam praktiknya, bank syariah lebih banyak menggunakan *skim murabahah* dalam penyaluran pembiayaan. Karakteristik *murabahah* yang pasti dalam besaran angsuran dan margin juga melahirkan persepsi bahwa penggunaan akad *murabahah* dapat mengurangi tingkat risiko pembiayaan.

Dalam fiqh, tidak ada aturan tentang *porto folio* produk pada lembaga keuangan syariah. Secara kelembagaan, pilihan atas penyaluran *murabahah* dibandingkan pembiayaan jenis lain adalah pilihan paling menarik, menguntungkan dan mengandung risiko paling kecil sehingga pada dasarnya bank diperbolehkan mengutamakan *murabahah* dalam produk pembiayaannya. Secara makro,

pembiayaan jenis ini membuat nuansa moneter menjadi lebih menonjol dibandingkan sektor riil, karena pembiayaan *murabahah* pada umumnya bersifat konsumtif, sehingga tidak sesuai dengan cita-cita ekonomi Islam yang menuntut keseimbangan antara sektor moneter dan sektor riil.⁵⁸

Pembiayaan bank syariah yang lebih menyentuh pada sektor riil dan menggerakkan perekonomian adalah pembiayaan *mudharabah* dan *musyarakah*, Rama mengungkapkan bahwa bank syariah terbukti efektif memainkan perannya sebagai lembaga intermediasi dan mengembangkan sektor riil melalui pembiayaan *mudharabah* dan *musyarakah* serta instrumen *profit and loss sharing* secara alamiah memiliki andil dalam menahan laju inflasi dan mendorong pertumbuhan ekonomi. Meskipun demikian pembiayaan dengan prinsip kerja sama ini belum tumbuh optimal dan konsentrasi pembiayaan masih terpusat pada pembiayaan *murabahah*. Hal itu dikarenakan pembiayaan tersebut banyak diterapkan pada sektor pertanian (salam), konstruksi dan manufaktur (*istishnā*).⁵⁹ Sementara, pembiayaan bank syariah saat ini fokus pada sektor produktif, terutama UMKM dan sektor konsumtif. Selain dari pertimbangan risiko yang cukup tinggi pada pembiayaan selain *murabahah*, rendahnya pembiayaan dengan akad lain disebabkan oleh kurangnya pemahaman, kualitas dan kuantitas sumber daya insani (SDI) yang dimiliki Bank Syariah, regulasi

⁵⁸ Muhammad, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, (Yogyakarta, UPP AMP YKPN, 2005). hlm 89.

⁵⁹ Ali Rama, *Perbankan Syariah dan Pertumbuhan Ekonomi (Studi Kasus Perbankan Di Indonesia)*. Jurnal Etikonomi, Vol.12, No.1, April 2013.

pemerintah belum mendorong pertumbuhan pembiayaan berbasis bagi hasil serta belum sinergis dan harmonisnya fungsi struktural dari Dewan Syariah Nasional (DSN), Dewan Pengawas Syariah (DPS) dan Bank Indonesia/Otoritas Jasa Keuangan sebagai regulator dan lembaga pengawas perbankan syariah.⁶⁰

Menurut Saeed *murabahah* merupakan mekanisme investasi jangka pendek dibandingkan dengan sistem *profit and loss sharing* yang digunakan dalam *mudharabah* dan *musyarakah*. Serta *mark-up* yang bisa ditetapkan sedemikian rupa, sehingga membuat bank Islam memiliki keuntungan yang sebanding dengan bank yang berbasis bunga yang menjadi saingan dari bank Islam. Dengan alasan tersebut banyak bank-bank Islam yang pada akhirnya menggunakan *murabahah* sebagai salah satu pembiayaan. Pada umumnya bank Islam menggunakan *murabahah* sebagai pembiayaan investasi jangka pendek dan disinyalir terdapat ketidaksesuaian antara penerapan *murabahah* di bank syariah dengan ketentuan syariah yang ada.⁶¹

Hal tersebut sebagaimana diungkapkan oleh Rachmawaty dalam penelitiannya yang berjudul, “Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Kualitas Laba Dan Nilai Perusahaan”. Rachmawaty mengatakan bahwa pihak bank tetap mempertahankan

⁶⁰ Muhammad Akhyar Adnan, *Dari Murabahah Menuju Musyarakah, Upaya Mendorong Optimalisasi Sektor Riel*. JAAI Volume 9 No. 2, Desember 2005. hlm. 156-169.

⁶¹ Saeed Abdullah, *Menyoal Bank Syariah*, (Terj. Arif Mafthuhin). (Jakarta: Pramadina, 2004). hlm. 97.

praktek pembebanan bunga, namun dengan label Islam. Di kalangan ulama fiqh pun, keabsahan pembiayaan murabahah masih dipersoalkan (*debatable*).⁶²

Selanjutnya, menurut Andiwarman A. Karim, jenis-jenis pembiayaan *murabahah* dapat dibagi menjadi dua kategori, antara lain⁶³:

1. Berdasarkan jenisnya.

- 1) *Murabahah* berdasarkan pesanan. *Murabahah* ini dilakukan dengan cara pihak bank melakukan pembelian barang setelah adanya permintaan pembelian barang dari pihak nasabah, dan sifatnya bisa mengikat dan tidak mengikat, dimana pihak bank bisa memaksa nasabah untuk membeli barang yang telah dipesankan oleh bank.
- 2) *Murabahah* tanpa pesanan. *Murabahah* ini ada yang pesan atau tidak (ada yang beli atau tidak) bank syari'ah menyediakan barang dagangannya. Persediaan barang pada *murabahah* tanpa pesanan ini tidak terpengaruhi atau terkait langsung dengan ada tidaknya pesanan atau pembeli.

2. Berdasarkan cara pembayaran.

- 1) Tunai, artinya adalah membayar barang pesanan nasabah membayar secara langsung atau lunas.

⁶² Andri Rachmawati dan Hanung Triatmoko. *Analisis Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Kualitas Laba dan Nilai Perusahaan*. Simposium Nasional Akuntansi X Makassar, 26-28 Juli. Tahun 2007.

⁶³ Andiwarman A. Karim, *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan*. (Jakarta: PT Raja Grafindo persada, 2004), hlm. 74.

- 2) Cicilan, artinya dalam membayar barang pesanan nasabah membayar dengan cara cicilan.
- 3) Berdasarkan kegunaannya *murabahah* dapat dibedakan menjadi tiga, yaitu:⁶⁴ *Pertama*, *murabahah* konsumsi merupakan pembiayaan yang dipergunakan untuk kegiatan pemenuhan kebutuhan, misalnya kebutuhan primer, sekunder, dan tersier. *Kedua*, *murabahah* investasi pembiayaan *murabahah* investasi ini diberikan kepada nasabah yang memerlukan dana untuk menambah modal untuk usahanya. *Ketiga*, *murabahah* modal kerja yaitu merupakan pembiayaan jangka pendek yang diberikan bank untuk membiayai kebutuhan modal kerja nasabah berdasarkan aturan syari'ah yang ada.

Sedangkan menurut Ascarya dalam bukunya, “Akad dan Produk Bank Syariah” bentuk-bentuk atau jenis dari akad *murabahah* antara lain dibagi dalam⁶⁵:

- a. *Murabahah* sederhana, adalah bentuk akad *murabahah* ketika penjual memasarkan barangnya kepada pembeli dengan harga sesuai harga perolehan ditambah margin keuntungan yang diinginkan.
- b. *Murabahah* kepada pemesan. Bentuk ini melibatkan tiga pihak, yaitu pemesan, pembeli dan penjual. Bentuk *murabahah* ini juga melibatkan

⁶⁴ Abdul Azis Wahab, *Metode dan Model-Model Mengajar*, (Bandung: Alfabeta, 2009), hlm. 47.

⁶⁵ Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2008), hlm. 89-90.

pembeli sebagai perantara karena keahliannya atau karena kebutuhan pemesan akan pembiayaan. Bentuk *murabahah* inilah yang diterapkan perbankan syariah dalam pembiayaan.

Sedangkan menurut Wiroso⁶⁶ dalam bukunya, “*Jual Beli Murabahah*”, menyebutkan dalam konsep di perbankan syariah maupun di lembaga keuangan syariah (BMT), jual beli *murabahah* dapat dibedakan menjadi dua, yaitu:

- a. *Murabahah* tanpa pesanan. *Murabahah* tanpa pesanan adalah jenis jual beli *murabahah* yang dilakukan dengan tidak melihat adanya nasabah yang memesan (mengajukan pembiayaan) atau tidak, sehingga penyediaan barang dilakukan oleh bank atau BMT sendiri dan dilakukan tidak terkait dengan jual beli *murabahah* sendiri. Dengan kata lain, dalam *murabahah* tanpa pesanan, bank syariah atau BMT menyediakan barang atau persediaan barang yang akan diperjualbelikan dilakukan tanpa memperhatikan ada nasabah yang membeli atau tidak,⁶⁷ sehingga proses pengadaan barang dilakukan sebelum transaksi/akad jual beli *murabahah* dilakukan. Pengadaan barang yang dilakukan bank syariah atau BMT ini dapat dilakukan dengan beberapa cara, antara lain:

1. Membeli barang jadi kepada produsen (prinsip *murabahah*).
2. Memesan kepada pembuat barang/produsen dengan pembayaran dilakukan secara keseluruhan setelah akad (prinsip salam).

⁶⁶ Wiroso, *Jual Beli Murabahah*, (Yogyakarta: UII Prees, 2005), hlm. 37.

⁶⁷ *Ibid*, hlm. 39.

3. Memesan kepada pembuat barang/produsen dengan pembayaran yang dilakukan di depan, selama dalam masa pembuatan, atau setelah penyerahan barang (prinsip *istishna'*).
 4. Merupakan barang-barang dari persediaan *mudharabah* atau *musyarakah*.
- b. *Murabahah* berdasarkan pesanan, yaitu jual beli *murabahah* yang dilakukan setelah ada pesanan dari pemesan atau nasabah yang mengajukan pembiayaan *murabahah*. Jadi dalam *murabahah* berdasarkan pesanan, bank syariah atau BMT melakukan pengadaan barang dan melakukan transaksi jual beli setelah ada nasabah yang memesan untuk dibelikan barang atau asset sesuai dengan apa yang diinginkan nasabah tersebut.

2.3. Prinsip-Prinsip Pembiayaan dan *Murabahah*.

Hubungan hukum bank syariah dengan nasabah penerima fasilitas pembiayaan tidak semata-mata didasarkan pada hubungan kreditur dengan debitur sebagaimana pada bank konvensional, tetapi didasarkan pada berbagai macam hubungan hukum antara bank syariah dengan nasabah. Dalam istilah fiqih, akad berarti sesuatu yang menjadi tekad seseorang untuk melaksanakan, baik yang muncul dari satu pihak seperti wakaf, talak, dan sumpah, maupun yang muncul dari dua pihak seperti jual-beli, sewa, *wakalah* dan juga gadai.⁶⁸

⁶⁸Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2007), hlm. 35.

Dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen tidak merumuskan tentang perjanjian baku tetapi merumuskan mengenai klausula baku sebagaimana diatur pada Pasal 1 angka 10 bahwa klausula baku adalah setiap aturan atau ketentuan dan syarat-syarat yang telah dipersiapkan dan ditetapkan terlebih dahulu secara sepihak oleh pelaku usaha yang dituangkan dalam suatu dokumen dan/atau perjanjian yang mengikat dan wajib dipenuhi oleh konsumen.

Pasal 18 ayat (1) UUPK menjelaskan bahwa:

Pelaku usaha dilarang mencantumkan klausula baku di dalam perjanjian yang dibuatnya apabila: Menyatakan pengalihan tanggungjawab pelaku usaha; Menyatakan bahwa pelaku usaha berhak menolak penyerahan kembali barang yang dibeli konsumen; Menyatakan bahwa pelaku usaha berhak menolak penyerahan kembali uang yang dibayarkan atas barang dan/atau jasa yang dibeli oleh konsumen; Menyatakan pemberian kuasa dari konsumen kepada pelaku usaha baik secara langsung maupun tidak langsung untuk melakukan segala tindakan sepihak yang berkaitan dengan barang yang dibeli oleh konsumen secara angsuran; Mengatur hal pembuktian atas hilangnya kegunaan barang atau pemanfaatan jasa yang dibeli oleh konsumen; Memberi hak kepada pelaku usaha untuk mengurangi manfaat jasa atau mengurangi harta kekayaan konsumen yang menjadi obyek jual-beli jasa; Menyatakan tunduknya konsumen kepada peraturan yang mana berupa aturan baru, tambahan, lanjutan dan/atau pengubahan lanjutan yang dibuat sepihak oleh pelaku usaha dalam masa konsumen memanfaatkan jasa yang akan dibelinya; Menyatakan bahwa konsumen itu memberi kuasa kepada pelaku usaha untuk pembebanan hak tanggungan, hak gadai, atau hak jaminan terhadap barang yang dibeli oleh konsumen secara angsuran.

Di dalam Pasal 18 ayat (2) UUPK,

Pelaku usaha dilarang untuk mencantumkan klausula baku yang mana letak atau bentuknya sulit terlihat atau tidak dapat dibaca secara jelas yang pengungkapannya sulit dimengerti.

Pada prinsipnya akad bank syariah yang dirumuskan dalam bentuk baku tidak bertentangan dengan syariah, sepanjang akad tersebut memenuhi beberapa hal keabsahan akad, yaitu memenuhi rukun dan syarat akad, tidak melanggar unsur yang dilarang menurut syariah, yaitu *gharar*, *maysir*, *riba*, *zalim* dan objek haram, tidak melanggar prinsip perjanjian syariah antara lain prinsip kebebasan berkontrak, konsensualisme, kejujuran, i'tikad baik, persamaan, keseimbangan, keadilan, dan amanah.⁶⁹

Sedangkan prinsip perjanjian syariah yang melandasi setiap akad, antara lain⁷⁰:

1. *Hurriyah at-ta'uqud* atau kebebasan berkontrak. Prinsip *hurriyah at-ta'uqud* merupakan wujud dari kebebasan berkontrak. Masing-masing pihak yang akan mencapai tujuan akad mempunyai kebebasan untuk mengadakan penyusunan perjanjian atau *freedom of making contract*. Asas kebebasan berkontrak merupakan suatu asas yang universal. Menurut Agus Yudha Hernoko bahwa asas kebebasan berkontrak adalah menempatkan para pihak yang berkontrak dalam posisi yang setara secara proposional, asas ini tidak menempatkan para pihak untuk saling berhadapan, menjatuhkan dan

⁶⁹ Trisadini Prasastinah Usanti, dkk., *Absorpsi Hukum Islam dalam Akad di Bank Syariah*, Laporan Penelitian DIPA Universitas Airlangga, Unggulan Perguruan Tinggi., Tahun 2012, hlm. 72.

⁷⁰ Trisadini Prasastinah Usanti, *Prinsip Kehati-hatian Pada Transaksi Perbankan*, (Surabaya: Airlangga University Press, 2013). hlm. 110-112.

mematikan sebagai lawan kontrak justru sebaliknya asas ini menempatkan para pihak sebagai partner mitra kontrak pertukaran kepentingan mereka.⁷¹

2. *Al Musawah* atau persamaan. Muamalah merupakan suatu ketentuan hukum yang mengatur hubungan akan sesama manusia untuk nanti dapat memenuhi suatu kebutuhan hidup. Dalam memenuhi kebutuhan hidup, Allah telah melebihkan sebagian kamu daripada sebagian yang lain dalam hal rezeki, sebagaimana dalam firman Allah Swt, dalam QS. An-Nahl: 71.

وَاللَّهُ فَضَّلَ بَعْضَكُمْ عَلَى بَعْضٍ فِي الرِّزْقِ فَمَا الَّذِينَ فُضِّلُوا بِرَادِّي رِزْقِهِمْ عَلَى مَا مَلَكَتْ
أَيْمَانُهُمْ فَهُمْ فِيهِ سَوَاءٌ أَفَبِعِنْمَةِ اللَّهِ يَجْحَدُونَ

Artinya: *Dan Allah melebihkan sebahagian kamu dari sebahagian yang lain dalam hal rezeki, tetapi orang-orang yang dilebihkan (rezekinya itu) tidak mau memberikan rezeki mereka kepada budak-budak yang mereka miliki, agar mereka sama (merasakan) rezeki itu, maka mengapa mereka mengingkari nikmat Allah. (QS. An-Nahl: 71)*

3. *At-Tawazun* atau keseimbangan. Secara faktual masing-masing pihak yang akan mengadakan kontrak yang memiliki berbagai latar belakang yang berbeda, namun hukum Islam tetap menekankan perlunya berpegang kepada prinsip keseimbangan, karena prinsip keseimbangan dalam akad terkait dengan pembagian hak dan kewajiban. Misal adanya hak untuk mendapatkan keuntungan dalam investasi. Ketentuan ini merujuk pada kaidah fiqh yang

⁷¹ Agus Yudha Hernoko, Azas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial, *Disertasi*, Pascasarjana, Unair tahun 2007, hlm. 112.

menyatakan, “keuntungan muncul bersama risiko dan hasil usaha muncul bersama tanggungan yang dikeluarkan”.⁷²

4. *Al Amanah* atau kepercayaan. *Amanah* merupakan bentuk kepercayaan yang timbul karena adanya itikad baik dari masing-masing pihak untuk mengadakan akad. Dalam hukum perjanjian syariah, terdapat bentuk akad yang bersifat *amanah*. Artinya sebagai bentuk kepercayaan kepada pihak lain untuk kemudian menjalin kerja sama. Sebagaimana dalam firman Allah Swt,

إِنَّ اللَّهَ يَأْمُرُكُمْ أَنْ تُؤَدُّوا الْأَمَانَاتِ إِلَىٰ أَهْلِهَا وَإِذَا حَكَمْتُمْ بَيْنَ النَّاسِ أَنْ تَحْكُمُوا بِالْعَدْلِ ۗ إِنَّ اللَّهَ نِعِمَّا يَعِظُكُمْ بِهِ ۗ إِنَّ اللَّهَ كَانَ سَمِيعًا بَصِيرًا

Artinya: *Sesungguhnya Allah menyuruh kamu menyampaikan amanat kepada yang berhak menerimanya, dan (menyuruh kamu) apabila menetapkan hukum di antara manusia supaya kamu menetapkan dengan adil. Sesungguhnya Allah memberi pengajaran yang sebaik-baiknya kepadamu. Sesungguhnya Allah adalah Maha Mendengar lagi Maha Melihat. (QS. An-Nisa': 58).*

5. *Al-Adalah* atau keadilan. Pelaksanaan dari prinsip ini dalam suatu perjanjian atau akad menuntut para pihak untuk melakukan yang benar di dalam pengungkapan suatu kehendak dan keadaan, memenuhi semua kewajibannya. Perjanjian harus senantiasa mendatangkan keuntungan yang adil dan seimbang, serta tidak boleh mendatangkan kerugian bagi salah satu pihak.⁷³

Allah Swt berfirman dalam QS. Al-Maidah: 8.

⁷² Burhanuddin Susanto, *Hukum Kontrak Syariah*, (Yogyakarta: BPFE, 2009), hlm. 43.

⁷³ Abdul Ghofur Anshori, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Islam di Indonesia*, (Yogyakarta: Citra Media, 2006), hlm. 27.

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا كُونُوا قَوَّامِينَ لِلَّهِ شُهَدَاءَ بِالْقِسْطِ ۚ وَلَا يَجْرِمَنَّكُمْ شَنَاٰنُ قَوْمٍ عَلَىٰ أَلَّا تَعْدِلُوا ۗ اْعْدِلُوا هُوَ أَقْرَبُ لِلتَّقْوَىٰ ۚ وَاتَّقُوا اللَّهَ ۚ إِنَّ اللَّهَ خَبِيرٌ بِمَا تَعْمَلُونَ

Artinya: *Hai orang-orang yang beriman, hendaklah kamu jadi orang-orang yang selalu menegakkan kebenaran karena Allah, menjadi saksi dengan adil. Dan janganlah sekali-kali kebencianmu terhadap suatu kaum, membuat kamu cenderung untuk akhirnya berlaku tidak adil. Berlaku adillah karena adil itu lebih dekat kepada takwa. Dan bertakwalah kepada Allah, sesungguhnya Allah Maha Mengetahui apa kamu kerjakan.* (QS. Al-Maidah: 8).

Maksud ayat di atas adalah jadilah kalian sebagai penegak kebenaran karena Allah Swt, bukan karena manusia atau mencari popularitas. Jadilah kalian sebagai saksi dengan adil, dan juga tegakkanlah kebenaran itu terhadap orang lain dengan cara menyuruh mereka melakukan yang ma'ruf dan mencegah dari kemungkaran, dalam rangka mencari ridha Allah.⁷⁴

6. *Al Ridha* atau kerelaan. Prinsip ini menyatakan segala transaksi yang dilakukan harus atas dasar kerelaan antara setiap pihak, harus didasarkan pada kesepakatan bebas dari para pihak dan tidak boleh ada unsur paksaan, tekanan, penipuan, dan *misstatement* (risiko salah saji) serta intervensi dari pihak lain. Allah Swt berfirman dalam al-Quran QS. An-Nisa ayat 29.

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

⁷⁴ Abdullah bin Muhammad bin Abdurrahman bin Ishaq Alu Syaikh, *Lubaabut Tafsir Min Ibni Katsiir*, (Kairo: Mu-assasah Daar al-Hilaal Kairo, 1994), hlm. 57.

Artinya: *Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta dari sesamamu dengan jalan yang bathil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu, sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.* (QS.An-Nisa': 29).

7. *Ash-Shiddiq* (kejujuran). Kejujuran hal yang sangat prinsip bagi manusia. Jika kejujuran tidak diamalkan dalam penyusunan kontrak, maka akan merusak keridhaannya (*uyub al-ridha*). Allah Swt berfirman:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا اتَّقُوا اللَّهَ وَ قُولُوا قَوْلًا سَدِيدًا. يُصْلِحْ لَكُمْ أَعْمَالَكُمْ وَ يُغْفِرْ لَكُمْ ذُنُوبَكُمْ،
وَ مَنْ يُطِيعِ اللَّهَ وَ رَسُولَهُ فَقَدْ فَازَ فَوْزًا عَظِيمًا.

Artinya: *Hai orang-orang yang beriman, bertakwalah kamu kepada Allah, dan berkatalah perkataan yang benar.* (QS. Al-Ahzab: 70).

Selain itu, Rasulullah Saw bersabda:

أَخْبَرَنَا قُتَيْبَةُ بْنُ سَعِيدٍ عَنْ مَالِكٍ عَنْ عَبْدِ اللَّهِ بْنِ دِينَارٍ عَنْ ابْنِ عُمَرَ أَنَّ
رَجُلًا ذَكَرَ لِرَسُولِ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ أَنَّهُ يُخَدَعُ فِي الْبَيْعِ فَقَالَ لَهُ
رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ إِذَا بَعْتَ فَقُلْ لَا خِلَابَةَ فَكَانَ الرَّجُلُ إِذَا
بَاعَ يَقُولُ لَا خِلَابَةَ

Artinya: *Telah mengabarkan kepada kami (Qutaibah bin Sa'id) dari (Malik) dari (Abdullah bin Dinar) dari (Ibnu Umar) bahwa seorang laki-laki menyebutkan kepada Nabi Saw bahwa ia tertipu dalam berjual beli. Kemudian Rasulullah Saw bersabda kepadanya: "Apabila engkau menjual maka katakanlah tidak boleh ada penipuan". Kemudian orang tersebut apabila hendak menjual maka ia mengatakan tidak boleh ada penipuan.* (HR. Nasai. No.4408).⁷⁵

⁷⁵ Hermawan Kartajaya dan Muhammad Syakir Sula, *Syariah Marketing*, (Bandung: Mizan, 2006), hlm. 83.

Berdasarkan kutipan ayat al-Quran dan hadits di atas, hukum kontrak syariah sangat menekankan adanya prinsip kejujuran yang hakiki, karena hanya dengan prinsip kejujuran itulah keridhaan dari para pihak yang membuat perjanjian dapat terwujud.⁷⁶

8. I'tikad baik. Dalam pandangan Islam, niat merupakan prinsip mendasar terkait dengan unsur kepercayaan sebelum dapat melakukan suatu amal perbuatan.

Rasulullah SAW bersabda:

حَدَّثَنَا الْحُمَيْدِيُّ عَبْدُ اللَّهِ بْنُ الزُّبَيْرِ قَالَ حَدَّثَنَا سُفْيَانُ قَالَ حَدَّثَنَا يَحْيَى بْنُ سَعِيدٍ الْأَنْصَارِيُّ قَالَ أَخْبَرَنِي مُحَمَّدُ بْنُ إِبْرَاهِيمَ التَّيْمِيُّ أَنَّهُ سَمِعَ عَلْقَمَةَ بْنَ وَقَّاصٍ اللَّيْثِيَّ يَقُولُ سَمِعْتُ عُمَرَ بْنَ الْخَطَّابِ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ عَلَى الْمَنْبَرِ قَالَ سَمِعْتُ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ يَقُولُ إِنَّمَا الْأَعْمَالُ بِالنِّيَّاتِ وَإِنَّمَا لِكُلِّ امْرِئٍ مَا نَوَى فَمَنْ كَانَتْ هِجْرَتُهُ إِلَى دُنْيَا يُصِيبُهَا أَوْ إِلَى امْرَأَةٍ يَنْكِحُهَا فَهِجْرَتُهُ إِلَى مَا هَاجَرَ إِلَيْهِ

Artinya: *Telah menceritakan kepada kami Al Humaidi Abdullah bin Az Zubair dia berkata, Telah menceritakan kepada kami Sufyan yang berkata, bahwa Telah menceritakan kepada kami Yahya bin Sa'id Al Anshari berkata, telah mengabarkan kepada kami Muhammad bin Ibrahim At Taimi, bahwa dia pernah mendengar Alqamah bin Waqash Al Laitsi berkata; saya pernah mendengar Umar bin Al Khaththab diatas mimbar berkata; saya mendengar Rasulullah shallallahu 'alaihi wasallam bersabda: Semua perbuatan tergantung niatnya, dan (balasan) bagi tiap-tiap orang (tergantung) apa yang diniatkan; Barangsiapa niat hijrahnya karena dunia yang ingin digapainya atau karena seorang perempuan yang ingin dinikahnya, maka hijrahnya adalah kepada apa dia diniatkan.* (HR. Bukhari).⁷⁷

⁷⁶Abdul Ghofur Anshori, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Islam di Indonesia....* hlm. 46.

⁷⁷Al-Bukhari, Abu Abdilah Muhammad Bin Ismail, (Terj. Wijaya Zainuddin), *Terjemah Sahih Bukhari*, (Jakarta: Syifa, 1969), hlm. 1.

Selanjutnya, penilaian dalam prinsip-prinsip pembiayaan adalah dengan menggunakan prinsip sebagai berikut⁷⁸:

1. *Character*, adalah karakter nasabah pengambil pinjaman, yang mendasari suatu kepercayaan yaitu adanya keyakinan dari pihak bank bahwa si peminjam mempunyai moral, watak ataupun sifat-sifat pribadi yang positif, kooperatif dan juga mempunyai rasa tanggungjawab baik dalam kehidupan pribadi sebagai manusia, kehidupannya sebagai anggota masyarakat ataupun dalam menjalankan kegiatan usahanya. Penilaian akan jauh lebih mudah dilakukan jika telah terjalin hubungan antara pihak bank dengan calon debitur atau dapat juga dicarikan dari informasi yang mendukung, baik itu dari kalangan perbankan maupun dari kalangan bisnis.⁷⁹
2. *Capacity*, adalah kemampuan nasabah untuk menjalankan usaha dan mengembalikan pinjaman yang diambil.
3. *Capital*, adalah jumlah dana/modal sendiri yang dimiliki oleh calon debitur.
4. *Collateral*, adalah jaminan yang telah dimiliki yang diberikan kepada bank. Manfaatnya sebagai alat pengaman apabila usaha yang dibiayai dengan kredit tersebut gagal atau sebab-sebab lain gagal dimana debitur tidak mampu melunasi kreditnya dari usahanya yang normal.

⁷⁸Teguh Pudjo Mulyono, *Manajemen Perkreditasi Bagi Bank Komersil*, (Yogyakarta: BPFE, 1996). hlm. 17.

⁷⁹Lukman Dendawijaya, *Manajemen Perbankan*, ed.II., (Bogor: Ghalia Indonesia, 2005). hlm. 89.

5. *Condition*, adalah keadaan usaha atau nasabah prospek atau tidak.⁸⁰

Sedangkan prinsip pembiayaan dalam *murabahah* sesuai dengan fatwa Dewan Syariat Nasional (DSN) Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang ketentuan umum dan khusus dari *Murabahah*, yaitu:

1. Ketentuan umum *murabahah* dalam Bank Syari'ah antara lain:
 - 1) bank dan nasabah harus melakukan akad *murabahah* yang mana bebas riba, barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh syari'ah Islam.
 - 2) Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang disepakati kualifikasinya.
 - 3) Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba.
 - 4) Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang, bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungannya. Dalam kaitan ini bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang pada nasabah berikut biaya yang diperlukan.

⁸⁰Teguh Pudjo Mulyono, *Manajemen Perkreditan Bagi Bank Komersil....* hlm. 17.

2. Ketentuan *murabahah* kepada nasabah dapat mengajukan permohonan dan janji pembelian akan suatu barang atau aset kepada bank. Jika bank menerima permohonan tersebut, maka harus membeli terlebih dahulu aset yang dipesannya secara sah dengan pedagang. Bank kemudian menawarkan aset tersebut kepada nasabah kemudian nasabah harus menerima membelinya sesuai dengan janji yang telah disepakatinya, karena secara hukum janji tersebut mengikat kemudian kedua belah pihak harus membuat kontrak jual-beli. Dalam jual-beli ini bank dibolehkan meminta nasabah untuk membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan, jika nasabah menolak, biaya riil bank harus dibayar dari uang muka tersebut; jika nilai uang muka kurang dari kerugian yang harus ditanggung oleh bank, bank dapat meminta kembali sisa kerugiannya kepada nasabah. Jika uang muka memakai kontrak *'urbun* sebagai alternatif dari uang muka, maka:

1) jika nasabah memutuskan untuk membeli barang tersebut, ia tinggal membayar sisa harga.

2) Jika nasabah batal membeli, uang muka menjadi milik bank maksimal sebesar kerugian yang ditanggung oleh bank akibat pembatalan tersebut dan jika uang muka tidak mencukupi, nasabah wajib melunasi kekurangannya.

3. Jaminan dalam *murabahah* dibolehkan, agar nasabah serius dengan pesannya.

4. Utang dalam *murabahah* bisa dilakukan:

- 1) Secara prinsip, penyelesaian utang nasabah dalam transaksi *murabahah* tidak ada kaitannya dengan transaksi lain yang dilakukan nasabah dengan pihak ketiga atas barang tersebut. Jika nasabah menjual kembali barang tersebut dengan keuntungan atau kerugian, ia tetap berkewajiban untuk menyelesaikan utangnya kepada bank.
 - 2) Jika nasabah menjual barang tersebut sebelum masa angsuran berakhir, ia tidak wajib segera melunasi seluruh angsurannya.
 - 3) Jika penjualan barang tersebut menyebabkan kerugian, nasabah tetap harus menyelesaikan utangnya sesuai kesepakatan awal.
5. Penundaan untuk pembayaran dalam *murabahah* tidak dibenarkan bagi yang mampu, jika nasabah menunda-nunda pembayaran dengan sengaja, atau jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya, maka penyelesaiannya akan dilakukan melalui Badan Arbitrasi Syari'ah (BAS) setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.
6. Bangkrut dalam kegiatan *murabahah*, apabila nasabah telah dinyatakan pailit dan gagal menyelesaikan utangnya, maka bank harus menunda tagihan utang sampai ia menjadi sanggup kembali, atau berdasarkan kesepakatan.

Jadi, akad penghimpunan dan penyaluran dana bagi bank yang melaksanakan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah harus memiliki ketentuan dan persyaratan minimum akad yang berpedoman kepada fatwa Dewan Syariah Nasional dengan memberikan penjelasan rinci guna menyediakan landasan hukum yang memadai bagi para pihak. Oleh karena itu, akad penghimpunan dan penyaluran dana bagi bank yang

melaksanakan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah harus memenuhi prinsip-prinsip pembiayaan sesuai dengan kesepakatan antara nasabah dengan pihak bank.

2.4. Tujuan dan Fungsi Pembiayaan *Murabahah* Berdasarkan Fiqh Muamalah.

Murabahah adalah pembiayaan saling menguntungkan yang dilakukan oleh *shahib al-mal* (pemilik modal) dengan pihak yang membutuhkan melalui transaksi jual beli dengan penjelasan bahwa harga pengadaan barang dan harga jual terdapat nilai lebih yang merupakan keuntungan atau laba bagi *shahib al-mal* (pemilik modal) dan pengembaliannya dilakukan secara tunai atau angsur. Tujuan pembiayaan merupakan sumber pendapatan bank syariah, diantara tujuannya pembiayaan yang dilakukan perbankan syariah yaitu:⁸¹

1. Pemilik. Bagi Para pemilik usaha (lembaga keuangan), mengharapkan akan memperoleh penghasilan atas dana yang ditanamkan pada pihak bank tersebut.
2. Pegawai. Bagi Para pegawai mengharapkan dapat memperoleh kesejahteraan dari bank yang dikelola.
3. Masyarakat.
 - a. Pemilik dana. Sebagai pemilik dana, mereka mengharap dari dana yang diinvestasikan akan memperoleh bagi hasil.

⁸¹ Faizal Abdullah, *Manajemen Perbankan (Teknik Analisa Kinerja Keuangan Bank)*, (Malang: Universitas Muhamadiyah Malang, 2003), hlm. 84.

- b. Debitur yang bersangkutan. Sebagai debitur dengan mendapatkan pembiayaan bertujuan mengatasi kesulitan pembiayaan dan meningkatkan usaha dan pendapatan dimasa depan. Mereka membantu untuk menjalankan usahanya (sektor produktif) atau terbantu untuk pengadaan barang yang diinginkannya (pembiayaan konsumtif).
- c. Masyarakat umum atau konsumen. Mereka dapat memperoleh barang-barang yang dibutuhkan.
- d. Pemerintah. Akibat penyediaan pembiayaan, pemerintah dapat terbantu dalam pembiayaan pembangunan negara, disamping itu akan diperoleh pajak (berupa pajak penghasilan atau keuntungan yang diperoleh bank dan juga perusahaan-perusahaan).
- e. Bank. Bagi bank yang bersangkutan, hasil dari penyaluran dana pembiayaan, diharapkan dapat meneruskan dan mengembangkan usahanya dan sehingga semakin banyak masyarakat yang dilayaninya.⁸²

Di sisi lain tujuan pembiayaan berdasarkan prinsip Fiqh Muamalah adalah untuk meningkatkan kesempatan kerja dan kesejahteraan ekonomi sesuai dengan nilai-nilai Islam. Pembiayaan tersebut harus dapat dinikmati oleh sebanyak-banyaknya pengusaha yang bergerak dibidang industri, pertanian, dan perdagangan

⁸² *Ibid*, hlm. 86.

untuk menunjang kesempatan kerja dan menunjang produksi dan distribusi barang-barang dan jasa-jasa dalam rangka memenuhi kebutuhan.⁸³

Selanjutnya, pembiayaan *murabahah* berdasarkan nilai-nilai yang terdapat dalam fiqh muamalah yang berlandaskan pada nilai-nilai keadilan, kemanfaatan, keseimbangan, dan keuniversalan (*rahmatan li al-'alamin*) diharapkan mampu menerapkan peraturan perbankan yang didasarkan pada prinsip syariah atau disebut dengan perbankan syariah.⁸⁴

Dari sisi manfaat pembiayaan, berdasarkan akad *murabahah* (syariah) dibagi dalam bentuk:

- a. Bagi Bank. Manfaat pembiayaan *murabahah* bagi Bank adalah sebagai salah satu bentuk penyaluran dana untuk memperoleh pendapatan dalam bentuk margin.
- b. Bagi Nasabah. Bagi nasabah penerima fasilitas adalah merupakan salah satu cara untuk memperoleh barang tertentu melalui pembiayaan dari bank. Nasabah dapat mengangsur pembayaran dengan jumlah angsuran yang tidak akan berubah selama masa perjanjian.⁸⁵

Dalam buku *Manajemen Dana Bank Syariah*, karangan Muhammad menjelaskan, pembiayaan merupakan sumber pendapatan bagi bank syariah.

⁸³ Kasmir, *Manajemen Perbankan*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2000), hlm. 196.

⁸⁴ Tri Setiady, *Pembiayaan Murabahah Dalam Perspektif Fiqh Islam, Hukum Positif dan Hukum Syariah*. Dalam *Jurnal Fiat Justisia Jurnal Ilmu Hukum*, Tahun 2014. Volume 8 No. 3, Juli-September 2014, hlm. 518.

⁸⁵ A. Wangsawidjaja Z., *Pembiayaan Bank Syariah*, (Jakarta: PT Gramedia Pustaka, 2012), hlm, 205.

Selanjutnya, fungsi pembiayaan berdasarkan syariah yang diberikan oleh bank kepada masyarakat penerima di antaranya:

1. Meningkatkan daya guna uang. Para penabung menyimpan uangnya di bank dalam bentuk giro, tabungan dan deposito. Uang tersebut dalam prosentase tertentu ditingkatkan kegunaannya oleh bank guna suatu usaha dan peningkatan produktivitas.
2. Meningkatkan daya guna barang. Produsen dengan bantuan pembiayaan bank dapat memproduksi bahan mentah menjadi bahan jadi sehingga *utility* dari bahan tersebut meningkat.
3. Meningkatkan peredaran uang. Melalui pembiayaan, peredaran uang kartal maupun giral akan lebih berkembang oleh karena pembiayaan menciptakan suatu kegairahan berusaha sehingga penggunaan uang akan bertambah baik kualitatif apalagi secara kuantitatif.
4. Menimbulkan kegairahan berusaha. Bantuan pembiayaan yang diterima pengusaha dari bank inilah kemudian yang digunakan untuk memperbesar volume usaha dan produktivitas.
5. Stabilitas ekonomi. Dalam ekonomi yang kurang sehat, langkah-langkah stabilitasi pada dasarnya diarahkan pada usaha-usaha untuk antara lain:
 - 1) Pengendalian inflasi.
 - 2) Peningkatan ekspor.
 - 3) Rehabilitasi prasarana.
 - 4) Pemenuhan kebutuhan-kebutuhan pokok rakyat.

6. Sebagai jembatan untuk meningkatkan pendapatan nasional. Para usahawan yang memperoleh pembiayaan tentu saja berusaha untuk meningkatkan usahanya. Peningkatan usaha berarti peningkatan profit/pendapatan.
7. Sebagai alat hubungan ekonomi internasional. Bank sebagai lembaga kredit/pembiayaan tidak saja bergerak di dalam negeri tapi juga di luar negeri. Negara-negara kaya atau yang kuat ekonominya, demi persahabatan antar negara banyak memberikan bantuan kepada negara-negara yang sedang berkembang atau yang sedang membangun. Bantuan tersebut tercermin dalam bentuk bantuan kredit dengan syarat-syarat tertentu.

Selanjutnya, *murabahah* merupakan salah satu jenis kontrak yang paling umum diterapkan dalam aktivitas perbankan syariah. *Murabahah* diterapkan melalui mekanisme jual beli barang dengan penambahan margin sebagai keuntungan yang akan diperoleh bank. Porsi pembiayaan dengan akad *murabahah* saat ini berkontribusi paling besar dari total pembiayaan Perbankan Syariah Indonesia yakni sekitar 60%.⁸⁶

Untuk tujuan pembiayaan berdasarkan syariah disusun untuk memberikan pedoman standar minimum bagi Bank Unit Syariah (BUS), Unit Usaha Syariah (UUS) dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS) di Indonesia dalam hal penerapan dan pengembangan produk pembiayaan *murabahah*. Pedoman standar ini diharapkan dapat mengurangi risiko atas pembiayaan yang dilakukan oleh BUS, UUS

⁸⁶ Divisi Pengembangan Produk dan Edukasi, Departemen Perbankan Syariah, Otoritas Jasa Keuangan, *Standar Produk Perbankan Syariah Murabahah*, (Jakarta: Tim Penyusun, 2016), hlm, 12.

maupun BPRS dalam menerapkan produk berakad *murabahah*. Kehadiran pedoman standar terkait produk *murabahah* ini juga akan memberikan kemudahan bagi otoritas dalam proses perizinan dan pengawasan produk, membantu memudahkan pelaksanaan dan pengembangan produk oleh pelaku industri serta memberikan kepastian hukum dan transparansi produk yang mendukung terciptanya *market conduct* yang dapat memenuhi prinsip perlindungan konsumen dalam layanan produk jasa perbankan syariah.⁸⁷

2.5. Konsep Pembiayaan *Murabahah* Untuk Produk Properti Menurut Fiqh Muamalah.

Guna menjamin kepastian hukum bagi *stake holders* dan sekaligus memberikan keyakinan kepada masyarakat dalam menggunakan produk dan jasa bank syariah, dalam Undang-Undang Perbankan Syariah diatur jenis usaha, ketentuan pelaksanaan syariah, kelayakan usaha, penyaluran dana, dan larangan bagi bank syariah maupun UUS yang merupakan bagian dari bank umum konvensional. Sementara itu, untuk memberikan keyakinan pada masyarakat yang masih meragukan kesyariahan operasional perbankan syariah selama ini, diatur pula kegiatan usaha yang tidak bertentangan dengan prinsip syariah meliputi kegiatan usaha yang tidak mengandung unsur-unsur *riba*, *maisir*, *gharar*, haram dan zalim, yang

⁸⁷Divisi Pengembangan Produk dan Edukasi, Departemen Perbankan Syariah, Otoritas Jasa Keuangan, *Standar Produk Perbankan Syariah Murabahah....* hlm, 13.

pelaksanaannya dilakukan secara menyeluruh (*kaffah*) dan konsisten (*istiqamah*). Pengelolaan bank syariah juga berpedoman pada prinsip kehati-hatian guna mewujudkan perbankan syariah yang sehat, kuat dan efisien sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.⁸⁸

Pada awal perkembangannya, perbankan syariah menawarkan produk-produk perbankan yang bebas bunga, seperti *mudharabah* dan *musyarakah*. Dua produk yang diasumsikan ini berdasarkan pada sistem bagi hasil atau yang populer dikenal sebagai *Profit and Loss Sharing* (PLS). Dengan produk itu, bank tidak beroperasi dengan bunga, tetapi berbagi hasil dengan nasabah.⁸⁹ Namun seiring waktu berjalan, bank kemudian menyadari bahwa produk-produk yang berbasis PLS adalah sulit untuk diterapkan karena bank di samping berbagi keuntungan dengan nasabah juga harus berbagi kerugian. Hal ini dibuktikan berdasarkan penelitian yang dilakukan Abdullah Saeed terhadap bank-bank Islam yang beroperasi di Timur Tengah, yang menyatakan bahwa bank-bank Islam enggan menjalankan produk-produk bersistem PLS karena resiko yang mungkin diterima oleh bank sangat tinggi, suatu resiko yang bersama dengan berjalannya waktu, telah memaksa bank untuk '*merenovasi*' bentuk dan isi *musyarakah* dan *mudharabah* hingga berbeda jauh dengan apa yang dapat ditemukan

⁸⁸Tri Setiady, Pembiayaan Murabahah Dalam Perspektif Fiqh Islam, Hukum Positif dan Hukum Syariah. Dalam *Jurnal Fiat Justisia Jurnal Ilmu Hukum*, Tahun 2014. Volume 8 No. 3, Juli-September 2014, hlm. 518.

⁸⁹Ridha Kurniawan Adnans, Penerapan Sistem Jual Beli Murabahah Pada Bank Syariah (Studi Terhadap Pembiayaan Rumah/Properti Pada Bank Negara Indonesia Syariah Cabang Medan). Dalam *Tesis Sekolah Pasca Sarjana Universitas Sumatera Utara Medan*, Tahun 2007. Dikutip dari Arif Mahtuhin, dalam Abdullah Saeed, *Menyoal Bank Syariah*, (Terj. Arif Mahtuhin), Jakarta: Paramadina, 2004), hlm, ix.

dalam fiqih, di antaranya ialah di dalam fiqih tidak diizinkan pihak bank untuk mengambil jaminan dari nasabah. Namun pada kenyataannya Bank Islam selalu mengambil jaminan terhadap produk-produk yang berbasis PLS (representasi historis hukum Islam).⁹⁰

Pada akhirnya bank-bank syariah mencari bentuk produk lain yang lebih menguntungkan yang dikenal dengan *murabahah*, yaitu suatu sistem jual beli, dimana pihak pembeli karena satu dan lain hal tidak bisa membeli langsung barang yang diperlukannya dari pihak penjual, sehingga ia memerlukan perantara untuk bisa membeli dan mendapatkannya. Dalam proses ini, si perantara biasanya menaikkan harga sekian persen dari harga aslinya. Produk ini kemudian menjadi bisnis yang paling populer dan disenangi oleh bank-bank Islam karena nyaris tanpa resiko.⁹¹

Gemala Dewi dalam bukunya “*Aspek-aspek Hukum Dalam Perbankan dan Perasuransian Syariah di Indonesia*”, menyatakan bahwa yang menjadi permasalahan bagi kebanyakan orang terhadap kegiatan usaha lembaga keuangan perbankan tersebut jika dihubungkan dengan ketentuan-ketentuan hukum Islam

⁹⁰Ridha Kurniawan Adnans, Penerapan Sistem Jual Beli Murabahah Pada Bank Syariah (Studi Terhadap Pembiayaan Rumah/Properti Pada Bank Negara Indonesia Syariah Cabang Medan). Dalam *Tesis Sekolah Pasca Sarjana Universitas Sumatera Utara Medan*, Tahun 2007. Dikutip dari Arif Mahtuhin, dalam Abdullah Saeed, *Menyoal Bank Syariah*, (Terj. Arif Mahtuhin), Jakarta: Paramadina, 2004), hlm, ix.

⁹¹Ridha Kurniawan Adnans, Penerapan Sistem Jual Beli Murabahah Pada Bank Syariah (Studi Terhadap Pembiayaan Rumah/Properti Pada Bank Negara Indonesia Syariah Cabang Medan). Dalam *Tesis Sekolah Pasca Sarjana Universitas Sumatera Utara Medan*, Tahun 2007. Dikutip dari Arif Mahtuhin, dalam Abdullah Saeed, *Menyoal Bank Syariah*, (Terj. Arif Mahtuhin), Jakarta: Paramadina, 2004), hlm, ix

bukanlah dari segi fungsi lembaga tersebut melainkan dari segi konsep usahanya yang menarik keuntungan usahanya terutama dari bunga kredit. Atas dasar itulah kemudian timbul keinginan umat Islam untuk membentuk konsep tersendiri bagi lembaga keuangan bank, yaitu bank yang tunduk kepada syariah Islam.⁹²

Pembiayaan *murabahah* dapat digunakan untuk pembelian barang konsumsi seperti pengadaan kendaraan bermotor, pembelian rumah dan tempat tinggal lainnya serta pemenuhan kebutuhan rumah tangga lain. Selain itu, pembiayaan *murabahah* juga dapat mengakomodasi kebutuhan aktivitas produktif seperti pembelian barang-barang untuk investasi maupun modal kerja usaha. Dalam rangka mewujudkan pelaksanaan setiap aktivitas perbankan syariah yang sesuai dengan prinsip dan standar syariah serta meminimalisir risiko atas produk *murabahah* maka diperlukan suatu kerangka standar operasional produk yang komprehensif dan konsisten sejalan dengan prinsip syariah.⁹³

⁹² Gemala Dewi, *Aspek-aspek Hukum Dalam Perbankan dan Perasuransian Syariah di Indonesia*, (Jakarta: Prenada Media, 2004), hlm. 53.

⁹³ Divisi Pengembangan Produk dan Edukasi, Departemen Perbankan Syariah, Otoritas Jasa Keuangan, *Standar Produk Perbankan Syariah Murabahah....* , hlm. 12.

BAB TIGA

IMPLEMENTASI PEMBIAYAAN MURABAHAH PADA BANK BNI SYARIAH BANDA ACEH UNTUK PRODUK PROPERTI

3.1. Ketentuan Penyaluran Pembiayaan *Murabahah* pada Bank BNI Syariah Untuk Produk Properti.

Bank syariah sebagai lembaga intermediasi keuangan dalam menjalankan operasionalnya yang berbasis pada margin keuntungan pada akad *murabahah* dan *ijarah*, tidak menggunakan skema bunga (*interest*). Pada prinsipnya setiap pembiayaan pada bank syariah menggunakan basis transaksi komersil yang didasarkan pada struktur usaha riil baik pada pembiayaan musyarakah, *mudharabah* maupun *murabahah* dan *ijarah* serta berbagai akad lainnya baik yang diimplementasikan dengan menggunakan akad *ashliyah* maupun akad *tabi'iyah*. Dengan demikian bank syariah memberikan pembiayaan dan jasa-jasa lainnya dalam lalu lintas transaksi komersil dan peredaran uang harus mengimplementasikannya sesuai dengan prinsip syariat Islam yang bebas riba, gharar dan maisir sebagai perbuatan riba yang masih sangat lazim dipraktikkan pada bank konvensional.⁹⁴

Pada perbankan syariah salah satu produk andalan yang signifikan mendatangkan profit bagi bank dalam operasionalnya adalah pembiayaan *murabahah* yang menggunakan skema jual beli dalam transaksinya. Pembiayaan *murabahah* ini

⁹⁴ Heri Sudarsono, *Bank dan Lembaga Keuangan Syari'ah*, (Yogyakarta: Ekonisia, 2008), hlm, 43.

cenderung fleksibel dalam implementasinya karena dapat digunakan untuk pembiayaan konsumtif dan pembiayaan produktif untuk modal kerja.⁹⁵

Pembiayaan *murabahah* yang digolongkan sebagai pembiayaan yang berbentuk *non performing financing* (NPF) dalam operasional pada perbankan seperti pada BNI Syariah sangat praktis terutama dalam mengestimasi tingkat profit yang akan diterima oleh pihak bank BNI Syariah hal ini disebabkan dari awal akad para pihak telah sepakat terhadap *rate margin* dan jangka waktu yang akan dilakukan. Dalam operasional bank BNI Syariah Cabang Banda Aceh pembiayaan *murabahah* ini telah dimodifikasi sesuai dengan ketentuan yuridis yang ditetapkan oleh pemerintah dalam UU Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan dan UU Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, sehingga pihak bank meskipun sebagai pihak penjual dalam akad jual beli tersebut tidak bertindak sebagai penyedia barang (penjual) karena transaksi pembelian barang didelegasikan kepada nasabah yang memesan untuk membeli barang yang dibutuhkannya kepada pihak supplier.⁹⁶

Bank memperoleh keuntungan yang disepakati bersama. Rukun dan syarat *murabahah* pada Bank BNI Syariah adalah sama dengan rukun dan syarat dalam fiqih, yaitu sebagai berikut:

1. *Aqidain* (akad).
2. Adanya objek jual beli.

⁹⁵ *Ibid.*

⁹⁶ Masyud Ali M, *Asset Liability Managemet, Menyiasati Risiko Pasar dan Risiko Operasional Dalam Perbankan*, (Jakarta: Elex Media Kompotindo, 2004), hlm, 34.

3. *Shighat* (lafadz atau kata yang digunakan dalam akad tertentu), dan
4. Harga yang disepakati.

Menurut jumbuh ulama jika keempat hal tersebut ditemukan, maka jual beli dianggap memenuhi rukunnya.⁹⁷

Sedangkan syarat-syarat *murabahah* adalah sebagai berikut:

- a. Harga awal harus dimengerti oleh kedua belah pihak (penjual dan pembeli).
Dalam akad *murabahah*, penjual wajib menyampaikan secara transparan harga beli pertama dari barang yang akan ia jual kepada pembeli. Sedangkan pembeli mempunyai hak untuk mengetahui harga beli barang. Persyaratan ini jual berlaku bagi jual beli yang sejenis, seperti *al-isyrak*, *al-tauliah*, *al-wadli'ah*.
- b. Besarnya keuntungan harus diketahui dan disepakati oleh kedua belah pihak, penjual wajib menyampaikan keuntungan yang diinginkan dan pembeli mempunyai hak untuk mengetahui bahkan menyepakati keuntungan yang akan diperoleh penjual. Jika salah satu dari kedua belah pihak tidak sepakat terhadap keuntungan penjual, maka akad *murabahah* tidak terjadi.
- c. Harga pokok dapat diketahui secara pasti satuannya. Seperti satu dirham, satu dinar, seratus ribu rupiah, satu kilo gram gandum, satu kuintal beras dan lain-lain. Sebab dalam *murabahah*, dan juga dalam jual beli amanah lainnya, yang dikehendaki adalah adanya transparansi antara harga pokok dan kemungkinan

⁹⁷ M. Yazid Afandi, *Fiqh Muamalah dan Implementasinya dalam Lembaga Keuangan Syariah*, (Yogyakarta: Logung Pustaka, 2009), hlm. 90.

laba yang akan diperoleh. Jika barang yang akan ditransaksikan tidak diketahui satuannya, maka akan sulit menentukan keuntungan yang akan diperoleh. Sehingga *murabahah* pun tidak terjadi.

- d. *Murabahah* tidak bisa dicampur dengan transaksi ribawi. Pada jual beli barter misalnya, sebuah barang yang dibeli dengan timbangan atau takaran tertentu kemudian dibeli oleh orang lain dengan jenis barang yang sama dengan pembelian pertama tetapi dengan takaran yang lebih banyak, maka hal demikian disebut sebagai riba. Dalam transaksi *murabahah* kelebihan bukan disebut sebagai keuntungan, tetapi tetap dikatakan sebagai riba. Lain halnya jika barang tersebut dibeli dengan mata uang kemudian dijual lagi dengan tambahan keuntungan. Atau dibeli dengan barang dengan jenis tertentu, kemudian dibeli lagi oleh orang lain dengan barang yang yang tidak sejenis. Maka ia tidak disebut sebagai riba.
- e. Akad pertama dalam *murabahah* harus shahih. Jika pada pembelian pertama tidak dilakukan dengan cara yang shahih, maka transaksi *murabahah* dianggap batal.⁹⁸

Sedangkan syarat-syarat lain seperti barang, harga dan cara pembayarannya adalah sesuai dengan kebijakan bank yang bersangkutan. Melalui perkreditan dan berbagai jasa yang diberikan, bank melayani kebutuhan pembiayaan serta memperlancar mekanisme sistem pembayaran bagi semua sektor perekonomian.

⁹⁸ *Ibid*, hlm. 90-91.

Dalam kontrak antara Bank BNI Syariah dengan nasabah debitur Bank BNI Syariah Kota Banda Aceh, terdapat beberapa hal, yaitu:⁹⁹

1. Adanya kesepakatan antara bank dengan nasabah
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan (cakap hukum)
3. Suatu hal tertentu (suatu perjanjian harus mempunyai pokok (objek) suatu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya).
4. Suatu sebab yang halal (causa yang halal)
5. Barang yang diperjual belikan tidak diharamkan oleh syariah Islam.
6. Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.

Dalam menyalurkan dana kepada masyarakat untuk menambah modal guna kelancaran usaha yang dijalankannya, maka pihak perbankan memberikan kebijakan dan pengelolaan di antaranya dengan adanya berbagai fasilitas kredit yang ditawarkan kepada masyarakat untuk memberikan pinjaman dengan jangka waktu yang bervariasi dan bunga yang ditetapkan serta prosedur dalam pemberian kredit yang tidak membingungkan nasabahnya. Akan tetapi perbankan tidak mudah dalam pemberian fasilitas kredit kepada nasabahnya, karena perbankan harus mengenal kredibilitas nasabah. Salah satu contohnya adalah perbankan sangat memperhatikan

⁹⁹ Hasil wawancara dengan Ahmadi, *Consumer Processing Head* Bank BNI Syariah Banda Aceh pada tanggal 24 Juli 2017 di Bank BNI Syariah Cabang Banda Aceh.

segi sosial dan ekonomi nasabah dalam pemberian fasilitas kredit, hal tersebut bisa diketahui apabila masyarakat mempunyai rekening di bank.

Sehubungan dengan itu Ahmadi, *Consumer Processing Head* atau kepala bagian yang menangani *murabahah* pada bank BNI Syariah mengatakan,¹⁰⁰

Untuk mendapatkan fasilitas kredit atau pembiayaan, sebelumnya bank harus mempunyai keyakinan terlebih dahulu terhadap nasabah debitur, bahwa kredit atau pembiayaan yang akan diberikan dapat dikembalikan oleh nasabah debitur. Keyakinan tersebut diperoleh dari hasil penilaian kredit atau pembiayaan sebelum kredit atau pembiayaan tersebut disalurkan. Penilaian kredit atau pembiayaan oleh bank dapat dilakukan dengan berbagai cara untuk mendapatkan keyakinan tentang nasabahnya, seperti melalui prosedur penilaian kelayakan menerima pembiayaan kredit yang benar dan sungguh-sungguh.

Dalam praktek pembiayaan *murabahah* terhadap rumah/properti, dimana dalam pembiayaan *murabahah* menghendaki terjadi jual beli antara pemilik barang dengan bank dan antara bank dengan nasabah. Namun dalam prakteknya, transaksi jual beli yang terjadi adalah transaksi jual beli antara pemilik barang (*supplier*) dengan nasabah yang dibuktikan dengan penandatanganan akta jual beli yang dibuat dihadapan Notaris/Pejabat Pembuat Akta tanah. Di sini bank seolah-olah hanya bertindak sebagai penyedia dana kepada nasabah, dan kedudukan nasabah seringkali bukanlah sebagai pembeli tapi semata-mata sebagai pengguna jasa pembiayaan yang disediakan oleh bank.

Miftahuddin, nasabah debitur Bank BNI Syariah Cabang Banda Aceh dalam hal ini menjelaskan, ketentuan penyaluran pembiayaan *murabahah* pada Bank BNI Syariah untuk produk properti/rumah harus memenuhi beberapa

¹⁰⁰ Hasil Wawancara dengan Ahmadi, *Consumer Processing Head* Bank BNI Syariah Banda Aceh pada tanggal 24 Juli 2017 di Bank BNI Syariah Cabang Banda Aceh.

persyaratan, di antaranya pengurusan IMB. Hal ini dianggap cenderung menyulitkan nasabah debitur untuk memenuhi persyaratan tersebut, dikarenakan membutuhkan waktu yang lama dan biaya yang lebih besar.¹⁰¹

Selain itu, Ahmadi juga mengatakan, penerapan sistem jual beli *murabahah* terhadap pembiayaan rumah/properti pada Bank BNI Syariah dapat digambarkan sebagai berikut.

1. Tahap permohonan dan pengajuan persyaratan. Pada tahap ini nasabah menghadap kepada Bank untuk mengutarakan keinginannya untuk memperoleh pembiayaan guna membiayai pembelian suatu bidang tanah berikut bangunan rumah yang terdapat di atasnya. Atas permohonan tersebut maka:

a. Petugas bank akan menanyai nasabah dan mewawancarai secara umum, mengenai objek dan keperluan pembiayaan serta hal-hal yang bersangkutan dengan pekerjaan/usaha, penghasilan dan hal-hal yang berhubungan dengan persyaratan pembiayaan seperti:

- 1) Harga dari barang yang akan dibeli.
- 2) Besarnya pembiayaan sendiri (*Self Financing*) yang dapat disediakan nasabah.
- 3) Lamanya jangka waktu pembiayaan.
- 4) Dan lain-lain yang berhubungan dengan permohonan pembiayaan nasabah.

¹⁰¹ Hasil Wawancara dengan Miftahuddin, nasabah debitur Bank BNI Syariah Cabang Banda Aceh, pada tanggal 08 Januari 2017 di Banda Aceh.

- b. Setelah itu bank akan memberikan formulir permohonan pembiayaan untuk diisi oleh nasabah beserta persyaratan-persyaratan pembiayaan yang diperlukan dan harus dipenuhi nasabah, baik persyaratan yang umum maupun persyaratan khusus. Persyaratan umum disini maksudnya ialah persyaratan standar yang biasanya dimintakan bank dalam transaksi-transaksi pembiayaan.
2. Tahap pemeriksaan dan analisa oleh bank. Pada tahap ini bank akan memeriksa kelengkapan dokumen nasabah, dan pemeriksaan ke lapangan mengenai objek yang akan dibiayai, keadaan usaha/pekerjaan nasabah dan verifikasi data-data yang disampaikan nasabah dengan kondisi dilapangan. Selanjutnya bank akan menganalisa kelayakan nasabah untuk mendapatkan fasilitas pembiayaan dengan sistem jual beli *murabahah*.
3. Tahap keputusan pembiayaan. Setelah melalui proses pemeriksaan dan analisa, kemudian berkas permohonan nasabah beserta hasil pemeriksaan dan analisa disampaikan kepada Kelompok Pemutus yang terdiri dari Penyelia Pemasaran Bisnis (PPB) dan Pemimpin Cabang serta Pejabat *Syariah Fund Risk Management* (SFRM) dan untuk pinjaman dalam jumlah besar yang disepakati dan akan diteruskan dan diputuskan oleh Divisi Usaha Syariah Bank BNI.
4. Tahap penandatanganan akad. Penandatanganan akad dilakukan dalam satu majelis dengan dihadiri oleh para pihak yang akan melakukan transaksi yaitu pihak nasabah, bank, pemilik rumah, Notaris dan/atau Pejabat Pembuat Akta

Tanah, dan saksi-saksi.

Dari ketentuan-ketentuan di atas, maka dapat disimpulkan:

- a. Adanya kesepakatan awal antara bank dan nasabah untuk melakukan transaksi *murabahah*.
- b. Pada dasarnya barang yang diinginkan nasabah belum dimiliki oleh bank dan nasabah memberikan rincian tentang barang yang akan dibeli dan memberikan *fee*/keuntungan kepada bank dengan jumlah yang disepakati kedua belah pihak.
- c. Nasabah mengajukan perintah pembelian barang kepada bank berdasarkan spesifikasi barang yang ditentukan nasabah dan berjanji akan membelinya dengan memberikan sejumlah keuntungan kepada bank.
- d. Bank membeli barang terlebih dahulu untuk kemudian menjual kepada nasabah/pemesan barang.

Jadi, akad-akad yang ditandatangani berkenaan dengan sistem jual beli *murabahah* terhadap pembiayaan rumah secara berturut-turut menggunakan akad *murabahah*, dimana sebelum akad ini diselenggarakan, bank terlebih dahulu melakukan jual beli barang/rumah dengan supplier. Jual beli ini hanya dilakukan secara lisan. Setelah terjadi jual beli antara bank dengan supplier segera setelah itu diselenggarakan akad *murabahah*. Akad ini dibuat dalam bentuk dibawah tangan, ditandatangani oleh nasabah dengan bank yang diwakili oleh pemimpin cabang, dan saksi-saksi. Selanjutnya, Akta Jual Beli, dimana akta ini dibuat dalam bentuk otentik

dihadapan pejabat umum yang berwenang, ditandatangani oleh nasabah, pemilik rumah, saksi-saksi, dan pejabat umum tersebut serta dengan akad-akad lainnya, seperti surat kuasa membebaskan hak tanggungan, dan akta pemberian hak tanggungan.

3.2. Pengaruh Sistem Pencairan Dana Pembiayaan *Murabahah* Terhadap Proses Pembangunan Properti Nasabah Debitur.

Bank BNI Syariah merupakan perbankan yang menjalankan segenap kegiatan usahanya berdasarkan prinsip-prinsip syariat Islam, dimana prinsip keadilan, amanah, kemitraan, transparansi dan saling menguntungkan baik bagi bank maupun bagi nasabah merupakan pilar dalam melakukan aktivitas muamalah. Oleh karena itu, produk layanan perbankan harus disediakan untuk mampu memberikan nilai tambah dalam meningkatkan kesempatan kerja dan kesejahteraan ekonomi masyarakat yang berlandaskan pada nilai-nilai Islam. Bank berdasarkan prinsip syariah seperti halnya bank konvensional, juga berfungsi sebagai suatu lembaga intermediasi (*intermediary institution*), yaitu mengarahkan dana dari masyarakat dan menyalurkan kembali dana tersebut kepada masyarakat yang membutuhkannya dalam bentuk fasilitas pembiayaan.

Murabahah merupakan salah satu produk yang cukup mendominasi di antara produk-produk yang lain. Hal ini dikarenakan karakternya yang *profitable*, mudah dalam penerapan, serta dengan *risk factor* yang ringan, akan tetapi dalam prakteknya, kadang dijumpai cedera janji yang dilakukan oleh pihak nasabah yang tidak

melaksanakan kewajibannya sesuai perjanjian yang telah disepakati sebelumnya. Hal ini bisa dikarenakan dalam keadaan memaksa (*overmacht*) secara sengaja ataupun tidak sengaja, dan itu merupakan salah satu penyebab terjadinya pembiayaan bermasalah.

Dalam hal ini, Ahmadi menjelaskan,¹⁰²

Sistem pencairan dana pembiayaan *murabahah* terhadap proses pembangunan properti yang diberikan oleh PT. Bank BNI Syariah Cabang Banda Aceh kepada nasabah debiturnya yang telah menjadi nasabah Bank tersebut yang memiliki usaha, baik usaha mikro, kecil dan menengah, salah satunya adalah pembiayaan *murabahah*.

Salah satu cara agar tujuan perusahaan dapat tercapai dengan pengadaan suatu sistem yang terdiri dari beberapa kebijakan dan prosedur yang dirancang untuk memberikan suatu kepastian yang wajar kepada manajemen. Untuk menjalankan fungsi pengelolaan pembiayaan secara aman, objektif dan proses pembiayaan secara syariah dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku maka diperlukan suatu sistem.

Dalam hal pencairan dana pembiayaan *murabahah* terhadap proses pembangunan properti nasabah debitur, maka pihak bank akan melakukan hal sebagai berikut.

1. Penilaian pembiayaan. Proses ini merupakan suatu usaha guna untuk menganalisis dan menilai prospek calon *mudharib* (pengusaha) untuk memperoleh indikasi kemungkinan terjadinya *default* (hasil penyetulan tetap untuk menjalankan sebuah program atau aplikasi, atau pengaturan sesuai

¹⁰² Hasil Wawancara dengan Ahmadi, *Consumer Processing Head* Bank BNI Syariah Banda Aceh pada tanggal 24 Juli 2017 di Bank BNI Syariah Cabang Banda Aceh.

dengan keadaan asli) oleh calon *mudharib* dengan menerapkan prinsip-prinsip penilaian secara universal yang dikenal dengan formula 4 P (*Personality, purpose, prospect, payment*) atau formula 5 C (*character, capacity, capital, collateral, and condition*). Hal ini dipengaruhi oleh faktor jumlah pembiayaan, penggunaan pembiayaan, perangkat teknologi bank dan hubungan historis *mudharib* dengan bank (*shahibul maal*).

2. Informasi pembiayaan. Hal ini dapat ditemukan pada saat wawancara dengan *mudharib*, inspeksi usaha *mudharib*, penilaian neraca dan laba rugi perusahaan, laporan atau informasi dari record bank, dan dari sumber lainnya.

Setiap pencairan dana pembiayaan *murabahah* maka harus disertakan suatu perjanjian tertulis antara bank dan si pemohon atau si penerima pembiayaan. Dalam perjanjian pembiayaan dicantumkan segala hak dan kewajiban kedua belah pihak yang menyangkut syarat-syarat pelaksanaan pembiayaan, pembayaran kembali, pengikatan jaminan, jumlah dan lamanya fasilitas pembiayaan yang dinikmati oleh *mudharib*.

Ahmadi menjelaskan,¹⁰³

Dalam jangka waktu pembayaran sudah ditetapkan oleh pihak PT. Bank BNI Syariah Cabang Banda Aceh yaitu minimal 1 tahun dan maksimal 5 tahun, dengan minimal dana yang dikeluarkan sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak, dengan tingkat margin yang sudah menjadi kebijakan Bank yang akan disesuaikan dengan nasabah pembiayaan.

¹⁰³ Hasil Wawancara dengan Ahmadi, *Consumer Processing Head* Bank BNI Syariah Banda Aceh pada tanggal 24 Juli 2017 di Bank BNI Syariah Cabang Banda Aceh.

Pada pembiayaan *murabahah* terdapat prinsip pokok atau prinsip standar minimal pembiayaan *murabahah* yang harus dipenuhi seperti berikut ini:

1. *Murabahah* adalah penjualan barang oleh seseorang kepada pihak lain yang dengan peraturan bahwa penjual berkewajiban untuk mengungkapkan kepada pembeli harga pokok dari barang dan margin keuntungan yang dimasukkan kedalam harga jual barang tersebut.
2. Karena merupakan jual beli, maka komoditas yang menjadi objek jual beli dari transaksi *murabahah* haruslah berwujud, dimiliki oleh penjual dan dalam penguasaan secara fisik atau konstruktif (*constructive possession*).
3. *Murabahah* seperti layaknya jual beli lainnya, memerlukan adanya suatu penawaran dan pernyataan menerima (ijab dan qabul) yang mencakup kesepakatan kepastian harga, tempat penyerahan, dan tingkat harga yang disepakati untuk membayar (dalam hal pembayaran secara tangguh).
4. Dalam transaksi *murabahah*, penunjukkan agen bila ada pembelian barang oleh atau untuk dan atas nama bank dan penjualan akhir barang kepada nasabah seluruhnya harus merupakan transaksi yang independent satu sama lain dan harus didokumentasikan/dicatat secara terpisah. Namun, suatu perjanjian menjual dapat mencakup seluruh kejadian dan dilakukan dimuka serta dapat dibuat pada saat akan memulai hubungan kesepakatan jual beli.
5. *Invoice* yang diterbitkan oleh supplier adalah atas nama Bank karena komoditas yang dibeli oleh suatu agen adalah atas nama Bank tersebut. Pembayaran

harga komoditas lebih diutamakan dilakukan langsung oleh Bank kepada supplier.

Pengaruh sistem pencairan dana pembiayaan *murabahah* bagi nasabah debiturnya akan diminta memberikan jaminan dalam bentuk surat sanggup, hipotek, hak tanah atau bentuk aset lainnya. Namun, bank sebagai pemegang hak dan jaminan yang diagunakan seperti hak atas tanah maupun hak atas surat tagihan. Kontrak *murabahah* tidak dapat di-*rool over* karena barang ketika dijual bank telah menjadi hak nasabah sehingga tidak dapat dijual kembali oleh bank.

Dalam hal ini, Ahmadi menjelaskan:

Pengaruh sistem pencairan dana pembiayaan *murabahah* terhadap proses pembangunan properti nasabah debitur, dalam hal ini apabila dalam perjanjian dapat dimasukkan klausul dalam hal terjadi keterlambatan pembayaran atau *default* bahwa nasabah diharuskan membayar denda yang dihitung dalam suatu persentase perhari atau pertahun dan penerimaan denda tersebut akan di bukukan dalam dana kebajikan oleh bank (*qardh al-hasan*).

Jadi, sistem pencairan dana pembiayaan *murabahah* terhadap proses pembangunan properti bisa dilakukan melalui prosedur yang telah ditetapkan oleh bank dengan melakukan perjanjian dan kontrak yang disepakati kedua belah pihak, agar segala sesuatu menyangkut perihal sistem pencairan dana pembiayaan sesuai dengan akad yang dilakukan. Apabila ketentuan pembayaran tidak sesuai dengan apa yang diharapkan, maka pihak bank akan memberikan solusi bagi nasabah debitur agar mampu membayar cicilan. Ini menandakan bentuk komitmen pihak bank terhadap pelayanan pembiayaan yang diberikan benar-benar sesuai dengan apa yang telah dijanjikan dan apabila terjadinya *overmacht* dengan sengaja, maka jaminan yang

sebelumnya telah dipegang pihak bank akan dilelang dengan ketentuan syariat dan kesepakatan kedua belah pihak.

3.3. Tinjauan Hukum Islam terhadap Sistem Pembiayaan *Murabahah* Properti Pada BNI Syariah Cabang Banda Aceh.

Adullah Saeed, menyatakan dalam bukunya bahwa para teoritis perbankan Islam berargumen perbankan Islam harus didasarkan pada *Profit and Loss Sharing* (PLS), bukan berdasarkan bunga. Namun, dalam prakteknya, bank-bank Islam sejak awal telah menemukan bahwa perbankan berdasar PLS adalah sulit untuk diterapkan karena penuh risiko dan tidak pasti. Problem-problem yang terkait dengan pembiayaan ini telah mengakibatkan penurunan bertahap penggunaannya dalam perbankan Islam. Oleh sebab itu bank-bank Islam lalu mencari jalan lain dengan menggunakan mekanisme pembiayaan yang mirip bunga.

Bank Syariah menemukan apa yang di dalam Fiqih disebut dengan *murabahah*, suatu model jual beli yang pihak pembeli karena satu dan lain hal tidak bisa membeli langsung barang yang diperlukannya dari pihak penjual, sehingga ia memerlukan perantara untuk bisa membeli dan mendapatkannya. Dalam proses ini, si perantara biasanya menaikkan harga sekian persen dari harga aslinya. Produk ini kemudian menjadi bisnis yang paling populer dan disenangi oleh bank-bank Islam karena hampir tidak ada resiko.

As-Shiddieqy menjelaskan jual beli *murabahah* merupakan jual beli yang kurang diminati oleh kalangan sahabat Nabi SAW namun oleh beberapa imam mazhab bentuk jual beli *murabahah* ini dibolehkan. Selanjutnya menurut Abdullah Saeed, pada dasarnya *murabahah* adalah suatu bentuk jual beli, namun bukan suatu bentuk transaksi jual beli yang dikenal dalam Islam karena tidak ada hadits yang menjelaskan bentuk jual beli *murabahah* ini. Para ulama generasi awal, seperti Imam Malik dan Imam Syafi'i yang secara khusus mengatakan bahwa jual beli *murabahah* adalah halal, tidak memperkuat pendapat mereka dengan satu hadits pun. Al-Kaff, menyatakan pendapatnya, *murabahah* adalah salah satu jenis jual beli yang tidak dikenal pada zaman nabi atau para sahabatnya. Menurutnya, para tokoh ulama mulai menyatakan pendapat mereka tentang *murabahah* pada seperempat pertama abad kedua Hijriyah, atau bahkan lebih akhir lagi.¹⁰⁴

Dalam hukum Islam, dibolehkannya jual beli dengan memakai jasa perantara ini didasarkan atas pendapat Ibnu Abbas yang berkata "Juallah pakaian ini, sekiranya lebih dari sekian, maka untuk anda". Artinya, transaksi *murabahah* adalah transaksi jual beli yang termasuk dalam bidang muamalah yang tidak dikenal pada zaman Nabi Muhammad SAW, dan baru berkembang di kemudian hari pada masyarakat Madinah sehingga ia merupakan *'urf* (adat-istiadat atau kebiasaan setempat) di bidang muamalah, dan karena dianggap tidak bertentangan dengan syariat Islam maka hukumnya dikembalikan kepada hukum asal muamalah yang menyatakan,

¹⁰⁴ Abdullah Saeed, *Bank Islam dan Bunga (Studi Kritis dan Interpretasi Kontemporer tentang Riba dan Bunga)*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2003), hlm. 26.

“segala sesuatunya dibolehkan kecuali ada larangan dalam Quran atau Sunnah”. Dalil yang dapat dijadikan dasar dalam transaksi *murabahah* merupakan dalil-dalil transaksi jual beli, karena itu dasar-dasar syariah mengenai jual beli dijadikan pula sebagai dasar syariah pada transaksi *murabahah*.

Oleh karena itu, ketentuan Fiqih di Indonesia yang mengatur tentang transaksi *murabahah* yang telah diadopsi ke dalam hukum positif diwujudkan dalam Peraturan Bank Indonesia yang merupakan hasil Ijtihad para ulama Indonesia yaitu Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/46/PBI/2005 tentang Akad Penghimpunan dan Penyaluran Dana Bagi Bank yang Melaksanakan Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syariah.

Berdasarkan Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/46/PBI/2005 Tentang Akad Penghimpunan Dan Penyaluran Dana Bagi Bank Yang Melaksanakan Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syariah, pada Pasal 9, mengenai Penyaluran Dana Berdasarkan *Murabahah, Salam dan Istishna'*, pada ayat (1) menyatakan bahwa kegiatan penyaluran dana dalam bentuk *murabahah* berlaku persyaratan paling kurang sebagai berikut:

1. Bank menyediakan dana pembiayaan berdasarkan perjanjian jual beli barang.
2. Jangka waktu pembayaran harga barang oleh nasabah kepada Bank ditentukan berdasarkan kesepakatan Bank dan nasabah.
3. Bank dapat membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.
4. Dalam hal Bank mewakilkan kepada nasabah (*wakalah*) untuk membeli

barang, maka akad *murabahah* harus dilakukan setelah barang secara prinsip menjadi milik bank.

5. Bank dapat meminta nasabah untuk membayar uang muka atau *urbun* saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan barang oleh nasabah.
6. Bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan agunan tambahan selain barang yang dibiayai bank.
7. Kesepakatan margin harus ditentukan satu kali pada awal akad dan tidak berubah selama periode akad.
8. Angsuran pembiayaan selama periode akad harus dilakukan secara proporsional.

Jadi, dalam hukum Islam pembiayaan *murabahah* properti pada BNI Syariah Cabang Banda Aceh dalam pelaksanaannya harus dilaksanakan sesuai dengan kehendak, yang artinya bahwa seluruh perikatan yang dilakukan oleh dua pihak atau lebih tidak dianggap sah apabila tidak sejalan dengan hukum dan ketentuan serta prinsip-prinsip hukum Islam.

BAB EMPAT

PENUTUP

4.1. Kesimpulan.

Adapun kesimpulan dari skripsi ini adalah:

1. Mekanisme analisa pembiayaan yang dilakukan oleh manajemen Bank BNI Syariah Banda Aceh terhadap perbedaan tipe properti yang menjadi objek transaksi dilakukan dengan menilai bangunan yang mempunyai perbedaan, adanya uang muka kalau di bawah 70 meter sebesar 10 persen dan di atas 70 meter sebesar 20 persen serta mengecek kemampuan nasabah untuk membayar.
2. Pada dasarnya pihak manajemen Bank BNI Syariah Banda Aceh melakukan pembedaan sistem penyaluran pembiayaan untuk pembangunan properti nasabah debiturnya, karena Bank BNI Syariah mempunyai aturan penyaluran pembiayaan produk properti pada setiap jenis *murabahah* dan ketentuan akad pada setiap produk.
3. Dalam hukum Islam, penyaluran pembiayaan yang dilakukan oleh manajemen Bank BNI Syariah Banda Aceh terhadap kebutuhan finansial untuk properti nasabah debiturnya terjadi beda pendapat, dimana sebagian ulama membolehkan dan ada kurang menyukai, hal ini dikarenakan tidak ada nash yang menyebutkan penyaluran pembiayaan kebutuhan untuk properti. Namun, sejauh penyaluran pembiayaan sesuai dengan prinsip-prinsip Islam, maka hal tersebut dibolehkan.

4.2.Saran.

Dalam skripsi ini, penulis menyarankan beberapa hal, diantaranya:

1. Setiap produk yang dikeluarkan pihak baik, sebaiknya dalam pengurusan persyaratan tidak dipersulit.
2. Sejauh ini prinsip yang diterapkan pihak Bank BNI Syariah cukup memenuhi unsur-unsur dalam Islam.
3. Setiap produk yang dikeluarkan, maka sebaiknya harus selalu dipromosikan keefesiensiannya, agar masyarakat merasa yakin untuk memakai program tersebut.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdurrahman al-Jazeri, *Fiqh ala Madzahibi al-Arba'ah*, juz 3, (Beirut: Dar al-Fikr, 2005).
- Adiwarman A. Karim, *Bank Islam; Analisis Fiqh Dalam Keuangan*, (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2006).
- A.Wangsawidjaja Z., *Pembiayaan Bank Syariah*, (Jakarta: PT Gramedia Pustaka, 2012).
- Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2008).
- A.Hasan, *Bulughul Maraam*, (Bangil: Pustaka Tamaam, 1991).
- Andri Rachmawati dan Hanung Triatmoko. Analisis Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Kualitas Laba dan Nilai Perusahaan. Simposium Nasional Akuntansi X Makassar, 26-28 Juli. Tahun 2007.
- Ali Rama, Perbankan Syariah dan Pertumbuhan Ekonomi (Studi Kasus Perbankan Di Indonesia). *Jurnal Etikonomi*, Vol.12, No.1, April 2013.
- Agus Yudha Hernoko, Azas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial, *Disertasi*, Pascasarjana, Unair tahun 2007
- Abdul Ghofur Anshori, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Islam di Indonesia*, (Yogyakarta: Citra Media, 2006).
- Abdul Azis Wahab, *Metode dan Model-Model Mengajar*, (Bandung: Alfabeta, 2009).
- Burhanuddin Susanto, *Hukum Kontrak Syariah*, (Yogyakarta: BPFE, 2009),
- Divisi Pengembangan Produk dan Edukasi, Departemen Perbankan Syariah, Otoritas Jasa Keuangan, *Standar Produk Perbankan Syariah Murabahah*, (Jakarta: Tim Penyusun, 2016).
- Gemala Dewi, *Aspek-aspek Hukum Dalam Perbankan dan Perasuransian Syariah Di Indonesia*, (Jakarta: Prenada Media, 2004).
- Heri Sudarsono, *Bank dan Lembaga Keuangan*, (Yogyakarta: Enkonesia, 2004).

- Kasmir, *Dasar-Dasar Perbankan*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2006).
- Karnaen Perwataadmaja dan Muhammad Syafi'i Antonio, *Apa dan Bagaimana Bank Islam*, (Yogyakarta: PT Dana Bhakti Prima Yas, 1992).
- Lukman Dendawijaya, *Manajemen Perbankan*, ed.II., (Bogor: Ghalia Indonesia, 2005).
- Muhammad, *Teknik Perhitungan Bagi Hasil Dan Profit Margin Pada Bank Syariah*. Yogyakarta: UII Press, 2004.
- Muhammad, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*. Yogyakarta: UPP AKP YKPN, 2005
- Muhammad Nasib Ar-Rifai, *Kemudahan dari Allah Ringkasan Tafsir Ibnu Katsir jilid 1*. (Jakarta: Gema Insani Press,1999).
- Muhammad Akhyar Adnan, *Dari Murabahah Menuju Musyarakah, Upaya Mendorong Optimalisasi Sektor Riel*. JAAI Volume 9 No. 2, Desember 2005.
- Ridha Kurniawan Adnans, *Penerapan Sistem Jual Beli Murabahah Pada Bank Syariah*, USU, 2008
- Sudarsono, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah Deskripsi dan ilustras*. Yogyakarta: Ekonisia, 2003.
- Saeed Abdullah, *Menyoal Bank Syariah*, (Terj. Arif Mafthuhin). (Jakarta: Pramadina, 2004).
- Trisadini Prasastinah Usanti, *Akad Baku Pada Pembiayaan Murabahah di Bank Syariah*, dalam *jurnal Perspektif*, tahun 2013. Volume XVIII No. 1 Tahun 2013 Edisi Januari.
- Trisadini Prasastinah Usanti, dkk., *Absorpsi Hukum Islam dalam Akad di Bank Syariah*, Laporan Penelitian DIPA Universitas Airlangga, Unggulan Perguruan Tinggi., Tahun 2012.
- Trisadini Prasastinah Usanti, *Prinsip Kehati-hatian Pada Transaksi Perbankan*, (Surabaya: Airlangga University Press, 2013).
- Teguh Pudjo Mulyono, *Manajemen Perkreditan Bagi Bank Komersil*, (Yogyakarta: BPFE, 1996).

Tri Setiady, Pembiayaan Murabahah Dalam Perspektif Fiqh Islam, Hukum Positif dan Hukum Syariah. Dalam *Jurnal Fiat Justisia Jurnal Ilmu Hukum*, Tahun 2014. Volume 8 No. 3, Juli-September 2014.

Veithzal Rivai, *Islamic Business and Economic Etics Mengacu pada Al-Qur'an dan Mengikuti Jejak Rasulullah Saw Dalam Bisnis, Keuangan, dan Ekonomi*, (Jakarta: Bumi Aksara, 2012).

Wiroso, *Jual Beli Murabahah*, (Yogyakarta : UII Prees, 2005).

Yayasan Penyelenggara Penterjemah/Pentafsir Al-Qur'an, *al-Qur-an dan Terjemahnya*, (Surabaya: Depag RI, 1978).

RIWAYAT HIDUP PENULIS

1. Nama : Muhammad Taufiq
2. Tempat/Tanggal Lahir : Blang, Matangkuli 01-01-1995
3. Jenis Kelamin : Laki-laki
4. Pekerjaan/ NIM : Mahasiswa/ 140102194
5. Agama : Islam
6. Kebangsaan/Suku : Indonesia/ Aceh
7. Status Perkawinan : Belum Kawin
8. Alamat : Gampong jeulingke, Banda Aceh
9. Orangtua/Wali
 - a. Ayah : M. Daud
 - b. Pekerjaan : Pedagang
 - c. Ibu : Nurhayati
 - d. Pekerjaan : IRT
 - e. Alamat : Gampong Blang Matangkuli, Aceh Utara
10. Jenjang Pendidikan
 - a. SD/MI : SD Negeri 2 Matangkuli Berijazah Tahun 2007
 - b. SLTP/MTs : SMP Negeri 1 Matangkuli Berijazah Tahun 2010
 - c. SMA/MA : SMA Negeri 1 Matangkuli Berijazah Tahun 2013
 - d. Perguruan Tinggi : Jurusan Hukum Ekonomi Syari'ah Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Ar-Raniry, Tahun Masuk 2014

Demikianlah daftar riwayat hidup ini saya buat dengan sebenarnya untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Banda Aceh, 03 Januari 2018

Muhammad Taufiq