

**SKRIPSI**

**ANALISIS KOMPARATIF PEMBIAYAAN *MURABAHAH*  
DENGAN FATWA DSN-MUI NO. 04 TAHUN 2000  
TENTANG *MURABAHAH* (STUDI TERHADAP DAMPAK  
BAGI BANK DAN NASABAH PADA BNI SYARIAH BANDA  
ACEH)**



**Disusun Oleh :**

**RIZQA FADHILA**

**NIM. 140603041**

**PROGRAM STUDI PERBANKAN SYARIAH  
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY  
BANDA ACEH  
2019 M / 1440 H**

## LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN KARYA ILMIAH

Yang bertanda tangan di bawah ini

Nama : Rizqa Fadhila  
NIM : 140603041  
Program Studi : Perbankan Syariah  
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam

Dengan ini menyatakan bahwa dalam penulisan SKRIPSI ini, saya:

1. *Tidak menggunakan ide orang lain tanpa mampu mengembangkan dan mempertanggungjawabkan.*
2. *Tidak melakukan plagiasi terhadap naskah karya orang lain.*
3. *Tidak menggunakan karya orang lain tanpa menyebutkan sumber asli atau tanpa izin pemilik karya.*
4. *Tidak melakukan manipulasi dan pemalsuan data.*
5. *Mengerjakan sendiri karya ilmiah ini dan mampu bertanggung jawab 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 Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Ar Raniry.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya.

Banda Aceh, 30 Januari 2019

Yang Menyatakan,



Rizqa Fadhila

**LEMBAR PERSETUJUAN SIDANG SKRIPSI**

**SKRIPSI**

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

Dengan Judul:

**Analisis Komparatif Pembiayaan *Murabahah* dengan Fatwa DSN-MUI No. 04 Tahun 2000 tentang *Murabahah* (Studi terhadap Dampak bagi Bank dan Nasabah pada BNI Syariah Banda Aceh)**

Disusun Oleh:

Rizqa Fadhila  
NIM: 140603041

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

Pembimbing I,

Pembimbing II,

Dr. Azharsyah, SE., Ak., M.S.O.M  
NIP. 19781112 200501 1 003

Yulindawati, SE., MM

NIP. 19790713 201411 2 002

Mengetahui

Ketua Program Studi Perbankan Syariah, 

  
Dr. Israk Ahmadisyah, B.Ec., M.Ec., M.Sc  
NIP. 19720907 200003 1 001

**LEMBAR PENGESAHAN SEMINAR HASIL**

**SKRIPSI**

Rizqa Fadhila  
NIM: 140603041

Dengan Judul:

**Analisis Komparatif Pembiayaan *Murabahah* dengan Fatwa DSN-MUI No. 04 Tahun 2000 tentang *Murabahah* (Studi terhadap Dampak bagi Bank dan Nasabah pada BNI Syariah Banda Aceh)**

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

Pada Hari/Tanggal: Rabu, 23 Januari 2019  
17 *Jumadil Awal* 1440 H

Banda Aceh

Tim Penilai Seminar Hasil Skripsi

Ketua,

Dr. Azharsyah, SE., Ak., M.S.O.M  
NIP. 19781112 200501 1 003

Sekretaris,

Yulindawati, SE., MM  
NIP. 19790713 201411 2 002

Penguji I,

Dr. Israk Ahmadsyah, B.Ec., M.Ec., M.sc  
NIP. 19720907 200003 1 001

Penguji II,

Sarwan, SE., M.Si

Mengetahui

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

Dr. Zaki Fuad, M. Ag  
NIP. 19640314 199203 1 003



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

Jl. Syekh Abdur Rauf Kopelma Darussalam Banda Aceh  
Telp. 0651-7552921, 7551857, Fax. 0651-7552922

Web: [www.library.ar-raniry.ac.id](http://www.library.ar-raniry.ac.id) , Email: [library@ar-raniry.ac.id](mailto:library@ar-raniry.ac.id)

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

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Rizqa Fadhila  
NIM : 140603041  
Fakultas/Program Studi : Ekonomi dan Bisnis Islam/Perbankan Syariah  
Email : [rizqafadhilaa@gmail.com](mailto:rizqafadhilaa@gmail.com)

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

Tugas Akhir  KKU  Skripsi  .....

Yang berjudul:

**Analisis Komparatif Pembiayaan *Murabahah* dengan Fatwa DSN-MUI No. 04 Tahun 2000 tentang *Murabahah* (Studi terhadap Dampak bagi Bank dan Nasabah pada BNI Syariah Banda Aceh)**

beserta perangkat yang diperlukan (bila ada). Dengan Hak Bebas Royalti Eksklusif ini, UPT Perpustakaan UIN Ar-Raniry Banda Aceh berhak menyimpan, mengalih-media formatkan, mengelola, mendiseminasikan dan mempublikasikannya di internet atau media lain

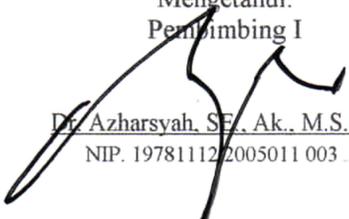
secara *fulltext* untuk kepentingan akademik tanpa perlu meminta izin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis, pencipta dan atau penerbit karya ilmiah tersebut.

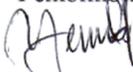
UPT Perpustakaan UIN Ar-Raniry Banda Aceh akan terbebas dari segala bentuk tuntutan hukum yang timbul atas pelanggaran Hak Cipta dalam karya ilmiah saya ini.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Banda Aceh  
Pada Tanggal : 30 Januari 2018

Penulis  
  
Rizqa Fadhila  
NIM. 140603041

Mengetahui:  
Pembimbing I  
  
Dr. Azharyah, SE., Ak., M.S.O.M  
NIP. 197811122005011 003

Pembimbing II  
  
Yulindawati, SE., MM  
NIP. 19790713 201411 2 002

## KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Puji dan syukur Penulis ucapkan kepada Allah SWT, yang telah memberikan nikmat, rahmat dan karunia yang tak terhingga. Di mana dengan izin-Nya lah penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan judul **“Analisis Komparatif Pembiayaan Murabahah dengan Fatwa DSN-MUI No. 04 Tahun 2000 Tentang Murabahah (Studi terhadap Dampak bagi Bank Dan Nasabah Pada BNI Syariah Banda Aceh)”**. Shalawat beserta salam tidak lupa penulis sampaikan kepada Baginda Nabi Muhammad SAW, seorang pejuang sejati yang telah membawa umatnya dari alam kebodohan kepada alam yang penuh dengan ilmu pengetahuan seperti yang kita rasakan sekarang ini.

Skripsi ini disusun dalam rangka menyelesaikan studi serta memenuhi persyaratan untuk memperoleh gelar Srata 1 (S1) pada jurusan Perbankan Syariah, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Ar-raniry Banda Aceh.

Penulis menyadari sepenuhnya telah banyak mendapatkan dukungan, bimbingan dan dorongan dari berbagai pihak yang telah menyumbangkan waktu, pikiran, tenaga, dan sebagainya baik secara langsung maupun tidak langsung dalam penulisan skripsi ini. Oleh karena itu, penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih yang tak terhingga dan sedalam-dalamnya kepada:

1. Dr. Zaki Fuad, M.Ag selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Ar-Raniry Banda Aceh.

2. Dr. Israk Ahmadsyah, B.Ec., M.Ec., M.sc selaku Ketua Prodi dan Ayumiati, SE.,M.Si selaku Sekretaris serta Muklhis, S.HI., S.E., M.H selaku operator Program Studi Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Ar-Raniry Banda Aceh.
3. Muhammad Arifin, Ph.D selaku Ketua Laboratorium Fakultas Ekonomi & Bisnis Islam dan Akmal Riza, SE.,M.Si selaku Sekretaris Laboratorium Fakultas Ekonomi & Bisnis Islam UIN Ar-Raniry Banda Aceh.
4. Dr. Azharsyah, SE., Ak., M.S.O.M selaku pembimbing I dan Yulindawati, SE., MM selaku pembimbing II yang telah memberikan waktu dan ilmu pengetahuan selama proses bimbingan sehingga penulisan skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik.
5. Dr. Israk Ahmadsyah, B.Ec., M.Ec., M.sc selaku penguji I dan Safwan, SE., M.Si selaku penguji II yang telah memberikan masukan dan saran atas skripsi ini.
6. Dr. Azharsyah, SE., Ak., M.S.O.M yang juga selaku Dosen Pembimbing Akademik dan Bapak/Ibu Dosen serta staff Program Studi Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Ar-Raniry Banda Aceh yang telah memberikan masukan, dukungan dan ilmu kepada penulis untuk dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik.

7. Karyawan BNI Syariah Cabang Banda Aceh terutama Bagian Pembiayaan Akbar Ismed yang telah memberikan kemudahan dalam membantu skripsi ini.
8. Kepada Ayahanda tercinta Bapak Zulkiram, SH dan Ibunda tersayang Ibu Rasmaniar, S.Pd, serta saudara saya Raysa, Yaya, Tara, serta Cemara Family Group, Kimchi Squad dan kedua keponakan tercinta saya Muhammad Thariq Althaf dan Syarifah Shabiyya Alhabsyi yang telah memberikan doa, kasih sayang, perhatian, serta dukungan baik secara moril maupun materiil sehingga penulis mampu menyelesaikan skripsi ini.
9. Kepada sahabat terbaik selama ini, Bila, Shara, Icha, Bg Chalil, Selly, Bedia, Tata, Sri, Muji, Upa, Depi, Rahmi, Leli, Wanda, Ami, Uly, Hasna, Dita, Fadhil, Raeyan, Akhyar dan teman-teman seperjuangan di Perbankan Syariah.

Semoga segala doa, bantuan, dukungan, saran serta arahan yang diberikan dapat menjadi amalan baik sehingga memperoleh balasan yang baik dari Allah SWT. Penulis menyadari bahwa penulisan skripsi ini masih jauh dari kata sempurna. Oleh karena itu, penulis mengharapkan kritik dan saran agar skripsi ini dapat lebih baik dan bermanfaat kedepannya. Akhir kata, penulis berharap agar skripsi ini dapat bermanfaat bagi para pembaca dan dapat dipergunakan bagi perkembangan akademik.

Banda Aceh, 30 Januari 2019  
Penulis,

Rizqa Fadhila

## TRANSLITERASI ARAB-LATIN DAN SINGKATAN

Keputusan Bersama Menteri Agama dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan  
Nomor:158 Tahun1987 –Nomor:0543 b/u/1987

### 1. Konsonan

No	Arab	Latin	No	Arab	Latin
1	ا	Tidak dilambangkan	16	ط	Ṭ
2	ب	B	17	ظ	Ẓ
3	ت	T	18	ع	‘
4	ث	Ṣ	19	غ	G
5	ج	J	20	ف	F
6	ح	H	21	ق	Q
7	خ	Kh	22	ك	K
8	د	D	23	ل	L
9	ذ	Ẓ	24	م	M
10	ر	R	25	ن	N
11	ز	Z	26	و	W
12	س	S	27	ه	H
13	ش	Sy	28	ع	‘
14	ص	Ṣ	29	ي	Y
15	ض	Ḍ			

## 2. Vokal

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

### a. Vokal Tunggal

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

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

### b. Vokal Rangkap

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

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

Contoh:

كيف : *kaifa*

هول : *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
اَ / ِ	<i>Fathah</i> dan <i>alif</i> atau <i>ya</i>	Ā
اِ / ِ	<i>Kasrah</i> dan <i>ya</i>	Ī
اُ / ِ	<i>Dammah</i> dan <i>wau</i>	Ū

Contoh:

قَالَ :qāla  
رَمَى :ramā  
قِيلَ :qīla  
يَقُولُ :yaqūlu

### 4. Ta Marbutah (ة)

Transliterasi untuk ta marbutah ada dua.

a. Ta *marbutah* (ة)hidup

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

b. Ta *marbutah* (ة) mati

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

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

Contoh:

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

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

*al-Madīnatul Munawwarah*

طَلْحَةُ : *Tal ḥah*

### Catatan:

#### Modifikasi

1. Nama orang berkebangsaan Indonesia ditulis seperti biasa tanpa transliterasi, seperti M. Syuhudi Ismail. Sedangkan nama-nama lainnya ditulis sesuai kaidah penerjemahan. Contoh: Ḥamad Ibn Sulaiman.
2. Nama negara dan kota ditulis menurut ejaan Bahasa Indonesia, seperti Mesir, bukan Misr ; Beirut, bukan Bayrut ; dan sebagainya.
3. Kata-kata yang sudah dipakai (serapan) dalam kamus Bahasa Indonesia tidak ditransliterasi. Contoh: Tasauf, bukan Tasawuf.



## ABSTRAK

Nama : Rizqa Fadhila  
NIM : 140603041  
Fakultas/Program Studi : Ekonomi dan Bisnis Islam/  
Perbankan Syariah  
Judul Skripsi : Analisis Komparatif Pembiayaan  
*Murabahah* dengan Fatwa DSN-  
MUI No.04 Tahun 2000 tentang  
*Murabahah* (Studi terhadap Dampak  
bagi Bank dan Nasabah pada BNI  
Syariah Banda Aceh)  
Tanggal Sidang : 23 Januari 2019  
Tebal Skripsi : 126 halaman  
Pembimbing I : Dr. Azharsyah, SE., Ak., M.S.O.M  
Pembimbing II : Yulindawati, SE., MM

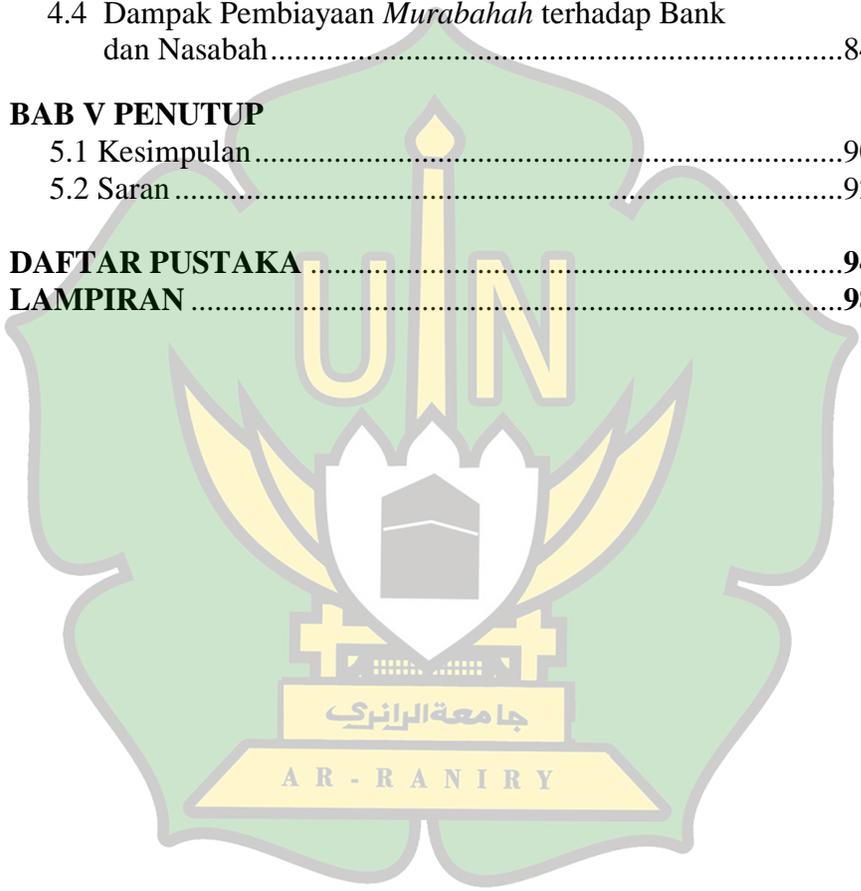
Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis mengenai perbandingan antara praktik pembiayaan *murabahah* di BNI Syariah Banda Aceh dengan fatwa DSN-MUI No.04 tahun 2000 tentang *murabahah* dan dampak yang akan timbul dari kesenjangan tersebut terhadap bank dan nasabah. Penelitian ini menggunakan metode kualitatif deskriptif dengan teknik pengumpulan data yaitu wawancara langsung dengan pihak yang menangani bagian pembiayaan di BNI Syariah Banda Aceh. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa praktik pembiayaan *murabahah* yang dijalankan BNI Syariah Banda Aceh belum sepenuhnya sesuai fatwa yang ditetapkan DSN-MUI. Dalam hal kepemilikan barang, bank membeli barang bukan atas nama bank sendiri melainkan langsung dibalik nama atas nama nasabah. Sehingga ketidaksesuaian antara praktik dan fatwa tersebut memberikan dampak bagi bank dan nasabah.

**Kata Kunci:** Fatwa, Pembiayaan, dan *Murabahah*

## DAFTAR ISI

	<b>Halaman</b>
<b>HALAMAN SAMPUL KEASLIAN</b> .....	<b>i</b>
<b>HALAMAN JUDUL KEASLIAN</b> .....	<b>ii</b>
<b>LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN</b> .....	<b>iii</b>
<b>LEMBAR PERSETUJUAN SKRIPSI</b> .....	<b>iv</b>
<b>LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI</b> .....	<b>v</b>
<b>LEMBAR PERSETUJUAN PUBLIKASI</b> .....	<b>vi</b>
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	<b>vii</b>
<b>HALAMAN TRANSLITERASI</b> .....	<b>x</b>
<b>ABSTRAK</b> .....	<b>xiv</b>
<b>DAFTAR ISI</b> .....	<b>xv</b>
<b>DAFTAR TABEL</b> .....	<b>xvii</b>
<b>DAFTAR GAMBAR</b> .....	<b>xviii</b>
<b>DAFTAR LAMPIRAN</b> .....	<b>xix</b>
 <b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Rumusan Masalah .....	6
1.3 Tujuan Penelitian .....	6
1.4 Manfaat Penelitian .....	7
1.5 Sistematika Penulisan .....	8
 <b>BAB II LANDASAN TEORI</b>	
2.1 Pembiayaan .....	9
2.2 Pembiayaan <i>Murabahah</i> .....	25
2.3 Fatwa DSN-MUI .....	35
2.4 Temuan Penelitian Terkait .....	38
2.5 Kerangka Berfikir .....	42
 <b>BAB III METODE PENELITIAN</b>	
3.1 Jenis Penelitian .....	44
3.2 Subjek dan Objek Penelitian .....	45
3.3 Data dan Teknik Pemerolehan .....	46
3.4 Teknik Pengolahan Data dan Analisis Data .....	48

<b>BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN</b>	
4.1 Gambaran Umum BNI Syariah.....	53
4.2 Praktik Pembiayaan <i>Murabahah</i> pada BNI Syariah Banda Aceh.....	68
4.3 Analisis Komparatif Praktik Pembiayaan <i>Murabahah</i> dengan Fatwa DSN-MUI .....	78
4.4 Dampak Pembiayaan <i>Murabahah</i> terhadap Bank dan Nasabah.....	84
<b>BAB V PENUTUP</b>	
5.1 Kesimpulan.....	90
5.2 Saran .....	92
<b>DAFTAR PUSTAKA</b> .....	<b>94</b>
<b>LAMPIRAN</b> .....	<b>98</b>



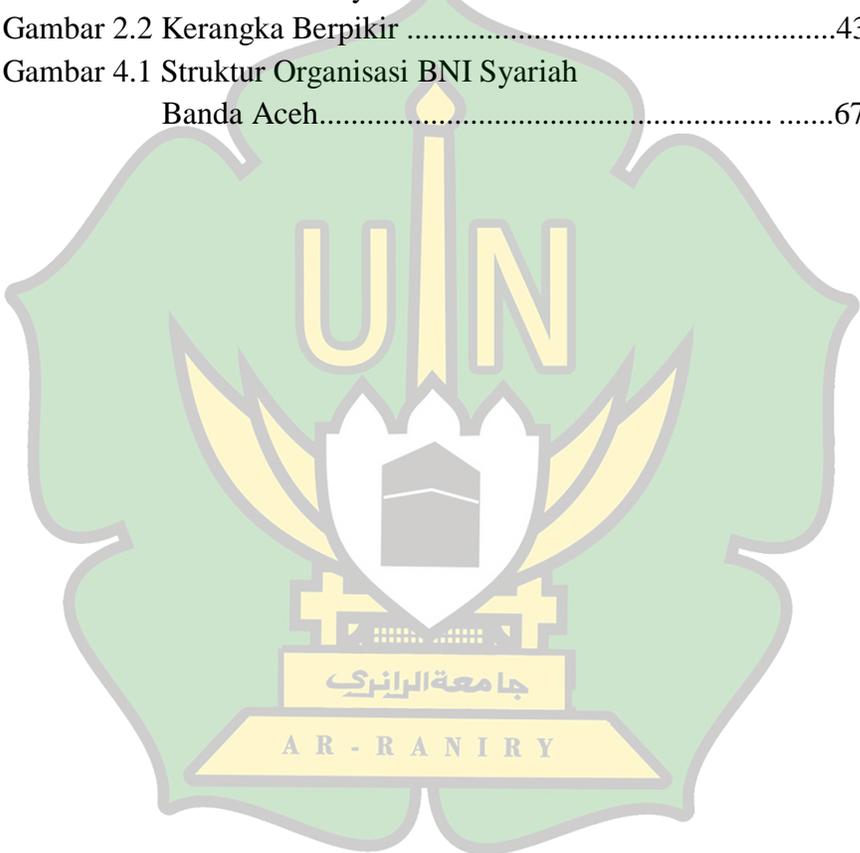
## DAFTAR TABEL

	<b>Halaman</b>
Tabel 2.1 Ringkasan Penelitian Sebelumnya .....	41



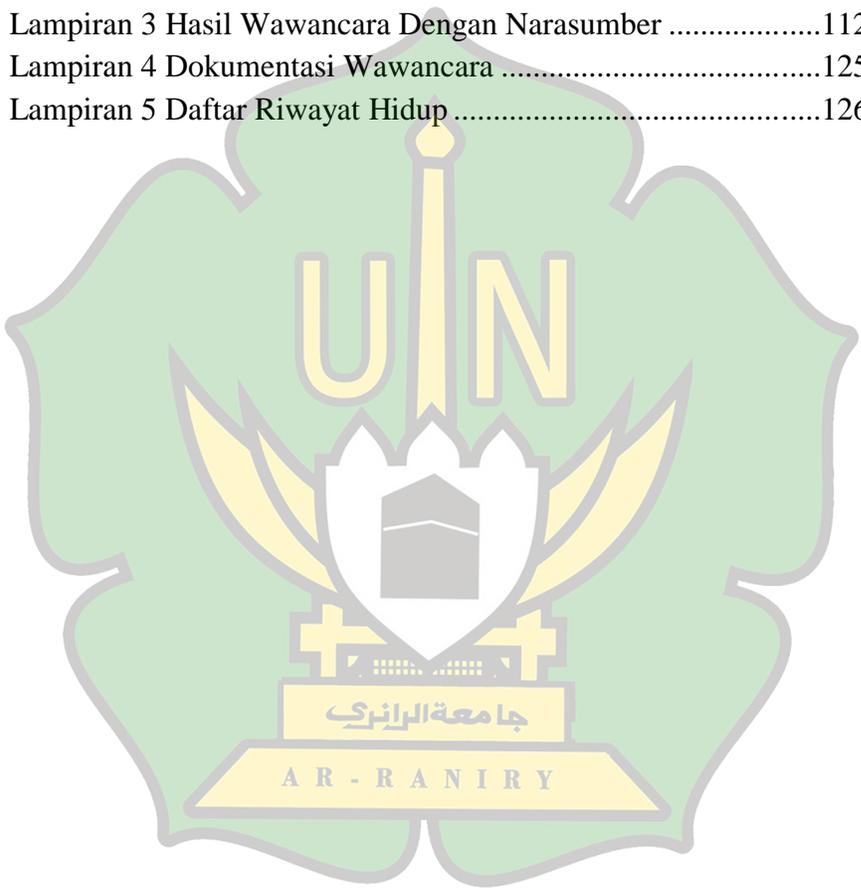
## DAFTAR GAMBAR

	<b>Halaman</b>
Gambar 1.1 Komposisi Pembiayaan Perbankan Syariah Berdasarkan Jenis Akad .....	3
Gambar 2.1 Skema Pembiayaan <i>Murabahah</i> .....	34
Gambar 2.2 Kerangka Berpikir .....	43
Gambar 4.1 Struktur Organisasi BNI Syariah Banda Aceh.....	67



## DAFTAR LAMPIRAN

	<b>Halaman</b>
Lampiran 1 Fatwa DSN-MUI tentang <i>Murabahah</i> .....	98
Lampiran 2 Daftar Pertanyaan Wawancara .....	110
Lampiran 3 Hasil Wawancara Dengan Narasumber .....	112
Lampiran 4 Dokumentasi Wawancara .....	125
Lampiran 5 Daftar Riwayat Hidup .....	126



# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang Penelitian

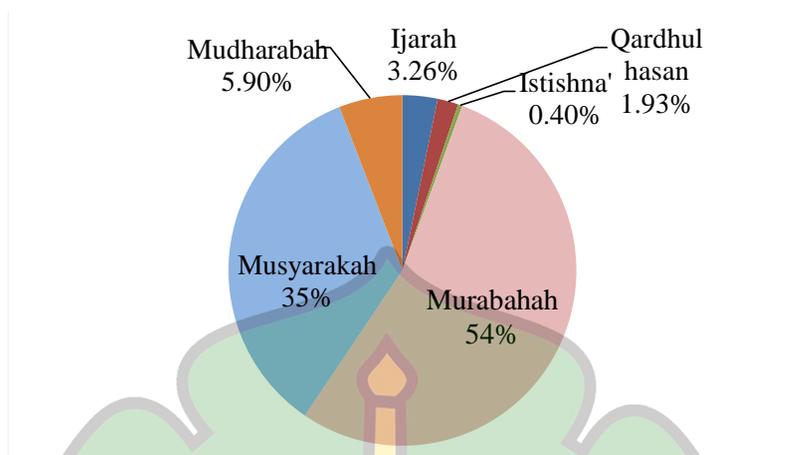
Salah satu fungsi bank syariah adalah memberikan pembiayaan, di mana bank mengelola dana dari pihak *surplus* dan memberikannya dalam bentuk pembiayaan kepada pihak *defisit*. Salah satu produk pembiayaan yang ditawarkan oleh pihak bank syariah adalah pembiayaan *murabahah*. Pembiayaan *murabahah* adalah transaksi jual beli suatu barang sebesar harga perolehan barang ditambah dengan margin yang disepakati oleh para pihak, di mana penjual menginformasikan terlebih dahulu harga perolehan kepada pembeli (Muhammad, 2015:46).

Hukum transaksi jual beli akad *murabahah* diperbolehkan tanpa adanya unsur makruh didalamnya. Akad *murabahah* adalah akad yang didasarkan dan dijalankan dengan menetapkan harga suatu barang di atas harga belinya dan ditambah keuntungan (*margin*). Unsur pelaku dalam akad *murabahah* dinyatakan dengan adanya pemodal dan wakil (orang yang dimodali). Selain itu, harga beli barang (harga dasar) dan perhitungan nisbah rasio keuntungan diketahui oleh wakil (orang yang dimodali).

Akad *murabahah* berkembang dengan cepat dalam dunia perbankan syariah dikarenakan meningkatnya kesadaran dan minat masyarakat terhadap keuangan syariah. Berdasarkan Laporan Perkembangan Keuangan Syariah tahun 2017 Otoritas Jasa

Keuangan, penyaluran pembiayaan dalam perbankan syariah masih didominasi oleh akad *murabahah*. Selama ini, akad *murabahah* memberikan pengaruh yang cukup besar dalam pendapatan operasional perbankan, khususnya perbankan syariah.

Gambar 1.1 merupakan komposisi pembiayaan perbankan syariah berdasarkan jenis akad dan dapat dilihat bahwa komposisi pembiayaan paling tinggi pada perbankan syariah di Indonesia adalah akad *murabahah* dengan persentase senilai 54%, selanjutnya akad *musyarakah* senilai 35%, akad *mudharabah* senilai 5,90%, akad *ijarah* senilai 3,26%, akad *qardhul hasan* senilai 1,93% dan yang terakhir adalah akad *istishna'* yang menjadi persentase paling sedikit dengan nilai 0,40%. Berdasarkan persentase tersebut dapat disimpulkan bahwa minat nasabah bank syariah sangat tinggi terhadap akad *murabahah*. Akad *murabahah* menjadi akad yang paling dominan di antara akad-akad yang lain. Ini dikarenakan akad *murabahah* pasti dalam besaran angsuran dan *margin*, serta risiko pembiayaan yang relatif lebih rendah bagi bank.



Sumber: Otoritas Jasa Keuangan (OJK) 30 September 2017

### Gambar 1.1 Komposisi Pembiayaan Perbankan Syariah Berdasarkan Jenis Akad

Setiap kegiatan yang dilakukan oleh bank syariah, harus tunduk pada fatwa yang dikeluarkan oleh DSN-MUI. Fatwa DSN-MUI adalah jawaban atau penjelasan dari ulama tentang suatu masalah keagamaan dan berlaku umum yang telah disetujui oleh anggota Komisi dalam rapat komisi. Penetapan fatwa dilakukan secara kolektif oleh suatu lembaga yang disebut Komisi Fatwa. Penetapan fatwa didasarkan pada Al-Qur'an, Hadist, *Ijma'*, *Qiyas* dan dalil lain yang *mu'tabar* ([www.mui.or.id](http://www.mui.or.id)).

Salah satu fatwa yang dikeluarkan oleh DSN-MUI yaitu tentang *murabahah* yang diatur dalam Fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000. Dalam fatwa DSN-MUI tentang *murabahah* dijelaskan bahwa bank dan nasabah harus melakukan akad *murabahah* yang bebas riba dan barang yang diperjualbelikan

tidak diharamkan oleh syari'ah Islam. Selain itu, bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya dan bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang ([www.dsnmui.or.id](http://www.dsnmui.or.id)).

BNI Syariah menjadi salah satu bank syariah yang menerapkan fatwa DSN-MUI dalam setiap kegiatan yang dilakukan, termasuk pembiayaan *murabahah*. Pembiayaan *murabahah* menjadi produk pembiayaan yang paling dominan di antara pembiayaan-pembiayaan lainnya, di mana sampai akhir tahun 2017 persentase pembiayaan *murabahah* sebesar 51,9%. Terdapat beberapa produk pembiayaan *murabahah* yang ditawarkan oleh BNI Syariah, seperti BNI Griya iB Hasanah, BNI OTO iB Hasanah, BNI Multiguna iB Hasanah, dan lain-lain. Semua produk tersebut harusnya dijalankan sesuai dengan fatwa-fatwa yang telah dikeluarkan oleh DSN-MUI agar tidak menyimpang dan melanggar aturan Islam.

Namun pada kenyataannya masih terdapat beberapa ketidaksesuaian antara fatwa dengan praktik yang terjadi di lapangan. Salah satunya syarat *milkiyah* (kepemilikan barang) terjadi pada bentuk akad *murabahah bil wakalah*, yaitu bank mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang sesuai kebutuhannya. Dalam praktiknya, bank menyelesaikan akad *murabahah* terlebih dahulu kepada nasabah dan selama akad tersebut diproses, tidak terjadi serah terima barang antara bank dan

nasabah, yang secara prinsip bank belum memiliki barang tersebut. Kemudian, ketika akad *murabahah* selesai, baru bank menyerahkan sejumlah uang kepada nasabah untuk membeli barang kebutuhannya, pada proses ini berlakulah akad *wakalah*. Dari kasus tersebut, dapat dilihat bahwa bank secara prinsip belum memiliki barang tersebut. Padahal syarat kepemilikan merupakan hal yang mutlak dalam jual beli.

Selain itu, akad *murabahah* adalah bentuk dari jual beli, sehingga akad *murabahah* hanya berlaku pada praktik jual beli saja. Namun pada praktiknya, terjadi ketidaksesuaian penempatan akad *murabahah* pada transaksi yang salah. Misalnya, pembiayaan untuk renovasi rumah, tidak dapat dilakukan dengan akad *murabahah*, karena tidak terpenuhinya syarat *milkiyah* (kepemilikan barang) dan *ra'sulmāl* (modal) yang diketahui. Praktik yang demikian harusnya termasuk dalam jenis akad *isthisna' paralel*.

Pada kasus yang lain, dalam melakukan perhitungan keuntungan (*margin*), perbankan syariah melibatkan inflasi dalam menentukan keuntungannya (*margin*). Sedangkan dalam hukum syariah, tingkat inflasi di masa depan merupakan ketidakpastian. Sesuatu yang tidak pasti adalah bentuk dari *gharar* (Sulaiman, 2016:14).

Berdasarkan pembahasan yang telah peneliti paparkan, maka peneliti tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul **“Analisis Komparatif Pembiayaan *Murabahah* dengan Fatwa**

**DSN-MUI No. 04 Tahun 2000 tentang *Murabahah* (Studi terhadap Dampak bagi Bank dan Nasabah pada BNI Syariah Banda Aceh)”**.

## **1.2 Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang di atas, maka dapat dirumuskan bahwa pokok-pokok permasalahan yang dibahas yaitu sebagai berikut:

1. Bagaimana perbandingan antara praktik *murabahah* pada BNI Syariah Banda Aceh dengan fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *murabahah*?
2. Bagaimana dampak terhadap bank dan nasabah dari kesenjangan antara praktik *murabahah* dengan fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *murabahah*?

## **1.3 Tujuan Penelitian**

Berkenaan dengan masalah yang akan diteliti dalam penelitian ini, peneliti dapat menentukan tujuan penelitian sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui perbandingan antara praktik *murabahah* pada BNI Syariah Banda Aceh dengan fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *murabahah*.
2. Untuk mengetahui dampak terhadap bank dan nasabah dari kesenjangan antara praktik *murabahah* dengan fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *murabahah*.

## 1.4 Manfaat Penelitian

Adapun manfaat penelitian ini dilakukan yaitu:

### 1. Bagi Akademisi

Penelitian ini memberikan tambahan khasanah ilmu pengetahuan dan wawasan bagi akademisi dan kontribusi bagi perbankan syariah dalam bidang pembiayaan khususnya dalam hal komparatif pembiayaan *murabahah* dengan fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 (studi terhadap dampak bagi bank dan nasabah) pada BNI Syariah Kantor Cabang Banda Aceh.

### 2. Bagi Praktisi

Penelitian ini dapat dijadikan bahan pertimbangan dalam pengambilan keputusan untuk memberikan pembiayaan *murabahah* dan juga acuan untuk meningkatkan kinerja perusahaan. Penelitian ini juga dapat dijadikan sebagai saran dan referensi bagi pihak-pihak yang berkepentingan melakukan penelitian yang sama.

## 1.5 Sistematika Pembahasan

### BAB I PENDAHULUAN:

Bab ini secara garis besar menguraikan mengenai latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, dan sistematika penulisan.

### BAB II LANDASAN TEORI:

Landasan teori menguraikan tentang teori-teori relevan yang berkaitan dan berhubungan dengan penelitian yang

diambil, temuan penelitian terkait, serta kerangka pemikiran. Teori yang dibahas dalam skripsi ini yaitu mengenai fatwa, pembiayaan serta *murabahah*.

### **BAB III METODOLOGI PENELITIAN:**

Metodologi penelitian menguraikan mengenai jenis dan pendekatan penelitian yang dilakukan, tujuan dan arah penelitian, subjek dan objek penelitian, jenis data dan teknik pemerolehannya, serta teknik pengolahan data dan analisis data.

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

Hasil penelitian dan pembahasan menguraikan inti dari penelitian yaitu mendeskripsikan objek penelitian, jawaban pertanyaan dari rumusan masalah, hasil analisis data, dan pembahasan mengenai hasil temuan serta menjelaskan implikasinya.

### **BAB V PENUTUP:**

Bab ini berisi kesimpulan dari pelaksanaan penelitian dan saran-saran yang sekiranya dapat dijadikan suatu bahan pertimbangan serta kontribusi pemikiran. Sedangkan bagian akhir terdiri dari daftar pustaka dan lampiran.

## **BAB II**

### **LANDASAN TEORI**

#### **1.1 Pembiayaan**

##### **2.1.1 Pengertian Pembiayaan**

Dalam kamus KBBI, pengertian pembiayaan adalah segala sesuatu yang berhubungan dengan biaya. Pembiayaan berasal dari kata dasar “biaya”. Kata diterjemahkan dari bahasa Inggris yang berasal dari kata “*finance*”. Dalam arti sempit, pembiayaan dapat diartikan sebagai pendanaan yang diberikan oleh pihak lembaga keuangan seperti bank syariah kepada nasabahnya.

Menurut Undang-Undang Perbankan No. 7 tahun 1992 yang direvisi menjadi Undang-Undang Perbankan No.10 tahun 1998 dalam Pasal 1 ayat 12 menyatakan pembiayaan berdasarkan prinsip syariah adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan sistem bagi hasil.

Menurut Rivai dan Arifin (2010) dalam bukunya, pembiayaan adalah penyediaan sejumlah uang berdasarkan kesepakatan dan persetujuan pinjam-meminjam antara lembaga keuangan atau bank dengan imbalan atau bagi hasil. Sedangkan pengertian pembiayaan menurut Kasmir (2013:113) dalam bukunya

ia mengatakan bahwa pembiayaan 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 jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.

Menurut Ismail (2011) pembiayaan adalah suatu aktivitas yang dilakukan bank syariah dalam menyalurkan dana kepada pihak lain berdasarkan prinsip syariah. Penyaluran dana didasarkan pada kepercayaan yang diberikan oleh pemilik dana kepada pengguna dana. Penerima dana mendapat kepercayaan dari pemilik dana, sehingga penerima berkewajiban untuk mengembalikan dana tersebut sesuai dengan jangka waktu yang telah diperjanjikan pada saat akad dilakukan.

Dari beberapa pendapat para ahli mengenai pengertian pembiayaan, pada dasarnya pendapat tersebut memberikan pengertian yang sama bahwa pembiayaan adalah penyediaan sejumlah uang atau tagihan berdasarkan persetujuan antara bank dengan pihak lain untuk melakukan pengembalian uang tersebut dalam jangka waktu yang telah ditentukan dengan imbalan atau bagi hasil. Sebagaimana firman Allah dalam Surat Al-Maidah ayat 1:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ ۖ

Artinya: “Hai orang-orang yang beriman, penuhilah akad-akad itu.”

Ayat di atas menjelaskan tentang akad atau perjanjian, yakni perjanjian antara seorang hamba dengan Allah SWT maupun dengan sesama manusia. Begitupun perjanjian yang dilakukan oleh pihak bank dan nasabah pembiayaan. Di mana, nasabah wajib menempati janjinya untuk melakukan pengembalian uang dalam jangka waktu yang telah disepakati pada saat akad atau perjanjian dilakukan.

### 1.1.2 Tujuan dan Fungsi Pembiayaan

#### a. Tujuan Pembiayaan

Menurut Rivai dan Arifin (2010:681) secara umum, tujuan pembiayaan dibedakan menjadi 2 kelompok besar, yaitu tujuan pembiayaan untuk tingkat makro dan tujuan pembiayaan untuk tingkat mikro.

Secara makro, pembiayaan bertujuan untuk:

#### 1) Peningkatan ekonomi umat

Artinya, dengan adanya pembiayaan, masyarakat dapat melakukan akses ekonomi sehingga meningkatkan taraf ekonomi masyarakat.

2) Tersedianya dana bagi peningkatan usaha

Artinya, dengan adanya aktivitas pembiayaan, dapat menambah dana bagi masyarakat yang ingin mengembangkan usaha.

3) Meningkatkan produktivitas

Artinya, dengan adanya pembiayaan memberikan peluang bagi masyarakat usaha agar mampu meningkatkan daya produksinya.

4) Membuka lapangan kerja baru

Artinya, dengan dibukanya sektor-sektor usaha melalui penambahan dana pembiayaan, maka sektor usaha tersebut akan menyerap tenaga kerja.

5) Terjadi distribusi pendapatan

Artinya, masyarakat usaha produktif mampu melakukan aktivitas kerja, berarti mereka akan memperoleh pendapatan dari hasil usahanya.

Sedangkan tujuan pembiayaan secara mikro yaitu:

1) Upaya mengoptimalkan laba

Artinya setiap usaha yang dibuka memiliki tujuan utama, yaitu menghasilkan laba usaha.

2) Upaya meminimalkan resiko

Artinya pengusaha harus mampu meminimalkan resiko yang mungkin timbul agar usaha yang dilakukan mampu menghasilkan laba maksimal.

3) Pendayagunaan sumber ekonomi

Artinya sumber daya ekonomi dapat dikembangkan dengan melakukan *mixing* antara sumber daya alam, sumber daya manusia yang ada dan sumber daya modal yang ada.

4) Penyaluran kelebihan dana

Artinya adanya pihak yang kelebihan dana (*surplus*) dan pihak yang membutuhkan dana (*defisit*) akan menjadi jembatan dalam penyeimbang dan penyaluran dana.

b. Fungsi Pembiayaan

Menurut Ismail (2011:108), fungsi pembiayaan yang diberikan oleh bank syariah adalah membantu masyarakat dalam memenuhi kebutuhan dalam meningkatkan usahanya. Masyarakat merupakan individu, pengusaha, lembaga, badan usaha, dan lain-lain yang membutuhkan dana.

Secara perinci pembiayaan memiliki fungsi antara lain:

1) Pembiayaan dapat meningkatkan arus tukar-menukar barang dan jasa.

Hal ini dilakukan seandainya belum tersedia uang sebagai alat pembayaran, maka pembiayaan akan membantu melancarkan lalu lintas pertukaran barang dan jasa.

2) Pembiayaan merupakan alat yang dipakai untuk memanfaatkan *idle fund*.

Bank dapat mempertemukan pihak yang kelebihan dan dengan pihak yang memerlukan dana. Bank dapat

memanfaatkan dana yang *idle* untuk disalurkan kepada pihak yang membutuhkan.

3) Pembiayaan sebagai alat pengendali harga.

Ekspansi pembiayaan akan mendorong meningkatnya jumlah uang yang beredar, dan peningkatan peredaran uang akan mendorong kenaikan harga, begitupun sebaliknya.

4) Pembiayaan dapat mengaktifkan dan meningkatkan manfaat ekonomi yang ada.

Pembiayaan yang diberikan oleh bank syariah memiliki dampak pada kenaikan makro-ekonomi. Mitra (pengusaha), setelah mendapatkan pembiayaan dari bank syariah, akan memproduksi barang, mengolah bahan baku menjadi barang jadi, meningkatkan volume perdagangan, dan melaksanakan kegiatan ekonomi lainnya.

### 1.1.3 Unsur-Unsur Pembiayaan

Menurut Ismail (2011:107), unsur-unsur pembiayaan meliputi:

a. Bank Syariah

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

b. Mitra Usaha/*Partner*

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

c. Kepercayaan (*trust*)

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

d. Akad

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

e. Risiko

Risiko pembiayaan merupakan kemungkinan kerugian yang akan timbul karena dana yang disalurkan tidak dapat kembali.

f. Jangka waktu

Merupakan periode waktu yang diperlukan oleh nasabah untuk membayar kembali pembiayaan yang telah diberikan oleh bank syariah. Jangka waktu dapat bervariasi antara lain, jangka pendek, jangka menengah dan jangka panjang.

g. Balas jasa

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

#### 2.1.4 Prinsip-Prinsip Pemberian Pembiayaan

Dalam bukunya yang berjudul *Memahami Bisnis Bank Syariah*, Ikatan Bankir Indonesia (2014) mengatakan bahwa ada beberapa prinsip-prinsip dalam penyaluran pembiayaan, salah satunya adalah prinsip evaluasi pembiayaan. Evaluasi pembiayaan merupakan salah satu upaya bank untuk memastikan bahwa pembiayaan yang disalurkan sesuai dengan kebutuhan nasabah, pembiayaan dapat dimanfaatkan, serta pembiayaan dapat dikembalikan pada waktu yang telah ditetapkan sesuai kesepakatan pembiayaan.

Salah satu prinsip yang sering dipakai dalam evaluasi pembiayaan adalah prinsip 5C, yaitu *character*, *capital*, *capacity*, *collateral* dan *condition of economic*. Prinsip 5C digunakan untuk menilai calon nasabah pembiayaan dengan penjelasan sebagai berikut:

a. *Character*

Penilaian karakter calon nasabah dilakukan untuk menyimpulkan bahwa nasabah harus jujur, beriktikad baik, dan tidak akan menyulitkan bank dikemudian hari. Penilaian mengenai karakter biasanya dilakukan melalui:

- 1) *Bank checking*, melalui Sistem Informasi Debitur (SID) pada Bank Indonesia (BI). SID menyediakan informasi pembiayaan yang terkait nasabah, antara lain informasi mengenai bank pemberi pembiayaan, nilai fasilitas pembiayaan yang telah diperoleh, kelancaran pembiayaan, serta informasi lain yang terkait dengan fasilitas pembiayaan tersebut.
- 2) *Trade checking*, pada *supplier* dan pelanggan nasabah pembiayaan, untuk meneliti reputasi nasabah di lingkungan mitra bisnisnya.
- 3) Informasi dari asosiasi usaha tempat calon nasabah pembiayaan terdaftar, untuk meneliti reputasi calon nasabah pembiayaan dalam interaksi di antara pelaku usaha dalam asosiasi.

b. *Capacity*

Penilaian kemampuan calon nasabah pembiayaan dalam bidang usahanya dan/atau kemampuan manajemen nasabah pembiayaan agar bank yakin bahwa usaha yang akan diberikan pembiayaan tersebut dikelola oleh orang-orang yang tepat. Pendekatan yang dapat digunakan dalam menilai kapasitas atau kemampuan nasabah, antara lain:

- 1) Pendekatan historis, yaitu menilai kinerja nasabah di masa lalu (*past performance*).

- 2) Pendekatan finansial, yaitu menilai kemampuan keuangan calon nasabah pembiayaan.
- 3) Pendekatan yuridis, yaitu melihat secara yuridis *person* yang berwenang mewakili calon nasabah pembiayaan dalam melakukan penandatanganan perjanjian pembiayaan dengan bank.
- 4) Pendekatan manajerial, yaitu menilai kemampuan nasabah dalam melaksanakan fungsi manajemen dalam memimpin perusahaan.
- 5) Pendekatan teknis, yaitu menilai kemampuan calon nasabah pembiayaan terkait teknis produksi, seperti tenaga kerja, sumber bahan baku, peralatan, administrasi, keuangan, dan lain-lain.

c. *Capital*

Penilaian atas posisi keuangan calon nasabah pembiayaan secara keseluruhan termasuk aliran kas, baik untuk masa lalu maupun proyeksi pada masa yang akan datang. Ini dilakukan untuk mengetahui kemampuan pemodal nasabah pembiayaan dalam menjalankan proyek atau usaha nasabah pembiayaan yang bersangkutan.

d. *Condition of economy*

Penilaian atas kondisi pasar di dalam negeri maupun di luar negeri, baik masa lalu maupun masa yang akan datang, dilakukan

untuk mengetahui prospek pemasaran dari hasil usaha nasabah pembiayaan yang dibiayai.

Beberapa hal yang dapat digunakan dalam menganalisis *condition of economy*, antara lain:

- 1) Regulasi pemerintah pusat dan daerah.
- 2) Kondisi makro dan mikro ekonomi.
- 3) Situasi politik dan keamanan.
- 4) Kondisi lain yang mempengaruhi pemasaran.

e. *Collateral*

Penilaian atas agunan yang dimiliki calon nasabah pembiayaan. Ini dilakukan untuk mengetahui kecukupan nilai agunan apakah sesuai dengan pemberian pembiayaan. Agunan yang diserahkan oleh nasabah pembiayaan dipertimbangkan apakah dapat mencukupi pelunasan kewajiban nasabah pembiayaan dalam hal keuangan nasabah tidak mampu memenuhi kewajiban (sebagai *second way-out*).

Sedangkan prinsip-prinsip pembiayaan dalam Islam yaitu (Mervy dan latifah,2010:44):

- 1) Tidak adanya transaksi keuangan berbasis riba.
- 2) Pengenalan pajak religius dan pemberian sedekah dan zakat.

- 3) Pelarangan produksi barang dan jasa yang bertentangan dengan hukum Islam.
- 4) Penghindaran aktivitas ekonomi yang melibatkan *maysir* (judi) dan *gharar* (transaksi yang tidak jelas).
- 5) Penyediaan *takaful* (asuransi syariah).

Selain prinsip 5C yang harus dinilai dari calon nasabah, bank juga harus berpedoman pada prinsip 7P, yaitu sebagai berikut:

a. *Personality*

Dalam hal ini pihak bank mencari data secara lengkap mengenai kepribadian calon nasabah debitur, antara lain mengenai riwayat hidupnya (kelahiran, pendidikan, dan pengalamannya dalam berusaha) dan lain-lain yang berhubungan dengan kepribadian calon nasabah debitur.

b. *Purpose*

Selain mengenai kepribadian dari calon nasabah debitur, bank juga harus mencari data tentang tujuan atau penggunaan dana kredit atau pembiayaan tersebut sesuai *line of business* kredit atau pembiayaan bank yang bersangkutan.

c. *Prospect*

Bank juga harus melakukan analisis secara cermat dan mendalam mengenai bentuk usaha yang akan dilakukan oleh calon nasabah debitur, apakah usaha yang dijalankan oleh calon nasabah

debitur mempunyai prospek di kemudian hari, ditinjau dari aspek ekonomi dan kebutuhan masyarakat, sehingga bank akan mengetahui perkembangan dan kekuatan keuangan calon nasabah debitur.

d. *Payment*

Dalam melakukan penyaluran kredit atau pembiayaan, bank harus mengetahui dengan jelas mengenai kemampuan dari calon nasabah debitur untuk melunasi utang atau pembayaran kembali pinjaman yang diberikan dalam jumlah dan jangka waktu yang telah ditentukan.

e. *Party*

Pada tahap ini, calon nasabah debitur melakukan pengklarifikasian tertentu berdasarkan modal, loyalitas serta karakternya, sehingga bank akan memberikan fasilitas yang berbeda kepada calon nasabah debitur, baik dari segi jumlah, nisbah dan persyaratan lainnya.

f. *Profitability*

Penilaian yang dilakukan bank untuk melihat kemampuan calon nasabah debitur dalam mencari laba yang diukur dari satu periode ke periode selanjutnya apakah akan meningkat dengan pemberian dana yang diberikan oleh bank atau akan tetap sama.

g. *Protection*

Prinsip ini berfungsi untuk menjaga dana yang telah diberikan oleh bank melalui suatu perlindungan. Perlindungan tersebut dapat berupa jaminan barang atau orang maupun jaminan asuransi (Kasmir,2013).

### 2.1.5 Jenis-Jenis Pembiayaan Bank Syariah

Menurut Ismail (2011:113), jenis-jenis pembiayaan pada bank syariah dapat dibedakan menjadi beberapa jenis, yaitu:

a. Pembiayaan dilihat dari Tujuan Penggunaan

Dilihat dari tujuannya, pembiayaan dibagi menjadi 3 jenis, antara lain:

- 1) Pembiayaan Investasi, yaitu diberikan oleh bank syariah kepada nasabah untuk pengadaan barang-barang modal (aset tetap) yang mempunyai nilai ekonomis lebih dari satu tahun.
- 2) Pembiayaan Modal Kerja, yaitu digunakan untuk memenuhi kebutuhan modal kerja yang biasanya habis dalam satu siklus usaha. Pembiayaan modal kerja ini diberikan dalam jangka pendek yaitu selama-lamanya satu tahun.
- 3) Pembiayaan Konsumsi, yaitu diberikan kepada nasabah untuk membeli barang-barang untuk keperluan pribadi dan tidak untuk keperluan usaha.

b. Pembiayaan dilihat dari Jangka Waktunya

Dilihat dari jangka waktunya, pembiayaan dibagi menjadi 3 jenis, antara lain:

- 1) Pembiayaan Jangka Pendek, yaitu pembiayaan yang diberikan dengan jangka waktu maksimal satu tahun dan untuk membiayai modal kerja perusahaan yang mempunyai siklus usaha dalam satu tahun dan pengembaliannya disesuaikan dengan kemampuan nasabah.
- 2) Pembiayaan Jangka Menengah, yaitu pembiayaan yang diberikan dengan jangka waktu antara satu tahun hingga tiga tahun dan diberikan dalam bentuk pembiayaan modal kerja, investasi dan konsumsi.
- 3) Pembiayaan Jangka Panjang, yaitu pembiayaan yang jangka waktunya lebih dari tiga tahun dan pembiayaan ini umumnya diberikan dalam bentuk pembiayaan investasi seperti pembangunan proyek, dll.

c. Pembiayaan dilihat dari Sektor Usaha

Dilihat dari sektor usahanya , pembiayaan dibagi menjadi 5 jenis, antara lain:

- 1) Sektor Industri, yaitu pembiayaan yang diberikan yang bergerak dalam bidang sektor industri, seperti industri elektronik, pertambangan, kimia dan tekstil.

- 2) Sektor Perdagangan, yaitu pembiayaan yang diberikan yang bergerak dalam bidang perdagangan, baik perdagangan kecil, menengah, dan besar. Tujuannya adalah untuk memperluas usaha nasabah dalam usaha perdagangan.
- 3) Sektor Pertanian, Peternakan, Perikanan dan Perkebunan, yaitu pembiayaan yang diberikan dalam rangka meningkatkan hasil di sektor pertanian, peternakan, perikanan dan perkebunan.
- 4) Sektor Jasa, yaitu pembiayaan yang diberikan yang bergerak dalam bidang jasa seperti jasa pendidikan, jasa rumah sakit, jasa angkutan dan jasa lainnya.
- 5) Sektor Perumahan, yaitu yaitu pembiayaan yang diberikan bergerak dalam bidang pembangunan rumah dan diberikan dalam bentuk pembiayaan konstruksi.

d. Pembiayaan dilihat dari Segi Jaminan

Dilihat dari segi jaminannya, pembiayaan dibagi menjadi 2 jenis, antara lain:

- 1) Pembiayaan dengan Jaminan, yaitu jenis pembiayaan yang didukung dengan jaminan (agunan) yang cukup, baik itu jaminan perorangan, benda berwujud maupun benda tidak berwujud.

2) Pembiayaan tanpa Jaminan, yaitu pembiayaan yang diberikan tanpa didukung adanya jaminan dan diberikan atas dasar kepercayaan.

e. Pembiayaan dilihat dari Jumlahnya

Dilihat dari jumlahnya, pembiayaan dibagi menjadi 3 jenis, antara lain:

- 1) Pembiayaan *Retail*, yaitu pembiayaan yang diberikan kepada individu atau pengusaha dengan skala usaha sangat kecil dan jumlah pembiayaannya hingga Rp 350.000.000.
- 2) Pembiayaan Menengah, yaitu pembiayaan yang diberikan kepada pengusaha pada level menengah dengan batasan antara Rp 350.000.000,- hingga Rp 5.000.000.000,-.
- 3) Pembiayaan Korporasi, yaitu pembiayaan yang diberikan dengan jumlah nominal yang besar (korporasi) yaitu lebih dari Rp 5.000.000.000,-.

## **1.2 Pembiayaan *Murabahah***

### **2.2.1 Pengertian Pembiayaan *Murabahah***

Menurut Muhammad (2015:46) akad *murabahah* adalah transaksi jual beli suatu barang sebesar harga perolehan barang ditambah dengan *margin* yang disepakati oleh para pihak, di mana penjual menginformasikan terlebih dahulu harga perolehan kepada pembeli. Sedangkan menurut Ismail (2017:138) *murabahah* adalah akad jual beli atas barang tertentu, di mana penjual menyebutkan

harga pembelian kepada pembeli kemudian menjual kepada pihak pembeli dengan mensyaratkan keuntungan yang diharapkan sesuai jumlah tertentu. Dalam akad *murabahah*, penjual menjual barangnya dengan meminta kelebihan atas harga beli dengan harga jualnya. Perbedaan antara harga beli dan harga jual barang disebut dengan *margin* (keuntungan).

Menurut Antonio (2001:101) *bai' al-murabahah* adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati. Dalam *bai' al-murabahah*, penjual harus memberi tahu harga produk yang ia beli dan menentukan suatu tingkat keuntungan sebagai tambahan. Sedangkan menurut Ascarya (2013:81) *murabahah* adalah istilah dalam Fikih Islam yang berarti suatu bentuk jual beli tertentu ketika penjual menyatakan biaya perolehan barang, meliputi harga barang dan biaya-biaya yang lain yang dikeluarkan untuk memperoleh barang tersebut, dan tingkat keuntungannya (*margin*) yang diinginkan.

Menurut Warsono dan Jufri (2011:51) PSAK No. 102 tentang Akuntansi *Murabahah* mendefinisikan *murabahah* adalah akad jual beli barang dengan harga jual sebesar biaya perolehan ditambah keuntungan yang disepakati dan penjual harus mengungkapkan biaya perolehan tersebut kepada pembeli (PSAK,2009). Berdasarkan definisi tersebut maka terdapat 3 karakteristik utama transaksi *murabahah*, yaitu:

- a. Transaksi jual beli barang; pihak yang terlibat adalah pembeli dan penjual dalam arti yang sesungguhnya, bukan sebatas perantara ataupun pihak yang memiliki keunggulan dalam hal pendanaan.
- b. Pengungkapan kos/ harga perolehan/ biaya perolehan barang, penjual berkewajiban mengungkapkan harga perolehan barang yang diperjualbelikan kepada pembeli.
- c. Penetapan *margin* keuntungan, pembeli dan penjual bersepakat atas besarnya *margin* (keuntungan)/ pendapatan uang diterima penjual.

Dari pendapat-pendapat para ahli diatas, dapat disimpulkan bahwa *murabahah* adalah suatu akad jual beli yang dilakukan antara penjual dan pembeli, dimana pihak penjual menyatakan harga perolehan dan keuntungan (*margin*) sesuai kesepakatan bersama setelah pihak penjual menyatakan harga perolehan kepada pihak pembeli. Sebagaimana firman Allah dalam Surat Al-Baqarah ayat 275:

جامعة الراندي

AR - RANIDY

... وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا ...

Artinya: "... dan Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba ...".

*Ayat di atas menjelaskan tentang jual beli dan riba. Dapat dilihat dari ayat di atas bahwa Allah telah mengatakan bahwa jual beli dihalalkan sedangkan riba diharamkan. Jual beli diperbolehkan dan dihalalkan oleh Allah SWT selama proses - atau jual beli dilakukan secara ridha, jujur, dan adil serta tanpa ada unsur bathil dan zhalim. Sedangkan jika jual beli dilakukan dengan cara mengambil tambahan (riba) maka hukumnya adalah haram. Maka dari itu pembiayaan murabahah menjadi suatu akad jual beli yang diperbolehkan dalam hukum Islam.*

### **2.2.2 Syarat Pembiayaan Murabahah**

*Menurut Syafi'i (2001:102) syarat-syarat dalam pembiayaan murabahah adalah:*

- a. Penjual memberi tahu biaya modal kepada nasabah.*
- b. Kontrak pertama harus sah sesuai dengan rukun yang ditetapkan.*
- c. Kontrak harus bebas dari riba.*
- d. Penjual harus menjelaskan kepada pembeli bila terjadi cacat atas barang sesudah pembelian.*
- e. Penjual harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang.*

*Secara prinsip, jika syarat dalam (a), (d) atau (e) tidak dipenuhi, pembeli memiliki pilihan:*

- a. *Melanjutkan pembelian seperti apa adanya.*
- b. *Kembali kepada penjual dan menyatakan ketidaksetujuan atas barang yang dijual*
- c. *Membatalkan kontrak.*

### **2.2.3 Tujuan dan Manfaat Pembiayaan Murabahah**

*Menurut Muhammad (2015:47) tujuan dan manfaat dari pembiayaan murabahah adalah:*

- a. *Bagi Bank*
  - 1) *Sebagai salah satu bentuk penyaluran dana.*
  - 2) *Memperoleh pendapatan dalam bentuk margin.*
- b. *Bagi Nasabah*
  - 1) *Merupakan salah satu alternatif untuk memperoleh barang tertentu melalui pembiayaan dari bank.*
  - 2) *Dapat mengangsur pembayaran dengan jumlah angsuran yang tidak akan berubah selama masa perjanjian.*

Sedangkan menurut Antonio (2001:106) *murabahah* memberi banyak manfaat kepada bank syariah, salah satunya adalah adanya keuntungan yang muncul dari selisih harga beli dari penjual dengan harga jual kepada nasabah. Selain itu, sistem murabahah juga sangat sederhana. Hal tersebut memudahkan penanganan administrasinya di bank syariah.

### 2.2.4 Jenis Akad *Murabahah*

Menurut Warsono dan Jufri (2011:52) terdapat 2 jenis akad *murabahah* yang lazimnya berlaku, yaitu:

- a. *Murabahah* tanpa pesanan, yaitu pembeli bertransaksi langsung dengan penjual yang telah memiliki persediaan barang yang akan dijual.
- b. *Murabahah* berdasarkan pesanan bisa dengan model:
  - 1) Tidak mengikat, yaitu penjual melakukan pembelian barang berdasarkan pesanan pembeli tetapi kedua belah pihak berhak untuk membatalkan transaksi *murabahah* tersebut tanpa harus dikenai sanksi atau denda.
  - 2) Mengikat, yaitu penjual melakukan pembelian barang berdasarkan pesanan yang mana pembeli tidak dapat membatalkan transaksi *murabahah* tersebut.

### 2.2.5 Metode Pembayaran Transaksi *Murabahah*

Dalam buku Shomad (2017:169) terkait dengan cara pembayaran, *murabahah* lazimnya dilakukan dengan menggunakan dengan 2 cara, yaitu:

- a. Pembayaran tunai (*naqdan*)

Pembayaran tunai adalah pembayaran yang dilakukan pada saat terjadinya penyerahan barang dari penjual kepada nasabah atau pada saat terjadinya transaksi jual beli.

b. Pembayaran angsuran (*bitsaman ajil*)

Pembayaran angsuran adalah pembayaran yang dilakukan secara bertahap atau cicilan berdasarkan jangka waktu yang telah disepakati oleh kedua belah pihak.

### 2.2.6 Fatwa Terkait Pembiayaan *Murabahah*

Menurut Muhammad (2015:47) fatwa-fatwa yang berkaitan dengan pembiayaan *murabahah* yaitu:

a. Fatwa DSN No: 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *murabahah*.

Dalam fatwa ini, dijelaskan bahwa pihak bank dan nasabah harus melakukan akad *murabahah* yang bebas riba dan barang yang diperjual belikan tidak diharamkan oleh syari'ah Islam. Selain itu, barang yang diterima oleh nasabah dari bank, kepemilikannya atas nama bank sendiri.

b. Fatwa DSN No: 10/DSN-MUI/IV/2000 tentang *wakalah*.

Dalam melakukan akad *murabahah*, diperlukan akad *wakalah* untuk mewakilkan pembelian barang yang diinginkan nasabah dengan tambahan keuntungan (*margin*) yang telah disepakati kedua belah pihak.

c. Fatwa DSN No: 13/DSN-MUI/IX/2000 tentang uang muka dalam *murabahah*.

Dalam akad *murabahah*, bank dibolehkan untuk meminta uang muka dari nasabah bila kedua belah pihak telah sepakat dan besarnya jumlah uang muka ditentukan sesuai dengan kesepakatan.

- d. Fatwa DSN No: 16/DSN-MUI/IX/2000 tentang diskon dalam *murabahah*.

Jika dalam melakukan akad *murabahah* bank mendapat diskon dari *supplier*, maka harga yang sebenarnya adalah harga setelah diskon karena diskon adalah hak nasabah.

- e. Fatwa DSN No: 23/DSN-MUI/III/2002 tentang potongan pelunasan dalam *murabahah*.

Jika nasabah melakukan pelunasan angsuran tepat waktu atau lebih cepat dari waktu yang disepakati, maka bank boleh memberikan potongan kewajiban dari pembayaran tersebut dengan syarat hal tersebut tidak diperjanjikan dalam akad.

- f. Fatwa DSN No: 46/DSN-MUI/II/2005 tentang potongan tagihan *murabahah* (*khashm fi al-murabahah*).

Bank diperbolehkan memberikan potongan dari total kewajiban pembayaran kepada nasabah dalam transaksi *murabahah* yang telah melakukan kewajiban pembayaran cicilan dengan tepat waktu dan nasabah yang mengalami penurunan kemampuan pembayaran. Selain itu, pemberian potongan tidak boleh diperjanjikan dalam akad.

- g. Fatwa DSN No: 47/DSN-MUI/II/2005 tentang penyelesaian piutang *murabahah* bagi nasabah tidak mampu membayar.

Dalam melakukan akad *murabahah*, bank boleh melakukan penyelesaian *murabahah* bagi nasabah apabila nasabah tersebut tidak mampu membayar sisa hutangnya sesuai jumlah dan waktu yang telah disepakati, maka bank dapat membebaskannya.

- h. Fatwa DSN No: 48/DSN-MUI/II/2005 tentang penjadwalan kembali tagihan *murabahah*.

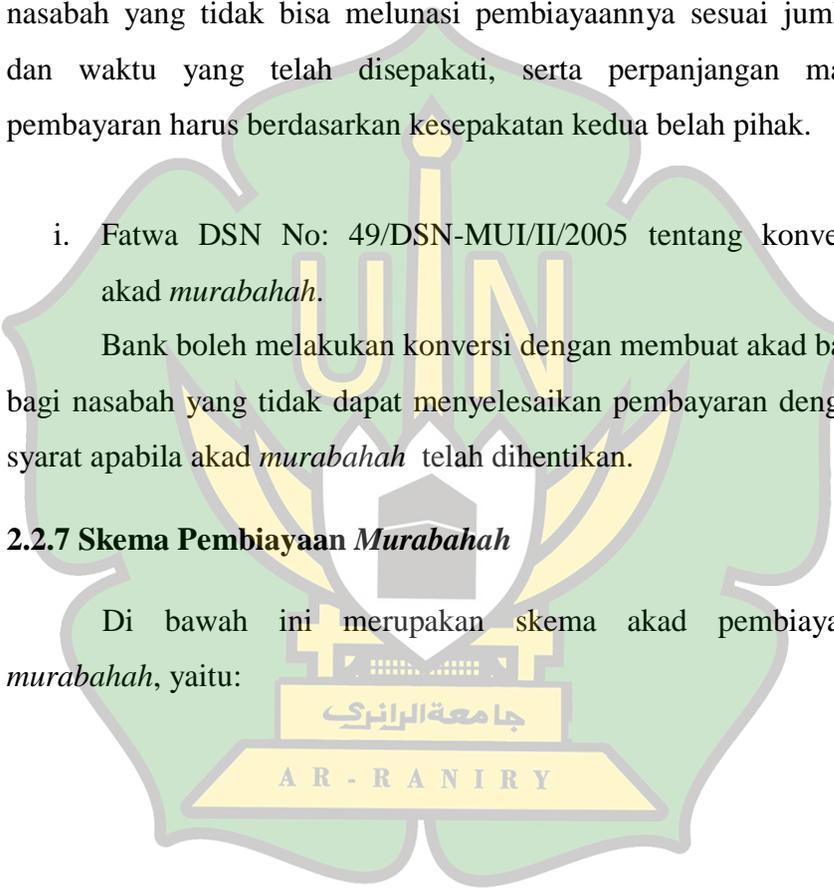
Dalam akad *murabahah*, bank diperbolehkan melakukan penjadwalan kembali (*rescheduling*) tagihan *murabahah* bagi nasabah yang tidak bisa melunasi pembiayaannya sesuai jumlah dan waktu yang telah disepakati, serta perpanjangan masa pembayaran harus berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak.

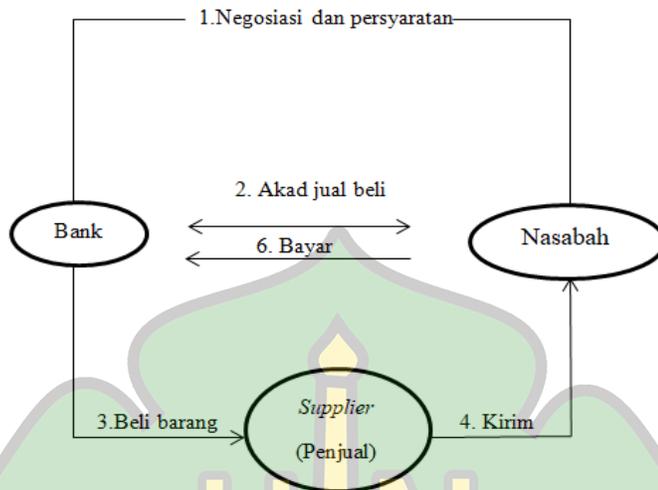
- i. Fatwa DSN No: 49/DSN-MUI/II/2005 tentang konversi akad *murabahah*.

Bank boleh melakukan konversi dengan membuat akad baru bagi nasabah yang tidak dapat menyelesaikan pembayaran dengan syarat apabila akad *murabahah* telah dihentikan.

### **2.2.7 Skema Pembiayaan *Murabahah***

Di bawah ini merupakan skema akad pembiayaan *murabahah*, yaitu:





Sumber: (Ismail, 2011:139)

**Gambar 2.1**  
**Skema Pembiayaan Murabahah**

Keterangan:

1. Pada tahap awal, pihak bank dan nasabah melakukan negosiasi dengan menentukan beberapa persyaratan. Persyaratan tersebut harus disetujui oleh kedua belah pihak, baik bank maupun nasabah. Negosiasi yang dilakukan meliputi jenis barang yang akan dibeli, kualitas barang dan harga jual.
2. Setelah negosiasi dilakukan dan persyaratan telah disetujui, terjadilah akad jual beli antara pihak bank dan nasabah.
3. Tahap selanjutnya setelah akad jual beli dilakukan, bank melakukan negosiasi dengan pihak *supplier* untuk

pembelian barang, yang meliputi barang yang diinginkan nasabah, pengiriman barang kepada nasabah dan semua yang berkaitan dengan barang sesuai keinginan nasabah.

4. Kemudian *supplier* mengirimkan barang tersebut kepada nasabah atas perintah dari pihak bank.
5. Selanjutnya nasabah menerima barang dari *supplier* dan menerima dokumen kepemilikan atas barang tersebut.
6. Tahap terakhir adalah nasabah melakukan pembayaran kepada pihak bank.

### 1.3 Fatwa DSN MUI

#### 2.3.1 Pengertian Fatwa

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (2012:235) fatwa adalah jawaban atas suatu keputusan yang diberikan oleh ahli hukum Islam, terutama oleh mufti tentang suatu masalah. Menurut Wangsawidjaja (2012:20) perkataan fatwa berasal dari bahasa Arab *al-fatwa*, *walfutya* jamaknya *fatawa* yang telah diadopsi dan membumi dalam kehidupan masyarakat Indonesia. Kamus istilah Keuangan dan Perbankan Syariah mendefinisikan fatwa sebagai penjelasan tentang hukum Islam yang diberikan oleh seorang *faqih* atau lembaga fatwa kepada umat, yang muncul baik karena adanya pertanyaan maupun tidak.

Sedangkan menurut Arafat (2018:85) secara etimologi “fatwa” berarti keputusan yang diberikan oleh oleh mufti tentang masalah. Fatwa dalam istilah bahasa Arab disebut “*ijtihad*” yang

berarti bersungguh-sungguh. Menurut ulama Ushul Fiqih, ijtihad adalah usaha mengarahkan seluruh kemampuan dan potensi dalam menetapkan hukum-hukum syara' yang bersifat amaliah (praktis) dari dalil-dalil terperinci.

Jadi, dapat disimpulkan bahwa fatwa adalah suatu jawaban yang diberikan oleh ahli hukum Islam dalam pengambilan suatu keputusan atas suatu masalah.

Menurut Wangsawidjaja (2012:21) di Indonesia tidak dikenal adanya mufti, fatwa-fatwa dikeluarkan oleh DSN. DSN adalah dewan yang dibentuk oleh Majelis Ulama Indonesia (MUI) pada tahun 1999 dan merupakan bagian dari MUI untuk menangani masalah-masalah yang berhubungan dengan aktivitas lembaga keuangan syariah di Indonesia, serta mengawasi pelaksanaan dan implementasinya. MUI sendiri adalah suatu wadah atau majelis yang menghimpun para ulama dan cendekiawan muslim Indonesia yang mengoordinasikan gerak langkah dan kegiatan umat Islam di Indonesia.

Dewan Syariah Nasional (DSN) adalah badan yang dibentuk oleh MUI yang memiliki kompetensi dan otoritas resmi sehingga berwenang mengeluarkan ketentuan-ketentuan syariah dalam bentuk fatwa DSN. Fatwa-fatwa tersebut kemudian dituangkan dalam bentuk Peraturan Bank Indonesia (PBI). Dengan dituangkannya fatwa-fatwa DSN ke dalam PBI maka prinsip-prinsip syariah terkait dengan kegiatan usaha bank syariah yang

tercantum dalam PBI tersebut menjadi hukum positif yang mengikat perbankan syariah.

### 1.3.2 Struktur Fatwa DSN-MUI

Dalam buku Arafat (2018:87), di Indonesia fatwa ditetapkan oleh Dewan Syariah Nasional yang menjadi bagian tak terpisahkan dari Majelis Ulama Indonesia. DSN-MUI menetapkan fatwa-fatwa terhadap persoalan-persoalan yang memerlukan *ijtihad* sebagai pedoman dalam pelaksanaan ibadah dan muamalah bagi umat Islam di Indonesia. Fatwa DSN-MUI mengandung dalil-dalil yang terperinci dan disusun secara sistematis. Struktur fatwa DSN-MUI terdiri atas:

a. Menimbang

Konsiderans “menimbang” dalam fatwa DSN-MUI ini berisi deskripsi tentang hal-hal yang menjadi pertimbangan bagi majelis ulama dalam menetapkan suatu fatwa. Hal-hal yang menjadi pertimbangan mencakup alasan-alasan yudiris, sosiologis dan filosofis atas masalah-masalah terkait.

b. Mengingat

Konsiderans “mengingat” berisi aturan-aturan yang menjadi pedoman dalam menetapkan fatwa. Aturan-aturan tersebut disusun secara sistematis dan hierarkhis (sesuai tata urutan) yaitu Al-Qur’an, hadis Nabi saw, kaidah-kaidah fikhiyah, dan fatwa-fatwa majelis ulama yang telah ditetapkan sebelumnya.

c. Memutuskan dan Menetapkan

Konsiderans “memutuskan” berisi tentang keputusan DSN-MUI untuk menetapkan sebuah fatwa atas suatu permasalahan tertentu.

Isi keputusan fatwa terdiri atas:

- 1) Ketentuan umum
- 2) Hukum
- 3) Ketentuan tentang jenis-jenis akad
- 4) Ketentuan tentang batasan-batasan keberlakuan fatwa
- 5) Ketentuan tentang *ta'widh* (sanksi) bila diperlukan
- 6) Ketentuan penutup.

#### 2.4 Temuan Penelitian Sebelumnya

Beberapa penelitian terkait mengenai pembiayaan *murabahah* dan fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *murabahah* pernah dilakukan sebelumnya, sehingga penelitian tersebut dapat dijadikan referensi. Berikut beberapa penelitian terkait sebelumnya, yaitu:

a. **Henita Sahany**, Pengaruh Pembiayaan *Murabahah* dan *Mudharabah* terhadap Perkembangan Usaha Mikro Kecil Menengah (UMKM) BMT El-Syifa Ciganjur. Fakultas Syariah dan Hukum, UIN Syarif Hidayatullah Jakarta, Tahun 2015.

Membahas tentang perkembangan UMKM yang dipengaruhi pembiayaan *murabahah* yang diukur dari besaran pembiayaan yang diterima, peningkatan laba, peningkatan omzet

penjualan, peningkatan pendapatan dan aset usaha. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian kuantitatif, dengan metode analisis regresi linear sederhana. Perbedaan penelitian ini adalah penelitian ini tidak melihat pada perkembangan suatu UMKM yang dipengaruhi pembiayaan *murabahah*, namun menitikfokuskan pada praktik pembiayaan *murabahah* pada BNI Syariah Kantor Cabang Banda Aceh.

b. **Rizka Komala Asri**, Pengaruh Tingkat Margin dan Prosedur Pembiayaan terhadap Keputusan Nasabah dalam Pengambilan Pembiayaan *Murabahah*. Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, UIN Raden Intan Lampung, Tahun 2018.

Membahas tentang tingkat margin yang ditawarkan BPRS Mitra Agro Usaha dan prosedur pembiayaan yang diterapkan dan dapat mempengaruhi keputusan nasabah dalam pengambilan pembiayaan *murabahah*. Metode yang digunakan adalah penelitian kuantitatif dan pengumpulan data dilakukan melalui penyebaran kuisioner, serta analisis data menggunakan teknik analisis regresi linear berganda. Perbedaan penelitian ini adalah penelitian ini lebih memfokuskan pada praktik pembiayaan pada BNI Syariah Kantor Cabang Banda Aceh. dan fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *murabahah*.

c. **Andi Cahyono**, Aplikasi Fatwa DSN-MUI tentang *Murabahah* terhadap Praktik Pembiayaan *Murabahah* pada Lembaga Keuangan Mikro Syariah di Surakarta Periode Tahun

2010. Fakultas Syariah dan Hukum, UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta, Tahun 2011.

Membahas tentang mekanisme kerja LKMS dalam mengaplikasikan produk pembiayaan *murabahah*, kesesuaian antara fatwa DSN-MUI tentang *murabahah* dengan tata cara operasional pembiayaan *murabahah* pada LKMS di Surakarta dan faktor pendukung serta hambatan dalam mengaplikasikan fatwa DSN-MUI tentang *murabahah*. Metode penelitian yang digunakan adalah kualitatif dengan cara wawancara dan observasi. Perbedaan dengan penelitian ini adalah penelitian ini lebih mengfokuskan pada perbandingan atau komparatif pembiayaan *murabahah* dengan fatwa DSN-MUI No. 4 Tahun 2000 dan dampaknya terhadap bank dan nasabah pada BNI Syariah Kantor Cabang Banda Aceh.

d. **Abdul Latif**, Implementasi Fatwa DSN-MUI terhadap Praktik Pembiayaan *Murabahah* Bank Syariah Mandiri dan Bank Muamalat KCP Ponorogo. Pascasarjana STAIN Ponorogo, Tahun 2016.

Membahas tentang mekanisme pembiayaan *murabahah* BSM dan BMI KCP Ponorogo dan implementasi fatwa DSN-MUI terhadap praktik pembiayaan *murabahah*. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian kualitatif dengan cara observasi, wawancara dan dokumentasi. Perbedaan dengan penelitian ini adalah penelitian ini lebih menitikberatkan pada perbandingan atau komparatif pembiayaan *murabahah* dengan fatwa DSN-MUI

No. 4 Tahun 2000 dan dampaknya terhadap bank dan nasabah pada BNI Syariah Kantor Cabang Banda Aceh.

**Tabel 2.1**  
**Penelitian Sebelumnya**

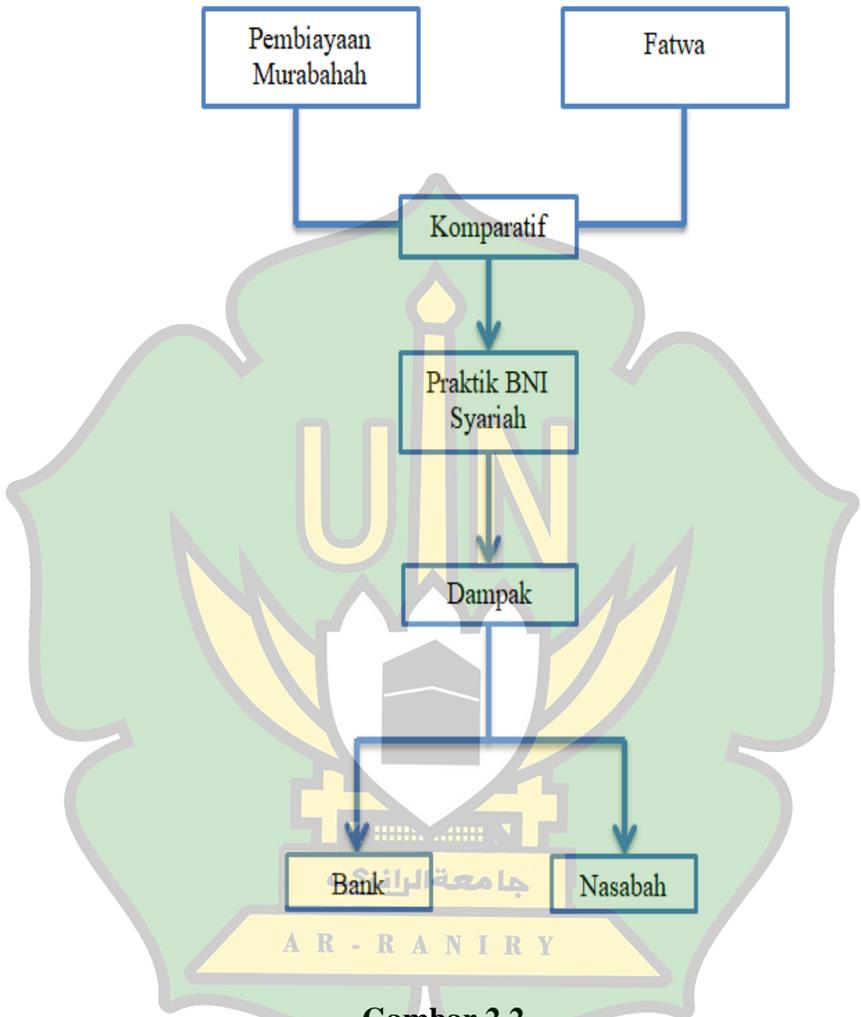
No	Nama Penulis	Judul Penelitian	Metode Penelitian	Hasil Penelitian
1.	Henita Sahany (2015)	Pengaruh Pembiayaan <i>Murabahah</i> dan <i>Mudharabah</i> terhadap Perkembangan Usaha Mikro Kecil Menengah (UMKM) BMT El-Syifa Ciganjur.	Metode deskriptif kualitatif.	Pembiayaan <i>murabahah</i> dan <i>mudharabah</i> mempunyai pengaruh positif terhadap perkembangan UMKM.
2.	Rizka Komala Asri (2018)	Pengaruh Tingkat <i>Margin</i> dan Prosedur Pembiayaan terhadap Keputusan Nasabah dalam Pengambilan Pembiayaan <i>Murabahah</i>		Tingkat <i>margin</i> dan prosedur pembiayaan secara bersama-sama berpengaruh terhadap keputusan nasabah dalam pengambilan pembiayaan <i>murabahah</i> .
3.	Andi Cahyono (2011)	Aplikasi Fatwa DSN-MUI tentang <i>Murabahah</i> terhadap Praktik Pembiayaan <i>Murabahah</i> pada Lembaga Keuangan		Aplikasi fatwa DSN-MUI tentang <i>murabahah</i> terhadap praktik pembiayaan <i>murabahah</i> belum sepenuhnya diaplikasikan.

Tabel 2.1 - Lanjutan

No	Nama Penulis	Judul Penelitian	Metode Penelitian	Hasil Penelitian
		Mikro Syariah di Surakarta Periode Tahun 2010		
4.	Abdul Latif (2016)	Implementasi Fatwa DSN-MUI terhadap Praktik Pembiayaan <i>Murabahah</i> Bank Syariah Mandiri dan Bank Muamalat KCP Ponorogo	Metode kuantitatif.	Implementasi fatwa DSN-MUI terhadap praktik pembiayaan <i>murabahah</i> belum sepenuhnya diimplementasikan terutama model pembiayaan <i>murabahah (bil wakalah)</i>

## 2.5 Kerangka Berfikir

Pembiayaan *murabahah* dijalankan berdasarkan fatwa yang dikeluarkan oleh DSN-MUI yang ditetapkan dalam fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *murabahah*. Dalam hal ini, peneliti membandingkan antara fatwa dan praktik pembiayaan *murabahah* yang dilakukan di lapangan yaitu BNI Syariah Kantor Cabang Banda Aceh telah sesuai atau belum dengan fatwa yang telah ditetapkan. Dan jika terdapat ketidaksesuaian antara fatwa dan praktik di lapangan maka akan berdampak pada bank dan nasabah pada BNI Syariah Kantor Cabang Banda Aceh. Setelah membandingkan kedua hal tersebut dan melihat dampaknya terhadap kedua belah pihak, lalu peneliti membuat hasil penelitian terhadap rumusan masalah yang telah dibuat.



**Gambar 2.2**  
**Kerangka Berfikir**

## **BAB III**

### **METODOLOGI PENELITIAN**

#### **3.1 Jenis Penelitian**

Jenis penelitian ini adalah penelitian kualitatif. Penelitian kualitatif menurut Gunawan (2013:80) adalah sebuah metode penelitian yang digunakan dalam mengungkapkan permasalahan dalam kehidupan kerja organisasi pemerintah, swasta, kemasyarakatan, kepemudaan, perempuan, olahraga, seni dan budaya, sehingga dapat dijadikan suatu kebijakan untuk dilaksanakan demi kesejahteraan bersama. Penelitian kualitatif dilakukan dalam situasi yang wajar (*natural setting*).

##### **3.1.1 Pendekatan Penelitian**

Pendekatan penelitian yang digunakan peneliti dalam penelitian ini adalah:

a. Penelitian Lapangan (*Field Research*)

Penelitian ini dilakukan dengan cara mengunjungi langsung objek penelitian dalam rangka mengumpulkan data-data dan informasi-informasi dari narasumber secara relevan dan akurat. Peneliti mengumpulkan data-data dan informasi-informasi langsung dari BNI Syariah Kantor Cabang Banda Aceh yang beralamat di Jalan Tengku Haji Muhammad Daud Beureueh, Kp. Laksana, Kuta Alam, Banda Aceh.

b. Penelitian Pustaka (*Library Research*)

Dalam penelitian ini, peneliti menelaah data tertulis yang berhubungan dengan topik permasalahan penelitian baik dalam bentuk buku, jurnal dan data serta informasi dari instansi terkait untuk menemukan kajian teoritis.

### 3.1.2 Tujuan dan Arah Penelitian

Pendekatan penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif kualitatif. Penelitian deskriptif adalah penelitian yang bertujuan untuk menggambarkan, meringkaskan berbagai kondisi, berbagai situasi, atau berbagai fenomena realitas sosial yang ada di masyarakat yang menjadi objek penelitian, dan berupaya menarik realitas itu ke permukaan sebagai suatu ciri, karakter, sifat, model, tanda, atau gambaran tentang kondisi, situasi, ataupun fenomena tertentu (Bungin, 2015:68).

Selanjutnya, data dan informasi yang telah diperoleh dari hasil wawancara, catatan lapangan, dan dokumentasi, data tersebut dijabarkan dan disusun secara sistematis dengan dasar teori-teori yang telah dipelajari.

## 3.2 Subjek dan Objek Penelitian

Subjek dalam penelitian ini adalah Bapak Akbar Ismed dengan jabatan sebagai Asisten Pengolahan Konsumen pada BNI Syariah Kantor Cabang Banda Aceh.

Sedangkan objek penelitian ada 2 objek, yaitu:

a. Narasumber, yaitu pihak yang merespon dan menjawab pertanyaan-pertanyaan yang peneliti ajukan, baik secara lisan maupun tulisan melalui wawancara. Narasumber pada penelitian ini adalah bagian pembiayaan, yaitu Bapak Akbar Ismed pada BNI Syariah Kantor Cabang Banda Aceh, dimana objek tersebut diminta untuk menjelaskan proses pemberian pembiayaan, mulai dari syarat-syarat yang harus dipenuhi nasabah pembiayaan, proses pemberian dana, dan kebijakan-kebijakan dalam penyelesaian pembiayaan.

b. Dokumen, yaitu sumber data dalam bentuk tulisan yang didapat dari website Fatwa DSN-MUI, laporan keuangan, dan lainnya yang berkaitan dengan penelitian ini.

### **3.3 Data dan Teknik Pemerolehannya**

#### **3.3.1 Jenis Data**

Penelitian ini merupakan studi kasus di BNI Syariah Kantor Cabang Banda Aceh. Pengumpulan data dalam penelitian ini dimaksudkan untuk memperoleh bahan-bahan yang relevan dan akurat. Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data primer dan data sekunder. Untuk mendukung penelitian diperlukan data yang aktual. Berdasarkan sumbernya, data-data yang diperoleh dibedakan menjadi :

a. Data Primer

Data primer yang dikumpulkan dalam penelitian ini adalah data yang diperoleh secara langsung dengan mewawancarai pihak

BNI Syariah Kantor Cabang Banda Aceh. Pertanyaan yang diajukan dalam mewawancarai pihak BNI Syariah Kantor Cabang Banda Aceh dibuat sesuai dengan topik permasalahan penelitian, sehingga diharapkan diperoleh data yang akurat atas penelitian ini.

b. Data Sekunder

Data ini dapat diperoleh dari dokumen dan laporan keuangan yang diperlukan dalam penelitian ini di BNI Syariah Kantor Cabang Banda Aceh, sumber literatur, internet, dokumentasi dan data pendukung lainnya.

### 3.3.2 Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan oleh peneliti dalam penelitian ini adalah :

a. Wawancara

Menurut Sugiyono (2010:194), wawancara digunakan sebagai teknik pengumpulan data apabila peneliti akan melaksanakan studi pendahuluan untuk menemukan permasalahan yang harus diteliti, dan juga apabila peneliti ingin mengetahui hal-hal dari responden yang lebih mendalam dan jumlah respondennya sedikit.

Wawancara adalah teknik pengumpulan data yang peneliti lakukan dengan cara mengajukan pertanyaan-pertanyaan secara langsung kepada narasumber dan hasil jawaban narasumber dicatat secara sistematis. Peneliti mengajukan sejumlah pertanyaan secara

terstruktur dan teratur sehingga fokus pada inti permasalahan. Wawancara dilakukan langsung kepada pihak yang berkepentingan yaitu bagian pembiayaan *murabahah* pada BNI Syariah Kantor Cabang Banda Aceh.

b. Studi Dokumentasi

Menurut Arikunto (2010:134), teknik dokumentasi adalah mencari data mengenai hal atau variabel yang berupa catatan, transkrip, buku, surat kabar, majalah, prasasti, notulen rapat, agenda dan lainnya.

Teknik pengumpulan data ini dilakukan peneliti dengan cara mempelajari dokumen untuk mendapatkan data atau informasi yang berhubungan dengan masalah yang akan diteliti, syarat-syarat untuk nasabah dalam pengambilan pembiayaan *murabahah* pada BNI Syariah Kantor Cabang Banda Aceh.

### 3.4 Teknik Pengolahan Data dan Analisis Data

Teknik pengolahan data pada penelitian ini menggunakan teknik *purposive sampling*. Menurut Sugiyono (2010) *purposive sampling* adalah teknik untuk menentukan sampel penelitian dengan beberapa pertimbangan tertentu yang bertujuan agar data yang diperoleh nantinya lebih representatif. Sedangkan menurut Arikunto (2010:183), *purposive sampling* dilakukan dengan cara mengambil subyek bukan didasarkan atas adanya tujuan tertentu. Teknik ini biasanya dilakukan karena beberapa pertimbangan,

seperti alasan keterbatasan waktu penelitian, tenaga dan dana sehingga tidak dapat mengambil sampel yang besar dan jauh.

Penelitian ini menggunakan *purposive sampling* dikarenakan tidak semua sampel memiliki kriteria sesuai dengan fenomena yang diteliti. Oleh karena itu, peneliti memilih *purposive sampling* yang menetapkan kriteria atau pertimbangan tertentu yang harus dipenuhi oleh sampel yang digunakan dalam penelitian ini, dan yang menjadi sampel dalam penelitian ini adalah PT BNI Syariah Kantor Cabang Banda Aceh .

Penelitian kualitatif merupakan penelitian yang menfokuskan pada paparan kalimat, sehingga lebih mampu memahami kondisi psikologi manusia yang kompleks (dipengaruhi oleh banyak fakta) yang tidak cukup apabila hanya diukur dengan menggunakan skala saja. Hal ini terutama didasari oleh asumsi bahwa manusia merupakan animal symbolicum (mahkluk simbolis) yang mencari makna dalam hidupnya. Sehingga penelitian ini memerlukan peran kualitatif guna melihat manusia secara total (Moleong, 2010:2).

Sedangkan menurut Sugiyono (2010:246) bahwa aktivitas dalam analisis data kualitatif dilakukan secara interaktif dan berlangsung secara terus menerus sampai selesai. Maksudnya, dalam analisis data peneliti ikut terlibat langsung dalam menjelaskan dan menyimpulkan data yang diperoleh dengan

mengaitkan teori yang digunakan. Analisis data dalam penelitian ini adalah analisis isi.

Menurut Krippendorff (2004) dalam jurnal Sandra (2013:280) analisis isi adalah teknik penelitian untuk membuat replikan dan terjemahan valid dari teks kepada konteks yang perlu diteliti. Sebagai sebuah teknik, analisis isi memerlukan beberapa prosedur, analisis isi bisa dipelajari dan tidak digunakan tergantung otoritas peneliti. Sebagai sebuah metode penelitian, analisa isi menyediakan pandangan baru, meningkatkan pemahaman peneliti untuk fenomena tertentu atau menginformasikan aktivitas praktikal.

Dalam penelitian kualitatif, tahapan-tahapan analisis data antara lain :

a. Reduksi Data (*Data Reduction*)

Reduksi data berarti diartikan sebagai proses pemilihan, pemusatan perhatian pada penyerdehanaan, pengabstrakan dan transformasi data yang didapat di lapangan. Reduksi data juga dapat diartikan untuk merangkum, memilih hal-hal yang pokok, memfokuskan pada hal-hal yang penting, dicari tema dan polanya. Data atau informasi yang didapat dari lapangan jumlahnya cukup banyak, maka dari itu perlu dicatat secara teliti dan rinci. Dengan mereduksi data akan memberikan gambaran yang lebih jelas dan mempermudah peneliti untuk melakukan pengumpulan data selanjutnya, dan mencarinya bila diperlukan.

b. Penyajian Data (*Data Display*)

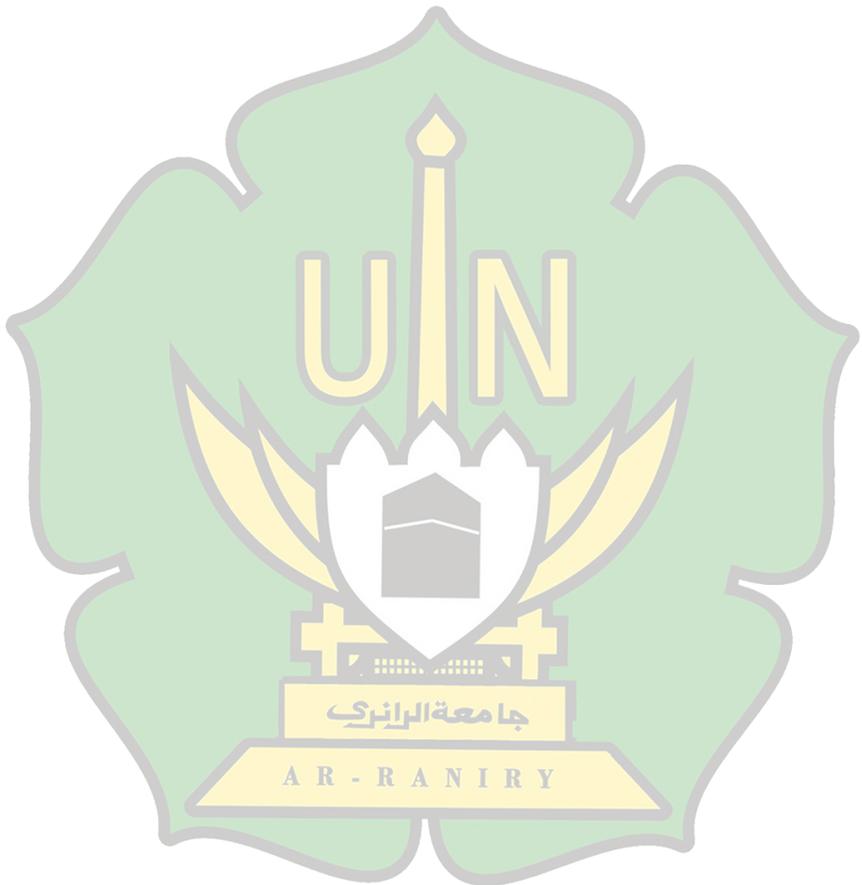
Langkah selanjutnya setelah data direduksi adalah melakukan penyajian data. Dalam penelitian kualitatif, penyajian data bisa dilakukan dalam bentuk uraian singkat, bagan, hubungan antarkategori, dan lain-lain. Dalam hal ini Miles dan Huberman dalam Sugiyono (2010: 249) mengungkapkan bahwa yang paling sering digunakan untuk menyajikan data dalam penelitian kualitatif adalah dengan teks bersifat naratif, selain itu dapat juga berupa grafik, matrik, *network* (jejaring kerja) dan *chart*.

c. Penarikan Kesimpulan (*Conclusion Drawing and Verification*)

Langkah terakhir dalam analisis data kualitatif menurut Miles dan Huberman (Sugiyono, 2010:252) yaitu penarikan simpulan dan verifikasi. Simpulan awal yang dikemukakan masih bersifat sementara, dan akan berubah bila tidak ditemukan bukti-bukti yang kuat yang mendukung pada tahap pengumpulan data berikutnya. Tetapi apabila simpulan yang dikemukakan pada tahap awal didukung oleh bukti-bukti yang valid dan konsisten saat peneliti kembali ke lapangan mengumpulkan data, maka simpulan yang dikemukakan merupakan simpulan yang kredibel.

Dengan demikian simpulan dalam penelitian kualitatif mungkin dapat menjawab rumusan masalah yang dirumuskan sejak awal, tetapi mungkin juga tidak, karena seperti telah dikemukakan bahwa masalah dan rumusan masalah dalam penelitian kualitatif

masih bersifat sementara dan akan berkembang setelah penelitian berada di lapangan.



## **BAB IV**

### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

#### **4.1. Gambaran Umum PT. BNI Syariah**

##### **4.1.1 Sejarah BNI Syariah**

PT Bank Negara Indonesia (Persero), Tbk (disebut juga BNI) pada awalnya didirikan di Indonesia sebagai Bank sentral dengan nama “Bank Negara Indonesia” berdasarkan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang No. 2 tahun 1946 tanggal 5 Juli 1946. Selanjutnya, berdasarkan Undang-Undang No. 17 tahun 1968, BNI ditetapkan menjadi “Bank Negara Indonesia 1946”, dan statusnya menjadi Bank Umum Milik Negara. Selanjutnya, peran BNI sebagai Bank yang diberi mandat untuk memperbaiki ekonomi rakyat dan berpartisipasi dalam pembangunan nasional dikukuhkan oleh UU No. 17 tahun 1968 tentang Bank Negara Indonesia 1946.

Sejalan dengan keputusan penggunaan tahun pendirian sebagai bagian dari identitas perusahaan, nama Bank Negara Indonesia 1946 resmi digunakan mulai akhir tahun 1968. Perubahan ini menjadikan Bank Negara Indonesia lebih dikenal sebagai “BNI 46” yang ditetapkan bersamaan dengan perubahan identitas perusahaan tahun 1988. BNI merupakan Bank BUMN (Badan Usaha Milik Negara) pertama yang menjadi perusahaan publik setelah mencatatkan sahamnya di Bursa Efek Jakarta dan Bursa Efek Surabaya pada tahun 1996

([www.bni.co.id](http://www.bni.co.id)).

Tempaan krisis moneter tahun 1997 membuktikan ketangguhan sistem perbankan syariah. Prinsip Syariah dengan 3 (tiga) pilarnya yaitu adil, transparan dan maslahat mampu menjawab kebutuhan masyarakat terhadap sistem perbankan yang lebih adil. Dengan berlandaskan pada Undang-undang No.10 Tahun 1998, pada tanggal 29 April 2000 didirikan Unit Usaha Syariah (UUS) BNI dengan 5 kantor cabang di Yogyakarta, Malang, Pekalongan, Jepara dan Banjarmasin. Selanjutnya UUS BNI terus berkembang menjadi 28 Kantor Cabang dan 31 Kantor Cabang Pembantu.

Pada tahun 2007, untuk memperluas layanan kepada masyarakat, masing-masing kantor cabang utama tersebut membuka kantor-kantor cabang pembantu syariah (KCPS), sehingga keseluruhan kantor cabang syariah berjumlah 54 buah.

Disamping itu nasabah juga dapat menikmati layanan syariah di Kantor Cabang BNI Konvensional (*office channelling*) dengan lebih kurang 1500 *outlet* yang tersebar di seluruh wilayah Indonesia. Di dalam pelaksanaan operasional perbankan, BNI Syariah tetap memperhatikan kepatuhan terhadap aspek syariah. Dengan Dewan Pengawas Syariah (DPS) yang saat ini diketuai oleh KH.Ma'ruf Amin, semua produk BNI Syariah telah melalui pengujian dari DPS sehingga telah memenuhi aturan syariah.

Berdasarkan Keputusan Gubernur Bank Indonesia Nomor 12/41/KEP.GBI/2010 tanggal 21 Mei 2010 mengenai pemberian izin usaha kepada PT Bank BNI Syariah, dan di dalam *Corporate Plan* UUS BNI tahun 2003 ditetapkan bahwa status UUS bersifat temporer dan akan dilakukan *spin off* tahun 2009. Rencana tersebut terlaksana pada tanggal 19 Juni 2010 dengan beroperasinya BNI Syariah sebagai Bank Umum Syariah (BUS). Realisasi waktu *spin off* bulan Juni 2010 tidak terlepas dari faktor eksternal berupa aspek regulasi yang kondusif yaitu dengan diterbitkannya UU No.19 tahun 2008 tentang Surat Berharga Syariah Negara (SBSN) dan UU No.21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah. Disamping itu, komitmen Pemerintah terhadap pengembangan perbankan syariah semakin kuat dan kesadaran terhadap keunggulan produk perbankan syariah juga semakin meningkat. Juni 2014 jumlah cabang BNI Syariah mencapai 65 kantor cabang, 161 kantor cabang pembantu, 17 kantor kas, 22 mobil layanan gerak dan 20 *Payment Point* ([www.bnisyariah.co.id](http://www.bnisyariah.co.id)).

Mulai dari awal beroperasi hingga saat ini, BNI Syariah menunjukkan perkembangan yang signifikan. Karena komitmen pemerintah terhadap perkembangan perbankan syariah di Indonesia semakin kuat dan kesadaran masyarakat terhadap keunggulan produk di perbankan syariah juga semakin meningkat.

#### 4.1.2 Visi, Misi dan Motto BNI Syariah

##### Visi

BNI Syariah memiliki visi yaitu “Menjadi bank syariah pilihan masyarakat yang unggul dalam layanan dan kinerja”.

##### Misi

Adapun misi dari BNI Syariah adalah:

1. **Memberikan kontribusi positif kepada masyarakat dan peduli pada kelestarian lingkungan.**
2. **Memberikan solusi bagi masyarakat untuk kebutuhan jasa perbankan syariah.**
3. **Memberikan nilai investasi yang optimal bagi investor.**
4. **Menciptakan wahana terbaik sebagai tempat kebanggaan untuk berkarya dan berprestasi bagi pegawai sebagai perwujudan ibadah.**
5. **Menjadi acuan tata kelola perusahaan yang amanah.**

##### Motto

Motto dari BNI Syariah adalah “memberikan yang terbaik sesuai kaidah”. Artinya, BNI Syariah memberikan layanan terbaik kepada nasabah yang sesuai dengan kaidah, sehingga nasabah merasa nyaman dan puas dengan pelayanan yang diberikan.

### 4.1.3 Produk-Produk pada BNI Syariah

Adapun produk-produk pada BNI Syariah terdiri atas ([www.bnisyariah.co.id](http://www.bnisyariah.co.id)):

#### 1. Produk Pendanaan

Dalam produk pendanaan yang ditawarkan oleh BNI Syariah terdiri dari 3 jenis, yaitu:

- a. **BNI Giro iB Hasanah** adalah simpanan transaksional dalam mata uang IDR dan USD yang dikelola berdasarkan prinsip syariah dengan pilihan akad *Mudharabah Mutlaqah* atau *Wadiah Yadh Dhamanah* yang penarikannya dapat dilakukan setiap saat dengan menggunakan Cek, Bilyet Giro, Sarana Perintah pembayaran lainnya atau dengan Pemindah bukuan.
- b. **BNI Deposito iB Hasanah** yaitu investasi berjangka yang dikelola berdasarkan prinsip syariah yang ditujukan bagi nasabah perorangan dan perusahaan, dengan menggunakan akad *mudharabah*.
- c. **BNI Dollar iB Hasanah** yaitu tabungan yang dikelola dengan akad *wadiah* dan *mudharabah* yang memberikan berbagai fasilitas serta kemudahan bagi nasabah perorangan dalam mata uang USD.
- d. **BNI SimPel iB Hasanah** yaitu tabungan dengan akad *wadiah* untuk siswa berusia di bawah 17 tahun dengan

persyaratan mudah dan sederhana serta *fitur* yang menarik untuk mendorong budaya menabung sejak dini.

- e. **BNI Baitullah iB Hasanah** adalah tabungan dengan akad *mudharabah* atau *wadiah* yang dipergunakan sebagai sarana untuk mendapatkan kepastian porsi berangkat menunaikan ibadah Haji (*Reguler/Khusus*) dan merencanakan ibadah Umrah sesuai keinginan penabung dengan sistem setoran bebas atau bulanan dalam mata uang Rupiah dan USD.
- f. **BNI Prima iB Hasanah** adalah tabungan dengan akad *mudharabah* dan *wadiah* yang memberikan berbagai fasilitas serta kemudahan bagi nasabah segmen *high networth individuals* secara perorangan dalam mata uang rupiah dan bagi hasil yang lebih kompetitif.
- g. **BNI Tunas iB Hasanah** adalah tabungan dengan akad *wadiah* dan *mudharabah* yang diperuntukkan bagi anak-anak dan pelajar yang berusia di bawah 17 tahun.
- h. **BNI Bisnis iB Hasanah** adalah tabungan dengan akad *mudharabah* dan *wadiah* yang dilengkapi dengan detil mutasi debit dan kredit pada buku tabungan dan bagi hasil yang lebih kompetitif dalam mata uang rupiah.
- i. **BNI iB Hasanah** adalah tabungan dengan akad *mudharabah* atau *wadiah* yang memberikan berbagai fasilitas serta kemudahan dalam mata uang Rupiah.

- j. **BNI Tapenas iB Hasanah** adalah tabungan berjangka dengan akad *mudharabah* untuk perencanaan masa depan yang dikelola berdasarkan prinsip syariah dengan sistem setoran bulanan yang bermanfaat untuk membantu menyiapkan rencana masa depan seperti rencana liburan, ibadah umrah, pendidikan ataupun rencana masa depan lainnya.
- k. **BNI TabunganKu iB Hasanah** ialah produk simpanan dana dari Bank Indonesia yang dikelola sesuai dengan prinsip syariah dengan akad *wadiah* dalam mata uang Rupiah untuk meningkatkan kesadaran menabung masyarakat.

## 2. Produk Pembiayaan

Pembiayaan pada BNI Syariah dibagi menjadi 4 bagian, yaitu Usaha Kecil dan Menengah, Konsumer, Korporasi dan Mikro.

- a. **Usaha Kecil dan Menengah** merupakan fasilitas pembiayaan yang diberikan oleh BNI Syariah yang berfungsi untuk memenuhi kebutuhan usaha-usaha yang produktif bagi masyarakat. Produk pada pembiayaan ini terdiri dari:
- 1) **Wirausaha iB Hasanah (WUS)** adalah fasilitas pembiayaan produktif yang ditujukan untuk

memenuhi kebutuhan pembiayaan usaha-usaha produktif (modal kerja dan investasi) yang tidak bertentangan dengan syariah dan ketentuan peraturan perundangan yang berlaku.

- 2) **Pembiayaan Valas iB Hasanah** adalah pembiayaan yang diberikan oleh unit operasional dalam negeri kepada nasabah pembiayaan dalam negeri, dalam bentuk mata uang valuta asing.
- 3) **Kopkar/Kopeg iB Hasanah** adalah fasilitas pembiayaan *mudharabah* produktif dimana BNI Syariah sebagai pemilik dana menyalurkan pembiayaan dengan pola *executing* kepada koperasi karyawan (KopKar)/koperasi pegawai (KoPeg) untuk disalurkan secara prinsip syariah ke *end user*/pegawai.
- 4) **BNI Syariah Dealer iB Hasanah** yaitu dilatarbelakangi oleh adanya potensi pembiayaan kendaraan bermotor secara kolektif yang melibatkan *end user* dalam jumlah yang cukup banyak. Hal tersebut membutuhkan tenaga yang cukup besar dalam hal penyaluran, pemantauan, atau penyelesaian pembiayaannya.
- 5) **Usaha Kecil iB Hasanah** adalah pembiayaan syariah yang digunakan untuk tujuan produktif (modal kerja maupun investasi) kepada pengusaha

kecil berdasarkan prinsip-prinsip pembiayaan syariah.

6) **Linkage iB Hasanah** adalah fasilitas pembiayaan dimana BNI Syariah sebagai pemilik dana menyalurkan pembiayaan dengan pola *executing* kepada Lembaga Keuangan Syariah (LKS) (BMT, BPRS, KJKS, dll) untuk diteruskan ke *end user* (pengusaha mikro, kecil, dan menengah syariah). Kerjasama dengan LKS dapat dilakukan secara langsung ataupun melalui Lembaga Pendamping.

b. **Mikro** juga merupakan salah satu bagian pembiayaan yang memiliki fungsi untuk pengembangan usaha mikro masyarakat dan memenuhi kebutuhan konsumtif sesuai ketentuan. Produk dari pembiayaan mikro adalah:

1) **Rahn Mikro** yaitu pembiayaan yang dimulai dari Rp 500.000,- hingga Rp 50.000.000,- dalam jangka waktu pembiayaan 3,6,9, hingga 12 bulan dan tidak dapat diperpanjang. Tujuan dari pembiayaan ini adalah untuk modal usaha/ produktif, biaya pendidikan, kesehatan, dll (konsumtif).

2) **Mikro 2 iB Hasanah** yaitu pembiayaan yang dimulai dari Rp 5.000.000,- hingga Rp 50.000.000,- dalam jangka waktu pembiayaan mulai dari 6 bulan hingga 36 bulan. Tujuan dari pembiayaan ini adalah untuk pembiayaan pembelian barang modal kerja,

Investasi produktif dan pembelian barang lainnya (konsumtif).

- 3) **Mikro 3 iB Hasanah** yaitu pembiayaan yang dimulai dari Rp 50.000.000,- hingga Rp 500.000.000,- dalam jangka waktu pembiayaan mulai dari 6 bulan hingga 60 bulan. Tujuan dari pembiayaan ini adalah untuk pembiayaan Pembelian barang modal kerja, Investasi produktif dan pembelian barang lainnya (konsumtif).

c. **Korporasi** yaitu fasilitas pembiayaan yang diberikan untuk memenuhi kebutuhan nasabah dibidang usaha yang berbadan hukum. Produk dari pembiayaan ini adalah:

- 1) **BNI Syariah *Multifinance*** adalah penyaluran pembiayaan langsung dengan pola *executing*, kepada *Multifinance* untuk usahanya dibidang perusahaan pembiayaan sesuai dengan prinsip Syariah.
- 2) **Usaha Besar iB Hasanah** adalah pembiayaan syariah yang digunakan untuk tujuan produktif (modal kerja maupun investasi) kepada pengusaha pada segmentasi besar berdasarkan prinsip-prinsip pembiayaan syariah.

- 3) **Ekspor iB Hasanah** adalah fasilitas pembiayaan yang diberikan kepada *eksportir* (perusahaan ekspor), baik dalam rupiah maupun valuta asing untuk keperluan modal kerja dalam rangka pengadaan barang-barang yang akan diekspor (sebelum barang dikapalkan/*preshipment*) dan/atau untuk keperluan pembiayaan proyek investasi dalam rangka produksi barang ekspor.
  - 4) **Onshore iB Hasanah** adalah pembiayaan yang diberikan oleh unit operasional dalam negeri kepada nasabah pembiayaan dalam negeri, dalam bentuk mata uang valuta asing untuk membiayai usaha yang dikategorikan kegiatan ekspor (penghasil devisa).
  - 5) **Sindikasi iB Hasanah** adalah pembiayaan yang diberikan oleh dua atau lebih Lembaga Keuangan untuk membiaya suatu proyek/usaha dengan syarat-syarat dan ketentuan yang sama, menggunakan dokumen yang sama dan diadministrasikan oleh agen yang sama pula.
- d. **Konsumer** adalah fasilitas pembiayaan yang diberikan oleh BNI Syariah untuk memenuhi kebutuhan pribadi nasabah. Berikut produk-produk dari pembiayaan konsumer:

- 1) **BNI Griya iB Hasanah** adalah fasilitas pembiayaan konsumtif yang diberikan kepada anggota masyarakat untuk membeli, membangun, merenovasi rumah (termasuk ruko, rusun, rukan, apartemen dan sejenisnya), dan membeli tanah *kavling* serta rumah *indent*, yang besarnya disesuaikan dengan kebutuhan pembiayaan dan kemampuan membayar kembali masing-masing calon nasabah.
- 2) **BNI Multiguna iB Hasanah** yaitu fasilitas pembiayaan konsumtif yang diberikan kepada anggota masyarakat untuk pembelian barang kebutuhan konsumtif dan/atau jasa sesuai prinsip syariah dengan disertai agunan berupa tanah dan bangunan yang ditinggali berstatus SHM atau SHGB dan bukan barang yang dibiayai.
- 3) **BNI Oto iB Hasanah** adalah fasilitas pembiayaan konsumtif *murabahah* yang diberikan kepada anggota masyarakat untuk pembelian kendaraan bermotor yang dibayar dengan pembiayaan ini.
- 4) **BNI Emas iB Hasanah** merupakan fasilitas pembiayaan yang diberikan untuk membeli emas logam mulia dalam bentuk batangan yang diangsur setiap bulannya melalui akad *murabahah* (jual beli).

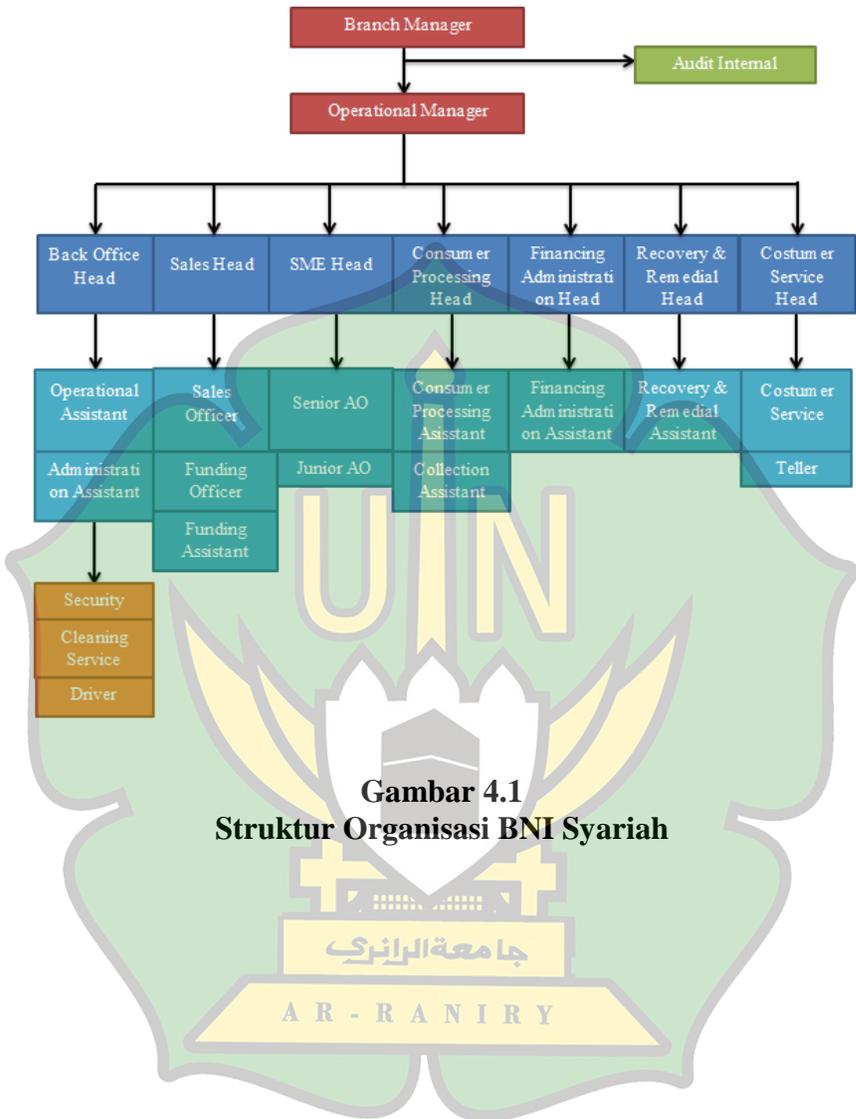
- 5) **CCF iB Hasanah** adalah pembiayaan yang dijamin dengan agunan *likuid*, yaitu dijamin dengan Simpanan dalam bentuk Deposito, Giro, dan Tabungan yang diterbitkan BNI Syariah.
- 6) **Fleksi iB Hasanah Umroh (Fleksi Umroh)** yaitu pembiayaan konsumtif bagi anggota masyarakat untuk memenuhi kebutuhan pembelian Jasa Paket Perjalanan Ibadah Umroh melalui BNI Syariah yang telah bekerja sama dengan *Travel Agent* sesuai dengan prinsip syariah.

#### 4.1.4 Struktur Organisasi BNI Syariah

Struktur organisasi yaitu suatu bagan yang disusun secara sistematis yang bertujuan untuk menjelaskan secara singkat kedudukan, tugas, wewenang dan tanggung jawab yang harus dijalankan dalam organisasi. Setiap satu unit dengan unit lainnya memiliki tugas yang berbeda, maka dari itu struktur organisasi dibuat agar tugas setiap unit sesuai dengan kedudukan masing-masing dalam organisasi. Struktur organisasi bertujuan untuk mengendalikan, menyalurkan dan mengarahkan setiap perilaku individu untuk mencapai tujuan dari perusahaan tersebut. Dengan adanya struktur organisasi yang baik pada setiap tugas, wewenang dan tanggung jawab individu dalam organisasi, diharapkan dapat tercapainya kelancaran dan keberhasilan dengan tugas yang telah dibebani.

Sama halnya dengan Bank Konvensional, struktur organisasi BNI Syariah juga harus mengikuti peraturan Bank Indonesia. Hanya saja yang membedakannya adalah bank syariah mewajibkan adanya Dewan Pengawas Syariah (DPS) yang memiliki posisi sejajar dengan Dewan Komisaris. DPS juga melakukan konsultasi dengan Majelis Ulama Indonesia (MUI) demi menjaga keabsahan bank syariah. Wewenang dan peran dari DPS adalah mengawasi operasional dan produk yang ditawarkan oleh bank agar sesuai kaidah Islam. Kemudian, DPS melakukan perbaikan apabila terdapat kegiatan atau produk yang sedang dijalankan tidak sesuai atau bertentangan dengan konsep perbankan syariah.

Struktur organisasi BNI Syariah Banda Aceh yaitu berbentuk garis dan *staff*, dimana setiap atas memiliki bawahan yang harus mempertanggung jawabkan tugasnya secara langsung. BNI Syariah dipimpin oleh seorang *Branch Manager* (Pimpinan Cabang) dan seorang *Operational Manager*, yang kemudian dibentuk beberapa bagian didalamnya untuk melancarkan setiap kegiatan usaha pada BNI Syariah Banda Aceh. Bagian-bagian tersebut antara lain adalah *Back Office*, *Sales*, *SME (Small Medium Enterprises)*, *Consumer Processing*, *Financing Administration*, *Recovery & Remedial* dan *Customer Service*. Setiap bagian tersebut memiliki kepala bagian masing-masing, yang memiliki tanggung jawab penuh kepada pimpinan cabang.



## 4.2 Praktik Pembiayaan *Murabahah* pada BNI Syariah Banda Aceh

BNI Syariah merupakan salah satu lembaga keuangan syariah yang memiliki fungsi menghimpun dana, menyalurkan dana, dan memberikan jasa lainnya. Salah satu fungsi BNI Syariah dalam penyaluran dana (pembiayaan) terdapat dalam akad *murabahah* atau disebut juga akad jual beli. Pembiayaan akad *murabahah* adalah suatu akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (*margin*) yang disepakati oleh penjual dan pembeli. Harga yang disepakati adalah harga jual, sedang harga beli harus diberitahukan dengan jujur.

*Murabahah* merupakan pembiayaan yang bertujuan untuk membantu masyarakat banyak dalam melangsungkan dan meningkatkan kesejahteraan dengan memfasilitasi penyediaan dana berdasarkan prinsip jual beli. Dengan diberikannya pembiayaan *murabahah*, diharapkan dapat terpenuhinya kebutuhan konsumtif masyarakat dengan pembayaran dilakukan secara berangsur sehingga memudahkan masyarakat.

Pembiayaan *murabahah* merupakan produk pembiayaan yang paling dominan dibandingkan pembiayaan lainnya atau komposisi terbesar dari pembiayaan lain yang ditawarkan oleh BNI Syariah Banda Aceh. Sampai dengan akhir tahun 2017, dari total pembiayaan sebesar Rp 22,5 Triliun, pembiayaan konsumen (*murabahah*) menjadi pembiayaan yang paling dominan yaitu

sebesar 51,9%. Pembiayaan konsumen, sebagian besar *portfolio* didominasi oleh BNI Griya iB Hasanah, yakni sebesar 84,9% ([www.bnisyariah.co.id](http://www.bnisyariah.co.id)).

Pembiayaan *murabahah* dapat disalurkan atau diberikan kepada pihak mana pun, seperti pegawai, pengusaha, dan lain-lain dengan syarat tujuannya jelas sesuai akad. Dengan adanya akad, maka antara bank dan nasabah tidak terjadi penyalahgunaan pembiayaan, artinya uang yang dicairkan oleh bank tidak digunakan untuk hal yang lain oleh nasabah, karena tujuan utamanya adalah *murabahah*, artinya jual beli dengan objek barang.<sup>1</sup>

Dengan demikian, BNI Syariah menetapkan ketentuan pembiayaan *murabahah*, yaitu:

- a. Bank bertindak sebagai pihak penyedia dana dalam rangka membelikan barang terkait dengan kegiatan transaksi *murabahah* dengan nasabah sebagai pihak pembeli barang.
- b. Barang adalah objek jual beli yang diketahui secara jelas kuantitas, kualitas, harga perolehan dan spesifikasinya.
- c. Bank dapat membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.

---

<sup>1</sup> wawancara dengan Bapak Akbar Ismed selaku Asisten Pengolahan Konsumen BNI Syariah Banda Aceh. Senin, 26 November 2018

- d. Kesepakatan atas margin ditentukan hanya satu kali pada awal pembiayaan atas dasar *murabahah* dan tidak berubah selama periode pembiayaan.

Dari ketentuan tersebut, BNI Syariah juga menetapkan rukun dari pembiayaan *murabahah* yang mengacu pada rukun jual beli menurut Fiqih Muamalah, yaitu:

- a. Pihak yang berakad

Maksud dari pihak yang berakad adalah adanya penjual (bank) dan pembeli (nasabah). Di mana, penjual dan pembeli harus berakal, artinya jika anak kecil atau orang yang tidak berakal yang melakukannya, maka akad tersebut tidak sah hukumnya.

- b. Objek akad

Maksud objek disini adalah adanya barang dan harga. Barang yang menjadi objek jual beli harus jelas keberadaannya, artinya tidak mengandung unsur *gharar* dan barang tersebut sah milik bank. Kemudian barang yang diperjual belikan juga memiliki manfaat bagi nasabah, serta harga dari objek tersebut jelas.

- c. Akad

Yaitu *ijab* (sisi penjual) dan *qabul* (sisi pembeli). Akad menjadi rukun *murabahah* agar adanya hubungan antara kedua belah pihak, yang nantinya ada kesepakatan dalam perjanjian.

Selain itu, syarat pembiayaan *murabahah* yang ditetapkan oleh BNI Syariah adalah:

a. Kedua belah pihak saling rela

Artinya, ketika dilakukan akad *murabahah* tidak ada paksaan dari satu pihak. Karena perjanjian ini dilakukan murni saling rela dari kedua belah pihak.

b. Pelaku akad telah baligh dan berakal

*Baligh* dan berakal menjadi syarat sah *murabahah*, karena jika anak kecil atau orang gila yang melakukan akad tersebut maka hukumnya adalah tidak sah.

c. Objek transaksi telah dimiliki oleh penjual (bank)

Syarat ini menjadi syarat utama dalam pembiayaan *murabahah*, karena dalam jual beli barang yang menjadi objek harus jelas kepemilikannya, yaitu sah dimiliki oleh penjual (bank).

d. Harga harus jelas saat transaksi

Dalam hal harga barang, penjual (bank) harus mengatakan sejujur-jujurnya atau secara rinci kepada pembeli (nasabah), yaitu harga perolehan, harga jual hingga keuntungan (*margin*).

Mekanisme atau prosedur pembiayaan *murabahah* pada BNI Syariah Banda Aceh adalah dimana awalnya nasabah yang akan mengambil pembiayaan *murabahah* mengajukan syarat-syarat yang telah ditetapkan oleh BNI Syariah. Kemudian *sales (marketing)* akan melakukan *checking* data nasabah melalui SLIK

OJK. Selanjutnya, berkas nasabah akan dilimpahkan kepada bagian *Unit Processing*. Pada bagian ini, pihak bank menerima data nasabah dari *sales* dan kemudian melakukan pengecekan berkas kembali. Selain itu, bank juga akan melakukan pengecekan tujuan pembiayaan. Apabila tujuan pembiayaan tidak sesuai dengan syariat, maka tidak akan diterima atau disetujui. Selanjutnya dilakukan verifikasi karakter nasabah dengan SLIK OJK dan kemudian verifikasi berkas. Langkah selanjutnya adalah dengan melakukan OTS (*On The Spot*) atau lokasi agunan, yaitu cek harga barang dengan melakukan data perbandingan, artinya menanyakan harga barang tersebut kepada minimal 2 pembanding, seperti kepala desa, sekretaris desa atau masyarakat. Kemudian pihak bank melakukan pengecekan harga pasar barang. Selanjutnya adalah verifikasi kebenaran pekerjaan si nasabah dengan menanyakan kepada bendahara tempat nasabah bekerja, atau jika nasabahnya pengusaha maka dilihat dari usaha yang dijalankan. Setelah melakukan verifikasi pekerjaan, langkah selanjutnya adalah verifikasi pendapatan. Pembiayaan *murabahah* akan cair apabila harga barang dibawah 40% dari pendapatan atau maksimal 40%, apabila lebih dari 40% maka tidak dapat dilanjutkan. Setelah semua berkas dianggap telah sesuai dan benar, maka selanjutnya pihak bank mengusulkan kepada pimpinan untuk dimintai persetujuan layak atau tidaknya nasabah tersebut diberikan pembiayaan. Kemudian apabila pimpinan telah menyetujui usulan tersebut, maka langkah selanjutnya adalah pimpinan mengeluarkan SKP

(Surat Keputusan Pembiayaan). Setelah surat tersebut keluar, maka selanjutnya pihak bank melakukan akad *wakalah* dan yang terakhir baru terjadinya akad *murabahah* antara bank dan nasabah.

Mengenai *margin* (keuntungan) yang didapat oleh BNI Syariah dari pembiayaan *murabahah*, ditetapkan sesuai kesepakatan awal akad. Besarnya *margin* yang ditetapkan akan sama seberapa pun plafon pembiayaan yang diambil, yang membedakan hanya jangka waktunya saja. *Margin* tidak akan berubah dari awal pengambilan pembiayaan hingga waktu akad telah berakhir, karena rincian *margin* (besaran dan jatuh tempo) telah dijelaskan di awal perjanjian. Bapak Akbar Ismed mengatakan bahwa *margin* pada BNI Syariah khususnya BNI Syariah Banda Aceh bersifat opsional, artinya penetapan *margin* tidak hanya dari BNI Syariah saja namun juga dapat dilakukan oleh nasabah. Akan tetapi, biasa nasabah meminta *spesial margin* kepada bank dan BNI Syariah meminta persetujuan terlebih kepada kantor pusat atas permintaan nasabah tersebut. Misalnya, pihak bank menentukan *margin* sebesar 5%, namun nasabah meminta 4%, maka pihak BNI Syariah Banda Aceh meminta persetujuan dari kantor pusat terlebih dahulu untuk mengetahui keputusannya.

BNI Syariah menjalankan setiap kegiatannya sesuai dengan fatwa yang telah ditetapkan oleh DSN-MUI dan tunduk terhadap Peraturan Bank Indonesia. Melalui Peraturan Bank Indonesia yang mewajibkan untuk menyerahkan uang muka, BNI

Syariah juga mengharuskan nasabah untuk memberikan uang muka. Uang muka dimaksud agar nasabah dianggap serius dalam melakukan pembiayaan *murabahah*. Uang muka tersebut disetor ke rekening nasabah yang akan melakukan pembiayaan, kemudian setelah pencairan dana maka uang muka tersebut diserahkan kepada *supplier/ developer/ pihak ketiga*. Bukan hanya uang muka, BNI Syariah juga mewajibkan nasabah yang mengambil pembiayaan *murabahah* untuk memberikan jaminan atau agunan. Karena kepercayaan saja tidak cukup, maka harus ada jaminan agar bank mengetahui bahwa nasabah tersebut serius dalam melakukan transaksi.

Dalam hal harga barang, baik harga perolehan, harga jual maupun *margin* (keuntungan), BNI Syariah telah memberitahu secara rinci kepada nasabah pada awal perjanjian. Semua hal mengenai harga barang akan dirincikan dalam SKP (Surat Keputusan Pembiayaan). Apabila bank mendapatkan potongan harga (*diskon*) dari *supplier*, maka harga yang ditetapkan bank adalah harga setelah *diskon*. Selain itu, apabila ditengah pembiayaan nasabah ingin melunaskan sisa angsurannya, maka akan bank mempertimbangkan untuk memberikan pemotongan pelunasan atau tidak. Mengenai hal tersebut tidak diperjanjikan di dalam akad, karena itu suatu bentuk empati bank kepada nasabah.

Begitu juga dengan barang yang akan diperjual belikan, BNI Syariah juga akan memberitahu keadaan atau kondisi dari barang tersebut. Ketika nasabah melakukan pembiayaan

*muarabahah*, maka bank akan turun langsung ke lapangan untuk melihat atau melakukan pengecekan langsung barang yang dibeli, apakah semua telah sesuai dan lengkap. Baru bank menyampaikan kepada nasabah kondisi barang tersebut, artinya ada kesepakatan terlebih dahulu oleh kedua belah pihak. Selain itu, tidak hanya untuk membeli barang baru seperti rumah, motor, mobil, dan tanah nasabah juga dapat mengambil pembiayaan *murabahah* untuk melakukan renovasi rumah. Sesuai dengan akad perjanjian, barang akan dibeli oleh bank dari *supplier*, kemudian bank akan menjual kembali kepada nasabah. Sebelum membeli barang, bank telah mempertanyakan harga beli barang dan tidak boleh melebihi harga barang tersebut karena sisanya itu dapat digunakan untuk hal yang lain, artinya bukan untuk *murabahah*. Barang yang akan dijual kepada nasabah harus jelas keberadaannya karena jika barang tersebut tidak ada, maka disebut dengan *gharar*. Barang tersebut atas nama nasabah, berjalannya pembiayaan, sertifikat tersebut langsung dibalik nama atas nama nasabah. Namun, sertifikat itu ada HT (Hak Tanggungan) yang mengikat ke bank. Jadi, sewaktu-waktu apabila macet, bank dapat mengambil kembali.<sup>2</sup>

Dalam pengambilan pembiayaan, nasabah pasti akan mengalami kendala-kendala, seperti kebangkrutan akhirnya tidak dapat melunasi utang pembiayaan. Maka BNI Syariah kembali

---

<sup>2</sup> wawancara dengan Bapak Akbar Ismed selaku Asisten Pengolahan Konsumen BNI Syariah Banda Aceh. Senin, 26 November 2018

pada Peraturan Bank Indonesia, yaitu *rescheduling*, *reconditioning*, dan *restructuring*. Peraturan Bank Indonesia tersebut adalah:

- a. Penjadwalan kembali (*rescheduling*), yaitu perubahan syarat kredit atau pembiayaan yang hanya menyangkut jadwal pembayaran dan atau jangka waktunya.
- b. Persyaratan kembali (*reconditioning*), yaitu perubahan sebagian atau seluruh syarat-syarat kredit atau pembiayaan yang tidak terbatas pada perubahan jadwal pembayaran, jangka waktu, dan atau persyaratan lainnya sepanjang tidak menyangkut perubahan maksimum saldo pembiayaan.
- c. Penataan kembali (*restructuring*), yaitu perubahan syarat-syarat kredit atau pembiayaan yang menyangkut :
  - 1) Penambahan dana bank, dan atau 2) Konversi seluruh atau sebagian tunggakan bunga menjadi kredit baru, yang dapat disertai dengan penjadualan kembali dan atau persyaratan kembali ([www.bi.co.id](http://www.bi.co.id)).

BNI Syariah akan menggunakan salah satunya, apa memperkecil angsuran, atau menambah modal pembiayaan. Tetapi biasanya BNI Syariah melakukan pengecilan angsuran. Sebelum terjadi kebangkrutan nasabah, bank menganalisa terlebih dahulu misalnya, jika nasabahnya adalah seorang pengusaha, bank mendatangi tempat usahanya tersebut, lalu menganalisa laporan keuangannya. Ketika dilihat laporan keuangannya mengalami penurunan (rugi), maka bank tidak akan memberikan pembiayaan.

Tetapi jika usahanya mengalami pertumbuhan dan peningkatan, serta melihat prospek kedepan baik, maka bank akan memberikan pembiayaan. Bank menilai dengan unsur 5C (*Character, Capital, Condition of economic, Colleteral* dan *Capacity*), salah satunya adalah SLIK OJK, apakah nasabah tersebut dulunya pernah mengambil pembiayaan di bank lain namun macet atau bermasalah, maka pihak BNI Syariah tidak akan memberikan pembiayaan. Dalam hal pembiayaan macet, bank akan melakukan penyitaann jaminan atau agunan.

Adapun kendala yang dialami oleh BNI Syariah dalam pembiayaan *murabahah* bukan menjadi suatu masalah besar. Hanya saja karena awamnya masyarakat, yang belum mengerti tentang pembiayaan *murabahah*, yaitu pemikiran yang sama tetang bank syariah dan konvensional. Tetapi dari segi jual beli, pasti akan terasa berbeda yaitu akadnya yang membedakan. Seperti contoh di bank konvensional, perjanjian awal jual beli tetapi bank tidak memperjanjikan sewaktu-waktu bunga itu berubah, bisa saja tahun berikutnya bunga kreditnya naik. Sedangkan dalam bank syariah dari awal pembiayaan samapai habis masa angsuran, sesuai dengan perjanjian awal maka margin dan angsurannya akan tetap. Sedangkan manfaatnya pembiayaan *murabahah* bagi BNI Syariah adalah jelas jual belinya. Jika jual beli antara bank syariah dengan konvensional, bank syariah lebih jelas. Karena pembiayaan *murabahah* dijelaskan perincian harga jual, harga beli, *margin*, dan lain-lain.

### 4.3 Analisis Komparatif Praktik Pembiayaan *Murabahah* dengan Fatwa DSN-MUI

Berdasarkan hasil penelitian yang telah peneliti lakukan pada BNI Syariah Banda Aceh, praktik pembiayaan *murabahah* pada BNI Syariah sudah hampir sesuai dengan fatwa DSN-MUI No. 04 Tahun 2000 tentang *Murabahah*, hanya terdapat beberapa ketentuan yang belum sesuai dengan Fatwa DSN-MUI. Berikut analisa peneliti terhadap perbandingan antara praktik pembiayaan *murabahah* pada BNI Syariah Banda Aceh dengan fatwa DSN-MUI No. 04 tahun 2000 tentang *Murabahah*:

1. Sebagaimana terdapat dalam Fatwa DSN-MUI No.04 tahun 2000 tentang *Murabahah* dijelaskan tentang uang muka dalam pembiayaan *murabahah*, BNI Syariah Banda Aceh mewajibkan nasabah untuk memberikan uang muka agar nasabah tersebut dianggap serius dalam melakukan akad. Syarat tersebut telah sesuai antara praktik dengan fatwa, dimana fatwa tersebut tercantum pada poin *Kedua* yaitu Ketentuan *Murabahah* kepada Nasabah Nomor 4 bahwa “Dalam jual beli ini bank dibolehkan meminta nasabah untuk membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan”.
2. Dalam hal jaminan, BNI Syariah Banda Aceh juga mewajibkan nasabah pembiayaan *murabahah* untuk menyerahkan jaminan atau agunan agar nasabah serius

dengan pesannya, karena kepercayaan saja tidak cukup. Maka dari itu BNI Syariah mewajibkan nasabahnya untuk memberikan jaminan sesuai *plafon* pembiayaan karena ini diperbolehkan dalam Fatwa DSN-MUI No.04 tahun 2000 tentang *Murabahah* pada poin *Ketiga* yaitu Jaminan dalam *Murabahah* Nomor 1 bahwa “Jaminan dalam *Murabahah* dibolehkan, agar nasabah serius dengan pesannya”.

3. Sesuai dengan Fatwa DSN-MUI No.04 tahun 2000 tentang *Murabahah* poin *Kedua* yaitu Ketentuan *Murabahah* kepada Nasabah Nomor 2 bahwa “Jika bank menerima permohonan tersebut, ia harus membeli terlebih dahulu aset yang dipesannya secara sah dengan pedagang”, maka BNI Syariah Banda Aceh tidak memberikan dana kepada nasabah untuk membeli barang, tetapi bank sendiri yang akan membeli barangnya kepada *supplier* kemudian baru menjual kembali barang tersebut kepada nasabah.
4. Nasabah yang mengalami kebangkrutan ketika proses pembiayaan *murabahah* berjalan, maka BNI Syariah memberikan kelonggaran dengan cara penjadwalan kembali (*rescheduling*) pembiayaan, atau dilakukan pengecilan angsuran sampai nasabah tersebut mampu melunasi angsuran pembiayaannya. Fatwa DSN-MUI No.04 tahun 2000 tentang *Murabahah* memperbolehkan hal demikian yang mana bunyi fatwa tersebut yaitu pada poin *Keenam* tentang Bangkrut dalam *Murabahah* Nomor 1 “Jika

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

5. Keuntungan (*margin*) yang ditetapkan oleh BNI Syariah Banda Aceh telah sesuai dengan Fatwa DSN-MUI No.04 tahun 2000 tentang *Murabahah* yang tercantum pada poin *Pertama* yaitu Ketentuan Umum *Murabahah* dalam Bank Syariah Nomor 6 bahwa “Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli *plus* keuntungannya. Dalam kaitan ini bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan”. Margin yang ditetapkan sesuai kesepakatan dan bebas dari unsur *riba*.

Namun pada praktiknya, masih terdapat beberapa ketidaksesuaian dengan Fatwa DSN-MUI No.04 tahun 2000 tentang *Murabahah*, antara lain:

1. Dalam Fatwa DSN-MUI No.04 tahun 2000 tentang *Murabahah* dijelaskan pada poin *Pertama* yaitu Ketentuan Umum *Murabahah* dalam Bank Syariah Nomor 4 bahwa “Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas *riba*”. Awalnya bank telah sesuai dengan peraturan fatwa, bahwa barang tersebut bank yang membelinya kepada *supplier* atas

permintaan nasabah, sehingga sesuai yang diharapkan oleh nasabah. Namun pada praktik yang terjadi, barang yang dibeli bukan atas nama bank melainkan langsung atas nama nasabah. Seperti contoh, ketika nasabah ingin melakukan pembelian rumah, bank sebagai perwakilan melakukan pembelian rumah terlebih dahulu kepada *developer*. Ketika rumah tersebut telah dibeli oleh bank, rumah yang sebelumnya atas nama *developer* langsung dialihkan atas nama nasabah bukan atas nama bank terlebih dahulu. Seharusnya barang tersebut setelah dibeli oleh bank dari *supplier* kepemilikannya adalah bank, baru ketika bank menjual barang tersebut kepada pembeli yaitu nasabah, kepemilikan barang akan beralih atau dibalik nama atas nama nasabah. Karena pada dasarnya, ketika bank membeli barang dari *supplier* atas permintaan nasabah, bank menjadi perantara antara nasabah dengan *supplier* maka disinilah terjadi akad *wakalah*. Bank melakukan pembelian barang sesuai keinginan nasabah, yang mana barang tersebut dibeli atas nama bank, baru kemudian ketika barang tersebut telah sah menjadi milik bank, bank menjual kembali kepada nasabah. Barang yang menjadi objek tersebut tidak dikatakan sebagai barang bekas, karena bank tidak memakai atau menggunakan barang tersebut dan bank hanya mewakilkan saja. Karena jika bank tidak memiliki objek tersebut terlebih dahulu, maka transaksi tidak dapat

dikatakan sebagai akad *murabahah*. Pada dasarnya, syarat terjadinya akad *murabahah*, barang yang menjadi objek kepemilikannya atas nama bank dan kemudian baru dialihkan kepada nasabah. Seperti contoh, nasabah yang ingin membeli kendaraan bermotor, dimana bank membeli kendaraan atas permintaan nasabah pada *dealer*, kemudian pihak *dealer* mengeluarkan surat-surat kendaraan tersebut atas nama bank. Ketika kendaraan tersebut telah sah menjadi milik bank, baru kemudian bank menjual kembali kepada nasabah. Nasabah membeli kendaraan tersebut dari bank dan kemudian kepemilikan barang beralih atas nama nasabah. Semua proses yang dilakukan pada transaksi *murabahah*, telah disepakati oleh kedua belah pihak. Karena pada awal transaksi telah dilakukan perjanjian dan kemudian disetujui oleh kedua belah pihak.

2. Dalam Fatwa DSN-MUI No.04 tahun 2000 tentang *Murabahah* dijelaskan pada poin *Pertama* yaitu Ketentuan Umum *Murabahah* dalam Bank Syariah Nomor 9 bahwa “Jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli *murabahah* harus dilakukan setelah barang secara prinsip, menjadi milik bank”. Bank memberikan pembiayaan *murabahah* kepada nasabah tidak hanya jual beli barang saja, tetapi bank juga menyediakan dana kepada nasabah untuk kegiatan lainnya, seperti merenovasi rumah. Di mana,

bank membantu nasabah untuk membeli barang yang dibutuhkan dalam rangka merenovasi rumah atau bangunan. Nasabah membeli barang dari bank, kemudian bank mengambil keuntungan (*margin*) dari pembelian barang tersebut. Dalam hal merenovasi rumah, objek yang diperjual belikan bukanlah rumah melainkan bahan bangunan yang dibutuhkan. Misal, nasabah yang ingin merenovasi rumah memerlukan bahan-bahan seperti pasir, batu bata, semen, kayu dan sebagainya. Nasabah memesan barang tersebut kepada bank, karena pada hakikatnya barang tersebut milik bank yang dibeli dari *supplier*. Namun pada kenyataannya, barang-barang tersebut dibeli sesuai perkiraan yang disepakati, karena bank dan nasabah tidak dapat memperkirakan secara pasti berapa banyak bahan-bahan yang harus dibeli untuk merenovasi rumah tersebut. Maka untuk memudahkannya, pihak bank memberikan dana kepada nasabah yang ingin merenovasi rumah untuk membeli barang-barang yang dibutuhkan. Seharusnya agar memudahkan kedua belah pihak, praktik seperti ini memakai akad *istishna' paralel* bukan akad *murabahah*.

*Istishna' paralel* adalah suatu bentuk akad *istishna'* antara penjual dan pemesan, dimana untuk memenuhi kewajibannya kepada pemesan, penjual melakukan akad *istishna'* dengan pihak lain (*subkontraktor*) yang dapat

memenuhi asset yang dipesan pemesan. Di mana mekanisme kerja akad *istishna' paralel* yaitu nasabah memesan barang kepada bank untuk pembuatan suatu barang konstruksi, selanjutnya bank memesan barang yang dipesan nasabah kepada kontraktor dan kontraktor menyerahkan barang kepada bank. Kemudian bank melakukan pembayaran kepada kontraktor, setelah itu bank menyerahkan barang pesanan kepada nasabah dan terakhir nasabah melakukan pembayaran kepada bank (Nurhayati, 2011:210).

Berdasarkan analisis di atas yang peneliti lakukan, maka dapat disimpulkan bahwa praktik pembiayaan *murabahah* pada BNI Syariah Banda Aceh masih terdapat beberapa ketidaksesuaian dengan fatwa DSN-MUI No. 04 Tahun 2000 tentang *murabahah*.

#### **4.4 Dampak Pembiayaan *Murabahah* terhadap Bank dan Nasabah**

Setiap kegiatan yang dilakukan oleh bank dan nasabah pasti akan memberikan dampak bagi bank dan nasabah. Dampak yang akan terjadi bisa saja dampak positif mau pun dampak negatif. Namun dibalik dampak yang terjadi dari akad pembiayaan *murabahah*, akan ada manfaat yang didapat dan dirasakan oleh bank dan nasabah.

Pembiayaan *murabahah* dapat memberikan dampak bagi bank dan nasabah pada BNI Syariah Banda Aceh. Dampak yang akan terjadi dapat berdampak positif mau pun negatif. Berikut dampak yang akan terjadi, antara lain:

1. Dampak positif yang didapat oleh BNI Syariah Banda Aceh yaitu:
  - a. Bank mendapatkan keuntungan dari kegiatan pembiayaan *murabahah*. Dari hasil penjualan barang kepada nasabah, bank akan mendapatkan *margin* (keuntungan).
  - b. Selain itu, dengan adanya kegiatan pembiayaan *murabahah*, bank dapat menambah mitra kerja. Bank akan bertemu dengan orang-orang baru, seperti nasabah dan *supplier*, sehingga menambah jaringan mitra kerja.
  - c. Ketika bank melakukan akad *wakalah* dalam pembiayaan *murabahah* ini, bank tidak harus turun langsung ke lapangan untuk membeli barang pesanan nasabah. Karena jika bank yang turun langsung ke lapangan, maka akan membutuhkan SDM sehingga pekerjaan yang seharusnya dikerjakan oleh karyawan tersebut akan tertunda karena barang tersebut. Sedangkan jika nasabah meminta SDM lain untuk turun ke lapangan, maka akan mengeluarkan banyak biaya dan hal tersebut akan menambah beban finansial bank dan dari segi bisnis dapat merugikan bank. Sehingga

dengan adanya akad *wakalah* dalam pembiayaan *murabahah* dapat memudahkan dan menguntungkan pihak bank.

- d. Ketika bank membeli sendiri barang pesanan nasabah kepada *supplier*, maka kejelasan atas barang yang dibeli tersebut tidak diragukan lagi karena sesuai dengan tujuan utamanya yaitu jual beli. Tetapi jika nasabah yang membeli sendiri barang tersebut, nasabah bisa saja membeli barang yang mengandung unsur haram atau tidak sesuai kesepakatan.
- e. Dalam hal pemberian uang muka oleh nasabah kepada bank, maka bank dapat membuat kalkulasi secara tepat berapa besar *plafon* pembiayaan yang dialokasikan untuk hal tersebut karena sudah ada kesepakatan diantara kedua belah pihak. Sehingga uang muka tersebut memberikan kepastian bagi bank atas akad yang dilakukan nasabah.
- f. Dengan adanya jaminan yang diberikan oleh nasabah, maka bank merasa aman dan yakin atas investasi yang disalurkan. Sehingga ketika terjadi kerugian maka tidak akan berdampak terhadap bisnisnya yaitu pembiayaan yang disalurkan kepada nasabah.
- g. Dalam hal penentuan keuntungan (*margin*) bank melakukannya dengan transparan kepada nasabah berapa *persentase* sesuai kesepakatan kedua belah

pihak. Bank dianggap terbuka dan tidak menutup-nutupi penetapan keuntungan oleh nasabah, sehingga nasabah tidak akan merasa dirugikan oleh bank.

Namun, dari kegiatan pembiayaan *murabahah* bank juga berdampak negatif, yaitu jika bank tidak membeli sendiri barang yang diinginkan nasabah, melainkan memberikan dana kepada nasabah untuk membeli sendiri barang yang diinginkan, maka bisa saja dana tersebut digunakan untuk hal lain seperti usaha, atau membeli barang yang mengandung unsur haram. Selain itu, dampak negatif yang dirasakan oleh bank dalam jangka panjang adalah risiko reputasi. Artinya, citra bank di mata nasabah atau masyarakat menjadi buruk dan nama bank akan tercoreng. Kepercayaan nasabah terhadap bank akan berkurang, bahkan nasabah dapat berpindah ke bank lain karena merasa dirugikan dan mitra kerja bank akan berkurang.

2. Bagi nasabah, dampak positif dari pembiayaan *murabahah* adalah:
  - a. Dengan adanya pembiayaan *murabahah*, nasabah mudah dalam mendapatkan barang yang dibutuhkan. Di mana, ketika nasabah membutuhkan barang namun tidak adanya dana untuk membeli, seperti rumah, mobil, motor, dan lain-lain, nasabah dapat melakukan pembiayaan *murabahah* kepada bank agar mendapatkan barang tersebut. Nasabah yang melakukan

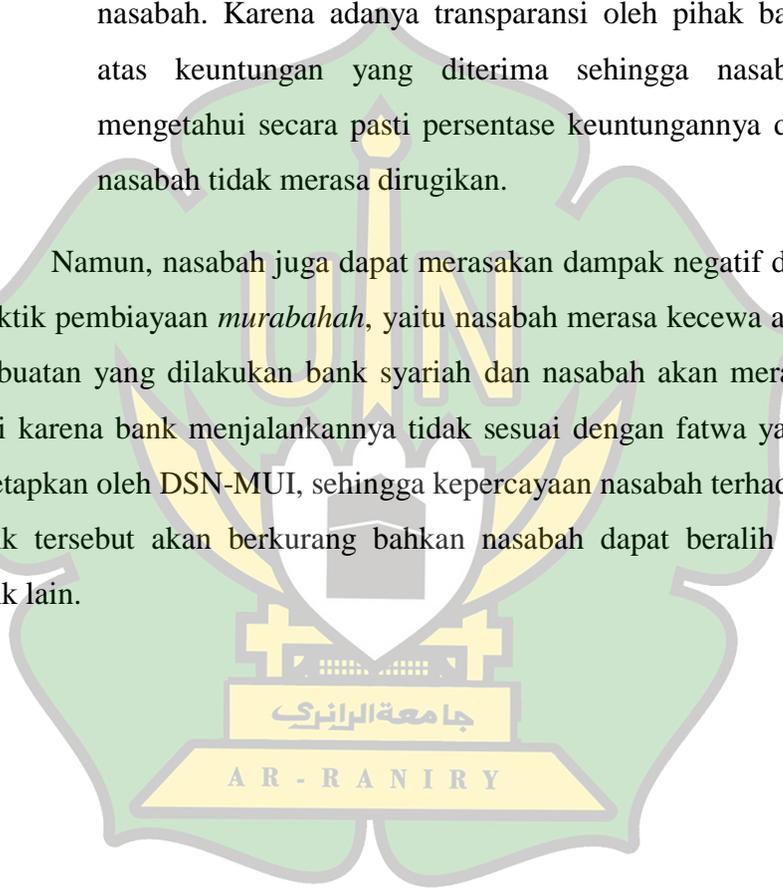
akad pembiayaan *murabahah*, mendatangi bank lalu meminta bank untuk membeli barang, kemudian bank yang akan membeli barang tersebut. Nasabah hanya perlu membayar cicilan angsuran setiap bulannya dengan angsuran dan jangka waktu yang telah disepakati pada saat dilakukan akad pembiayaan *murabahah*.

- b. Uang muka juga memberikan dampak positif bagi nasabah, di mana uang muka menunjukkan bahwa nasabah tersebut bersungguh-sungguh dalam melakukan akad pembiayaan *murabahah*, sehingga tidak akan merugikan kedua belah pihak.
- c. Dengan adanya jaminan dalam pembiayaan *murabahah*, nasabah menjadi serius atas akad yang dilakukan sehingga nasabah tidak akan memutuskan kontrak perjanjian secara sepihak, karena ia telah menyerahkan jaminan kepada bank.
- d. Ketika bank membeli langsung barang dari *supplier* maka hal tersebut juga akan berdampak positif bagi nasabah. Nasabah tidak perlu repot-repot turun langsung ke lapangan dan barang tersebut jelas keberadaan serta tujuannya.
- e. Dalam hal kelonggaran yang diberikan oleh bank jika nasabah mengalami kebangkrutan, maka dampak positif yang dirasakan oleh nasabah adalah kemudahan dalam

membayar angsuran sampai nasabah mampu membayar kembali angsuran tersebut atau sesuai kesepakatan.

- f. Penetapan keuntungan (*margin*) sesuai kesepakatan kedua belah pihak, akan berdampak positif bagi nasabah. Karena adanya transparansi oleh pihak bank atas keuntungan yang diterima sehingga nasabah mengetahui secara pasti persentase keuntungannya dan nasabah tidak merasa dirugikan.

Namun, nasabah juga dapat merasakan dampak negatif dari praktik pembiayaan *murabahah*, yaitu nasabah merasa kecewa atas perbuatan yang dilakukan bank syariah dan nasabah akan merasa rugi karena bank menjalankannya tidak sesuai dengan fatwa yang ditetapkan oleh DSN-MUI, sehingga kepercayaan nasabah terhadap bank tersebut akan berkurang bahkan nasabah dapat beralih ke bank lain.



## BAB V PENUTUP

### 5.1 Kesimpulan

Berdasarkan pemaparan penulis di atas mengenai Analisis Komparatif Pembiayaan *Murabahah* dengan Fatwa DSN-MUI No. 04 Tahun 2000 tentang *Murabahah* (Studi terhadap Dampak bagi Bank dan Nasabah pada BNI Syariah Banda Aceh), terdapat beberapa kesimpulan yang dapat diambil, yakni sebagai berikut:

1. Perbandingan antara praktik *murabahah* pada BNI Syariah Banda Aceh dengan fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *murabahah* yang telah sesuai diantaranya adalah bank mewajibkan nasabah untuk memberikan uang muka agar nasabah dianggap serius dalam melakukan akad, bank juga mewajibkan nasabah untuk menyerahkan jaminan, bank tidak memberikan dana kepada nasabah tetapi bank sendiri yang akan membeli objek pembiayaan, bank memberikan kelonggaran jika nasabah mengalami kebangkrutan dan bank menetapkan *margin* sesuai kesepakatan antara kedua belah pihak dan bebas dari unsur riba. Namun, praktik pembiayaan *murabahah* masih terdapat beberapa ketidaksesuaian antara praktik dengan fatwa yaitu barang yang dibeli oleh bank atas pesanan nasabah, bukan milik bank melainkan langsung atas nama nasabah, sehingga kepemilikan barang

bukan atas nama bank. Selain itu, didalam akad *murabahah* terjadi akad *isthisna' paralel*, artinya ketika bank memberikan pembiayaan *murabahah* tidak hanya jual beli barang saja tetapi bank juga menyediakan dana untuk renovasi rumah. dalam hal merenovasi rumah, yang menjadi objek bukanlah rumah melainkan bahan-bahan pembangunan. Namun pada kenyatannya, bank dan nasabah tidak dapat memperkirakan secara pasti seberapa banyak bahan yang dibutuhkan sehingga untuk memudahkannya, bank memberikan dana kepada nasabah untuk membeli barang-barang yang dibutuhkan.

2. Dampak yang akan timbul dari praktik *murabahah* terhadap bank dan nasabah dapat berdampak positif maupun negatif, yaitu sebagai berikut:
  - a. Dampak positif yang didapat oleh bank adalah bank mendapatkan keuntungan, dapat menambah mitra kerja, bank tidak perlu mengeluarkan biaya lebih untuk turun ke lapangan, mendapat kejelasan barang jika bank yang membeli, dapat melakukan kalkulasi secara tepat tentang *plafon* pembiayaan, memberikan rasa aman atas investasi yang disalurkan dengan adanya jaminan dan dapat menentukan *margin* dengan transparan. Sedangkan dampak positif yang dirasakan oleh nasabah adalah mudah mendapatkan barang yang dibutuhkan, dengan diberikannya uang muka nasabah dapat bersungguh-

sungguh, nasabah tidak akan memutuskan kontrak perjanjian secara sepihak dengan adanya jaminan, nasabah tidak perlu repot-repot turun ke lapangan, nasabah diberikan kelonggaran jika mengalami kebangkrutan dan nasabah mengetahui secara pasti keuntungan yang didapat.

- b. Dampak negatif yang dialami oleh bank adalah barang yang akan dibeli tidak akan jelas keberadaannya jika bank tidak membeli sendiri dan bank akan mengalami resiko reputasi, artinya nama baik bank akan tercoreng dan citra bank di mata nasabah atau masyarakat akan buruk. Sehingga kepercayaan nasabah terhadap bank akan berkurang bahkan nasabah akan beralih ke bank lain dan mitra kerja bank akan berkurang. Sedangkan dampak negatif bagi nasabah adalah nasabah merasa kecewa dan dirugikan karena ketidakjujuran bank kepada nasabah karena bank menjalankan kegiatan tidak sesuai dengan fatwa yang ditetapkan oleh DSN-MUI.

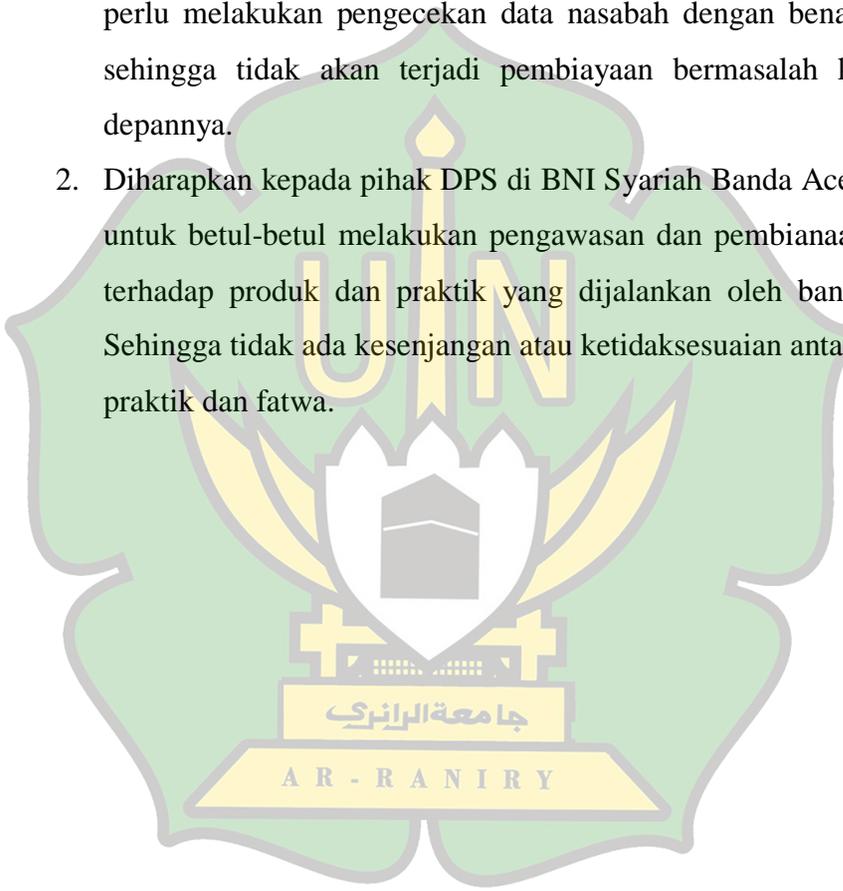
## 1.2 Saran

Adapun berdasarkan hasil dari penelitian yang telah penulis lakukan, maka dapat diajukan beberapa saran sebagai berikut:

1. Disarankan kepada BNI Syariah Banda Aceh hendaknya mengevaluasi kembali praktik pembiayaan *murabahah* yang dijalankan selama ini. Bank seharusnya menjalankan

praktik sesuai dengan fatwa yang ditetapkan DSN-MUI sehingga citra bank akan tetap terjaga dan mitra kerja akan tetap setia dengan pembiayaan *murabahah* pada BNI Syariah Banda Aceh. Selain itu, BNI Syariah Banda Aceh perlu melakukan pengecekan data nasabah dengan benar, sehingga tidak akan terjadi pembiayaan bermasalah ke depannya.

2. Diharapkan kepada pihak DPS di BNI Syariah Banda Aceh untuk betul-betul melakukan pengawasan dan pembiasaan terhadap produk dan praktik yang dijalankan oleh bank. Sehingga tidak ada kesenjangan atau ketidaksesuaian antara praktik dan fatwa.



## DAFTAR PUSTAKA

- Al-Qur'an & Terjemahan. 2002. Departemen Agama RI. Jakarta: Lajnah Pentasih Mustafa Al-Qur'an.
- Arafat, Muhammad Yusmad. 2018. *Aspek Hukum Perbankan Syariah dari Teori ke Praktik*. Yogyakarta: Deepublish Publisher.
- Arikunto, S. 2010. *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Ascarya. 2007. *Akad dan Produk Bank Syariah*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Bankir Ikatan, Indonesia. 2014. *Memahami Bisnis Bank Syariah*. Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama.
- BI. 2018. *Peraturan Bank Indonesia tentang 3R* pada [https://www.bi.go.id/id/peraturan/perbankan/Pages/se\\_103408.aspx](https://www.bi.go.id/id/peraturan/perbankan/Pages/se_103408.aspx) diakses pada tanggal 04 Desember 2018.
- BNI. 2018. *Sejarah PT. BNI* pada <http://www.bni.co.id/id/id/perusahaan/tentangbni/sejarah> diakses pada tanggal 10 Desember 2018.
- BNI Syariah. 2018. *Sejarah PT. BNI Syariah* pada <https://www.bnisyariah.co.id/id/id/id/perusahaan/tentangbnisyariah/sejarah> diakses pada tanggal 10 Desember 2018.
- 
- . 2018. *Produk-Produk pada BNI Syariah* pada <https://www.bnisyariah.co.id/id-id/personal/pembiayaan/konsumer> diakses pada tanggal 15 Desember 2018.
- 
- . 2018. *Laporan Keuangan BNI Syariah tahun 2017* pada

<https://www.bnisyariah.co.id/Portals/1/BNISyariah/Perusahaan/Hubungan%20Investor/Laporan%20Tahunan/PDF/bnis-laporan-tahunan-2017.pdf> diakses pada tanggal 11 Desember 2018.

- Bungin, Burhan. 2015. *Penelitian Kualitatif: Komunikasi, Ekonomi, Kebijakan Publik, dan Ilmu Sosial Lainnya*. Cetakan ke-8. Jakarta: Kencana Prenada Media.
- DSN-MUI. 2018. *Fatwa DSN-MUI tentang Murabahah* pada <https://dsnmui.or.id/category/fatwa/page/2/> diakses pada tanggal 01 Juli 2018.
- Gunawan, Imam. 2013. *Metode Penelitian Kualitatif: Teori Dan Praktik*. Jakarta: Bumi Aksara.
- Ismail. 2011. *Perbankan Syariah*. Jakarta: Kencana.
- Kasmir. 2013. *Analisis Laporan Keuangan*. Edisi 1. Cetakan Keenam. Jakarta: Rajawali Pers.
- KBBI. 2018. *Pembiayaan* (online) pada <https://kbbi.web.id/pembiayaan> diakses pada tanggal 10 Mei 2018.
- Mervy dan Lathifah. 2010. *Perbankan Syariah*. Jakarta: PT Raja Gafindo Persada. جامعة الرازي
- Moleong. 2010. *Metode Penelitian Pendidikan Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. Bandung: Alfabeta.
- Muhammad. 2015. *Manajemen Dana Bank Syariah*. Jakarta: Rajawali Pers.
- MUI. 2018. *Fatwa DSN-MUI* pada <http://mui.or.id/wp-content/uploads/2017/02/PEDOMAN-PENETAPAN-FATWA-sosialisasi-kemkes-materi-2a.pdf> diakses pada tanggal 01 Juli 2018

- Nurhayati, Sri dan Wasilah. 2011. *Akuntansi Syari'ah di Indonesia*. Jakarta: Salemba Empat.
- OJK. 2018. *Komposisi Pembiayaan Perbankan Syariah Berdasarkan Jenis Akad* pada <https://www.ojk.go.id/id/kanal/syariah/data-dan-statistik/statistik-perbankan-syariah/Documents/Pages/Statistik-Perbankan-Syariah---Desember-2017/SPS%20Desember%202017.pdf> diakses pada 17 Maret 2018.
- Rivai, Veithzal dan Arviyan Arifin. 2010. *Islamic Banking*. Jakarta: Bumi Aksara.
- Sandra, Lidya Joyce. 2013. *Political Branding Jokowi Selama Masa Kampanye Pemilu Gubernur DKI Jakarta 2012 di Media Sosial Twitter*. Universitas Kristen Petra Surabaya. Vol I, No.2.
- Shomad, Abd. 2017. *Hukum Islam: Pernormaan Prinsip Syariah dalam Hukum Indonesia*. Jakarta: Kencana
- Sulaiman, Sofyan. 2016. *Penyimpangan Akad Murābahah Pada Perbankan Syariah di Indonesia*. Universitas Islam Indragiri Tembilahan. Vol. 1, No. 2.
- Sugiyono. 2010. *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif & RND*. Bandung: Alfabeta. جامعة الرايزري
- Syafi'i, Muhammad Antonio. 2001. *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*. Jakarta: Gema Insani
- Tim Pustaka Phoenix. 2012. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. Jakarta: PT. Media Pustaka Phoenix.
- Wangawidjaja, A.Z. 2012. *Pembiayaan Bank Syariah*. Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama.

Warsono, Sony dan Jufri. 2011. *Akuntansi Transaksi Syariah Akad Jual Beli di Lembaga Bukan Bank*. Yogyakarta: Asgard Chapter.

Wawancara dengan Asisten Pengolahan Konsumen BNI Syariah Banda Aceh. Bapak Akbar Ismed. Selasa, 26 November 2018.

UU RI Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan atas UU Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan.



## Lampiran 1: Fatwa DSN-MUI tentang *Murabahah*

FATWA

DEWAN SYARI'AH NASIONAL

Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000

Tentang

*Murabahah*

الرَّحِيمِ الرَّحْمَنِ اللَّهُ بِسْمِ

Dewan Syari'ah Nasional setelah

- a. bahwa masyarakat banyak memerlukan bantuan penyaluran dana dari bank berdasarkan pada prinsip jual beli;
- b. bahwa dalam rangka membantu masyarakat guna melangsungkan dan meningkatkan kesejahteraan dan berbagai kegiatan, bank

Menimbang : syari'ah perlu memiliki fasilitas *murabahah* bagi yang memerlukannya, yaitu menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba;

### Lampiran 1: (Lanjutan)

c. bahwa oleh karena itu, DSN memandang perlu menetapkan fatwa tentang *Murabahah* untuk dijadikan pedoman oleh bank syari'ah.

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

بِالْبَاطِلِ بَيْنَكُمْ أَمْوَالِكُمْ لَا تَأْكُلُوهَا أَمْنُوا الَّذِينَ أَيُّهَا يَأ  
... مِنْكُمْ تَرْضَى عَنْ تِجَارَةٍ تَكُونُ أَنْ إِلَّا

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

Mengingat :

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

... الرَّبَا وَحَرَّمَ الْبَيْعَ اللَّهُ وَأَحَلَّ ...

### Lampiran 1: (Lanjutan)

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

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

... بِالْعُقُودِ أَوْفُوا آمِنُوا الَّذِينَ أَيُّهَا يَآ

“Hai orang yang beriman! Penuhilah akad-akad itu ...”.

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

... مَيْسِرَةٍ إِلَىٰ فَتَنْظِرَةٍ دُونَ عُسْرَةٍ كَانَ وَإِنْ

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

5. Hadis Nabi SAW.:

اللَّهُ رَسُولٌ أَنْ عَنِ اللَّهِ رَضِيَ الْخُدْرِيُّ سَعِيدِ أَبِي عَنْ تَرَاضٍ، عَنْ الْبَيْعِ إِنَّمَا: قَالَ وَسَلَّمَ وَآلِهِ عَلَيْهِ اللَّهُ صَلَّى (حبان ابن وصحه ماجه وابن البيهقي رواه)

### Lampiran 1: (Lanjutan)

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

#### 6. Hadis Nabi riwayat Ibnu Majah:

فِيهِنَّ ثَلَاثٌ: قَالَ وَسَلَّمَ وَآلِهِ عَلَيْهِ اللَّهُ صَلَّى النَّبِيُّ أَنْ  
بِالشَّعِيرِ الْبُرِّ وَخَلْطُ وَالْمُقَارَضَةِ، أَجَلٍ، إِلَى الْبَيْعِ: الْبَرَكَه  
(صهيب عن ماجه ابن رواه) لِّلْبَيْعِ لَا لِلْبَيْتِ

“Nabi bersabda, ‘Ada tiga hal yang mengandung berkah: jual beli tidak secara tunai, *muqaradhah* (*mudharabah*), dan mencampur gandum dengan jewawut untuk keperluan rumah tangga, bukan untuk A dijual.’” (HR. Ibnu Majah dari Shuhaib).

### Lampiran 1: (Lanjutan)

#### 7. Hadis Nabi riwayat Tirmidzi:

أَحَلَّ أَوْ حَلَّالًا حَرَّمَ صُلْحًا إِلَّا الْمُسْلِمِينَ بَيْنَ جَانِبِ الصُّلْحِ  
حَلَّالًا حَرَّمَ شَرْطًا إِلَّا شُرُوطِهِمْ عَلَى وَالْمُسْلِمُونَ حَرَامًا  
(عوف بن عمرو عن الترمذي رواه) حَرَامًا أَحَلَّ أَوْ

“Perdamaian dapat dilakukan di antara kaum muslimin kecuali perdamaian yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram; dan kaum muslimin terikat dengan syarat-syarat mereka kecuali syarat yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram”  
(HR. Tirmidzi dari ‘Amr bin ‘Auf).

#### 8. Hadis Nabi riwayat jama'ah:

جامعة الرانيري  
مَطْلُ الْغَنِيِّ ظُلْمٌ...  
AR-RANIRY

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

### Lampiran 1: (Lanjutan)

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

لِي الْوَاكِدِ يُحِلُّ عِرْضَهُ وَعُقُوبَتَهُ

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

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

أَنَّهُ سُئِلَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ عَنِ الْغُرْبَانِ فِي الْبَيْعِ فَأَحَلَّهُ

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

11. Ijma' Mayoritas ulama tentang kebolehan jual beli dengan cara *Murabahah* (Ibnu Rusyd, *Bidayah al-Mujtahid*, juz 2, hal. 161; lihat pula al-Kasani, *Bada'i as-Sana'i*,

**Lampiran 1: (Lanjutan)**

juz 5 Hal. 220-222).

## 12. Kaidah fiqh:

الأَصْلُ فِي الْمُعَامَلَاتِ الْإِبَاحَةُ إِلَّا أَنْ يَنْتَلِ دَلِيلٌ عَلَى تَحْرِيمِهَا.

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

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

**MEMUTUSKAN**

Menetapkan: **FATWA TENTANG MURABAHAH**

Ketentuan Umum *Murabahah* dalam Bank Syari'ah:

AR - RANIRY

1. Bank dan nasabah harus melakukan akad *murabahah* yang bebas riba.
- Pertama* : 2. Barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh syari'ah Islam.

**Lampiran 1: (Lanjutan)**

3. Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.
4. Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba.
5. Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang.
6. Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli *plus* keuntungannya. Dalam kaitan ini Bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan.
7. Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati.
8. Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah.

**Lampiran 1: (Lanjutan)**

9. Jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli *murabahah* harus dilakukan setelah barang, secara prinsip, menjadi milik bank.

Ketentuan Murabahah kepada Nasabah:

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

### Lampiran 1: (Lanjutan)

5. Jika nasabah kemudian menolak membeli barang tersebut, biaya *riil* bank harus dibayar dari uang muka tersebut.
6. Jika nilai uang muka kurang dari kerugian yang harus ditanggung oleh bank, bank dapat meminta kembali sisa kerugiannya kepada nasabah.
7. Jika uang muka memakai kontrak '*urbun*' sebagai alternatif dari uang muka, maka
  - a. jika nasabah memutuskan untuk membeli barang tersebut, ia tinggal membayar sisa harga.
  - b. jika nasabah batal membeli, uang muka menjadi milik bank maksimal sebesar kerugian yang ditanggung oleh bank akibat pembatalan tersebut; dan jika **A R** - uang muka tidak mencukupi, nasabah wajib melunasi kekurangannya.

Jaminan dalam *Murabahah*:

- Ketiga* : 1. Jaminan dalam *murabahah* dibolehkan, agar nasabah serius dengan pesannya.

### Lampiran 1: (Lanjutan)

2. Bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang.

#### Utang dalam *Murabahah*:

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

*Kelima* : Penundaan Pembayaran dalam *Murabahah*:

### Lampiran 1: (Lanjutan)

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

#### Bangkrut dalam *Murabahah*:

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

Ditetapkan di : Jakarta

Tanggal : 26Dzulhijjah1420 H

**DEWAN SYARI'AH NASIONAL**  
**MAJELIS ULAMA INDONESIA**

## Lampiran 2: Daftar Pertanyaan Wawancara

1. Bagaimana ketentuan yang ditetapkan oleh BNI Syariah Banda Aceh tentang pembiayaan *Murabahah*?
2. Syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh nasabah sebelum melakukan pembiayaan *Murabahah*?
3. Bagaimana praktik pembiayaan *Murabahah* di BNI Syariah Banda Aceh?
4. Apakah pembiayaan *Murabahah* menjadi komposisi terbesar dari pembiayaan-pembiayaan lainnya?
5. Bagaimana mekanisme atau prosedur pengajuan permohonan pembiayaan *Murabahah*?
6. Apakah BNI Syariah mewajibkan adanya jaminan dalam pembiayaan *Murabahah*?
7. Dalam hal uang muka, apakah nasabah pembiayaan *Murabahah* harus atau diwajibkan menyerahkan uang muka?
8. Siapa yang menentukan *margin* (keuntungan)? BNI Syariah atau kedua belah pihak?
9. Apakah pernah terjadi nasabah yang membatalkan akad? Apa sanksi atau bagaimana proses penyelesaiannya?
10. Ketika melakukan akad, apakah barang (misalnya rumah atau mobil) bank yang membeli lalu menyerahkan kepada nasabah atau bank memberikan uang kepada nasabah untuk membeli sendiri barang yang dibutuhkannya?

**Lampiran 2: (Lanjutan)**

11. Apakah barang tersebut atas bank atau nama nasabah?
12. Apakah ada biaya administrasi dalam pembiayaan *Murabahah*?
13. Apakah ada *diskon* dari *supplier*? Jika ada, maka harga pokok yang ditetapkan harga setelah *diskon* atau sebelum *diskon*?
14. Apakah bukti harga antara bank dan *supplier* ditunjukkan kepada nasabah?
15. Jika nasabah melakukan kewajiban pembayaran cicilannya tepat waktu, apakah ada pemotongan pelunasan? Jika ada, apakah hal tersebut telah diperjanjikan dalam akad?
16. Apa manfaat pembiayaan *Murabahah* bagi BNI Syariah?
17. Bagaimana jika nasabah pembiayaan *Murabahah* mengalami kebangkrutan? Akabah ada kelonggaran? Jika ada, jika ada apa saja yang dilakukan oleh bank?
18. Apakah ada kendala-kendala yang dihadapi BNI Syariah dalam pembiayaan *Murabahah*?
19. Apakah pembiayaan ini hanya untuk jual beli barang baru atau nasabah dapat menggunakan dana tersebut untuk lainnya, seperti merenovasi rumah?

### Lampiran 3: Hasil Wawancara dengan Narasumber

Narasumber :Akbar Ismed  
Jabatan :Asisten Pengolahan Konsumen BNI Syariah Banda Aceh  
Hari/Tanggal :Senin, 26 November 2018  
Tempat :Ruang tunggu tamu BNI Syariah Banda Aceh

1. Bagaimana ketentuan yang ditetapkan oleh BNI Syariah Banda Aceh tentang pembiayaan *Murabahah*?

Jawab: “BNI Syariah menetapkan ketentuan pembiayaan *murabahah*, yaitu:

- 1) Bank bertindak sebagai pihak penyedia dana dalam rangka membelikan barang terkait dengan kegiatan transaksi *murabahah* dengan nasabah sebagai pihak pembeli barang.
- 2) Barang adalah objek jual beli yang diketahui secara jelas kuantitas, kualitas, harga perolehan dan spesifikasinya.
- 3) Bank dapat membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.
- 4) Kesepakatan atas margin ditentukan hanya satu kali pada awal pembiayaan atas dasar

### Lampiran 3: (Lanjutan)

*murabahah* dan tidak berubah selama periode pembiayaan.

Jadi, ada 4 ketentuan pembiayaan *murabahah* yang wajib dipatuhi dan dilaksanakan baik bagi bank maupun bagi nasabah”.

2. Rukun dan syarat yang harus dipenuhi oleh nasabah sebelum melakukan pembiayaan *Murabahah*?

Jawab: ”Untuk rukun dan syarat pembiayaan *murabahah*, BNI Syariah menetapkannya mengacu pada rukun dan syarat jual beli menurut Fiqih Muamalah. Rukun dari pembiayaan *murabahah*, yaitu:

- 1) Pihak yang berakad, maksud dari pihak yang berakad adalah adanya penjual (bank) dan pembeli (nasabah). Dimana, penjual dan pembeli harus berakal, artinya jika anak kecil atau orang yang tidak berakal yang melakukannya, maka akad tersebut tidak sah hukumnya.
- 2) Objek akad, maksud objek disini adalah adanya barang dan harga. Barang yang menjadi objek jual beli harus jelas keberadaannya, artinya tidak mengandung unsur *gharar* dan barang

### Lampiran 3: (Lanjutan)

tersebut sah milik bank. Kemudian barang yang diperjual belikan juga memiliki manfaat bagi nasabah, serta harga dari objek tersebut jelas.

- 3) Akad, yaitu *ijab* (sisi penjual) dan *qabul* (sisi pembeli). Akad menjadi rukun *murabahah* agar adanya hubungan antara kedua belah pihak, yang nantinya ada kesepakatan dalam perjanjian.

Sedangkan untuk syarat *murabahah* yang ditetapkan oleh BNI Syariah adalah:

- 1) Kedua belah pihak saling rela, artinya, ketika dilakukan akad *murabahah* tidak ada paksaan dari satu pihak. Karena perjanjian ini dilakukan murni saling rela dari kedua belah pihak.
- 2) Pelaku akad telah baligh dan berakal, *baligh* dan berakal menjadi syarat sah *murabahah*, karena jika anak kecil atau orang gila yang melakukan akad tersebut maka hukumnya adalah tidak sah.
- 3) Objek transaksi telah dimiliki oleh penjual (bank), syarat ini menjadi syarat utama dalam pembiayaan *murabahah*, karena dalam jual beli barang yang menjadi objek harus jelas

### Lampiran 3: (Lanjutan)

kepemilikannya, yaitu sah dimiliki oleh penjual (bank).

- 4) Harga harus jelas saat transaksi, dalam hal harga barang, penjual (bank) harus mengatakan sejujur-jujurnya atau secara rinci kepada pembeli (nasabah), yaitu harga perolehan, harga jual hingga keuntungan (*margin*)”.

3. Bagaimana praktik pembiayaan *Murabahah* di BNI Syariah Banda Aceh?

Jawab: ”Pihak bank melakukan processing yaitu pihak bank menghubungi pihak penjual (*supplier*) untuk memberitahu bahwa bank membeli barang tersebut. Bank membeli barang sesuai permintaan pembeli (nasabah). Misalnya, bank membeli barang kepada *supplier* dengan harga Rp 300.000.000,- kemudian bank menjual kembali barang tersebut kepada nasabah dengan harga Rp 350.000.000,- maka *margin* (keuntungan) bank adalah senilai Rp 50.000.000,-“.

4. Apakah pembiayaan *murabahah* menjadi komposisi terbesar dari pembiayaan-pembiayaan lainnya?

**Lampiran 3: (Lanjutan)**

Jawab: ”Ya, pembiayaan *murabahah* sangat dominan dibandingkan pembiayaan lainnya atau komposisi terbesar dari pembiayaan lain”.

5. Bagaimana mekanisme atau prosedur pengajuan permohonan pembiayaan *Murabahah*?

Jawab: ” Mekanisme atau prosedur pembiayaan *murabahah* pada BNI Syariah Banda Aceh adalah dimana awalnya nasabah yang akan mengambil pembiayaan *murabahah* mengajukan syarat-syarat yang telah ditetapkan oleh BNI Syariah. Kemudian *sales (marketing)* akan melakukan *checking* data nasabah melalui SLIK OJK. Selanjutnya, berkas nasabah akan dilimpahkan kepada bagian *Unit Processing*. Pada bagian ini, pihak bank menerima data nasabah dari *sales* dan kemudian melakukan pengecekan berkas kembali. Selain itu, bank juga akan melakukan pengecekan tujuan pembiayaan. Apabila tujuan pembiayaan tidak sesuai dengan syariat, maka tidak akan diterima atau disetujui. Selanjutnya dilakukan verifikasi karakter nasabah dengan SLIK OJK dan kemudian verifikasi berkas. Langkah selanjutnya adalah dengan melakukan OTS (*On The Spot*) atau lokasi agunan, yaitu cek harga

**Lampiran 3: (Lanjutan)**

barang dengan melakukan data perbandingan, artinya menanyakan harga barang tersebut kepada minimal 2 pembanding, seperti kepala desa, sekretaris desa atau masyarakat. Kemudian pihak bank melakukan pengecekan harga pasar barang. Selanjutnya adalah verifikasi kebenaran pekerjaan si nasabah dengan menanyakan kepada bendahara tempat nasabah bekerja, atau jika nasabahnya pengusaha maka dilihat dari usaha yang dijalankan. Setelah melakukan verifikasi pekerjaan, langkah selanjutnya adalah verifikasi pendapatan. Pembiayaan *murabahah* akan cair apabila harga barang dibawah 40% dari pendapatan atau maksimal 40%, apabila lebih dari 40% maka tidak dapat dilanjutkan. Setelah semua berkas dianggap telah sesuai dan benar, maka selanjutnya pihak bank mengusulkan kepada pimpinan untuk dimintai persetujuan layak atau tidaknya nasabah tersebut diberikan pembiayaan. Kemudian apabila pimpinan telah menyetujui usulan tersebut, maka langkah selanjutnya adalah pimpinan mengeluarkan SKP (Surat Keputusan Pembiayaan). Setelah surat tersebut keluar, maka selanjutnya pihak bank melakukan akad *wakalah*

**Lampiran 3: (Lanjutan)**

dan yang terakhir baru terjadinya akad *murabahah* antara bank dan nasabah”.

6. Apakah BNI Syariah mewajibkan adanya jaminan dalam pembiayaan *Murabahah*?

Jawab: ”Jaminannya harus ada. Karena kepercayaan saja tidak cukup, jadi harus ada jaminan agar kita tahu bahwa nasabah serius dan sesuai dalam melakukan akad”.

7. Dalam hal uang muka, apakah nasabah pembiayaan *Murabahah* harus atau diwajibkan menyerahkan uang muka?

Jawab: ”Kembali ke Peraturan Bank Indonesia, di mana dalam menjalankan aktivitas atau kegiatannya, BNI Syariah tunduk terhadap aturan DSN-MUI dan BI. Melalui Peraturan Bank Indonesia yang mengatakan bahwa mewajibkan nasabah untuk menyerahkan uang muka, agar dapat terlihat pembiayaan *murabahah*-nya. Uang muka tersebut disetor ke rekening nasabah yang akan melakukan pembiayaan, kemudian setelah pencairan dana maka uang muka tersebut diserahkan kepada *supplier/ developer/ pihak ketiga*”.

### Lampiran 3: (Lanjutan)

8. Siapa yang menentukan *margin* (keuntungan)? BNI Syariah atau kedua belah pihak?

Jawab: ”*Margin* pada BNI Syariah khususnya BNI Syariah Banda Aceh bersifat opsional, artinya penetapan *margin* tidak hanya dari BNI Syariah saja namun juga dapat dilakukan oleh nasabah. Akan tetapi, biasa nasabah meminta *spesial margin* kepada bank dan BNI Syariah meminta persetujuan terlebih kepada kantor pusat atas permintaan nasabah tersebut. Misalnya, pihak bank menentukan *margin* sebesar 5%, namun nasabah meminta 4%, maka pihak BNI Syariah Banda Aceh meminta persetujuan dari kantor pusat terlebih dahulu untuk mengetahuinya”.

9. Apakah pernah terjadi nasabah yang membatalkan akad? Apa sanksi atau bagaimana proses penyelesaiannya?

Jawab: ”Ada. Tidak ada sanksi dan bank tidak akan rugi. Misal, ketika bank sudah memproses data nasabah untuk dilakukan pencairan dana, tetapi tiba-tiba nasabah berubah pikiran untuk membatalkannya, maka itu diperbolehkan. Karena dijual beli ini (*murabahah*) ada kesepakatan antara kedua belah pihak, jika salah satunya terpaksa maka itu tidak boleh, dan itu termasuk hukum *murabahah*”.

### Lampiran 3: (Lanjutan)

10. Ketika melakukan akad, apakah barang (misalnya rumah atau mobil) bank yang membeli lalu menyerahkan kepada nasabah atau bank memberikan uang kepada nasabah untuk membeli sendiri barang yang dibutuhkannya?

Jawab: ” Tidak, bank yang membeli dan kita menyerahkan barangnya ke nasabah. Di mana bank membeli barangnya terlebih dulu dari *supplier*, baru kemudian bank menjual kepada nasabah. Karena jika tidak ada barang maka disebut dengan *gharar*.

11. Apakah barang tersebut atas bank atau nama nasabah?

Jawab: ” Barang tersebut atas nama nasabah, berjalannya pembiayaan, sertifikat tersebut langsung dibalik nama atas nama nasabah. Namun, sertifikat itu ada HT (Hak Tanggungan) yang mengikatkan ke bank. Jadi sewaktu-waktu apabila macet, bank dapat mengambil kembali”.

12. Apakah ada biaya administrasi dalam pembiayaan *Murabahah*?

Jawab: ” BNI Syariah tidak menetapkan biaya administrasi”.

13. Apakah ada *diskon* dari *supplier*? Jika ada, maka harga pokok yang ditetapkan harga setelah diskon atau sebelum *diskon*?

**Lampiran 3: (Lanjutan)**

Jawab: "Apabila bank mendapatkan potongan harga (*diskon*) dari *supplier*, maka harga yang ditetapkan bank adalah harga setelah *diskon*".

14. Apakah bukti harga antara bank dan *supplier* ditunjukkan kepada nasabah?

Jawab: "Dalam hal harga barang, baik harga perolehan, harga jual maupun *margin* (keuntungan), BNI Syariah telah memberitahu secara rinci kepada nasabah pada awal perjanjian. Semua hal mengenai harga barang akan dirincikan dalam SKP (Surat Keputusan Pembiayaan)".

15. Jika nasabah melakukan kewajiban pembayaran cicilannya tepat waktu, apakah ada pemotongan pelunasan? Jika ada, apakah hal tersebut telah diperjanjikan dalam akad?

Jawab: "Apabila ditengah pembiayaan nasabah ingin melunaskan sisa angsurannya, maka akan bank mempertimbangkan untuk memberikan pemotongan pelunasan atau tidak. Mengenai hal tersebut tidak diperjanjikan di dalam akad, karena itu suatu bentuk empati bank kepada nasabah".

16. Apa manfaat pembiayaan *Murabahah* bagi BNI Syariah?

### Lampiran 3: (Lanjutan)

Jawab: "Manfaatnya adalah jelas jual belinya. Kalau jual beli antara bank syariah dengan bank konvensional, bank syariah lebih jelas. Karena pembiayaan *murabahah* dijelaskan perincian harga jual, harga beli, margin, dan lain-lain".

17. Bagaimana jika nasabah pembiayaan *Murabahah* mengalami kebangkrutan? Apakah ada kelonggaran? Jika ada, apa saja yang dilakukan oleh bank?

Jawab: "Kembali ke peraturan Bank Indonesia, yaitu *rescheduling*, *reconditioning*, dan *restructuring*, dan BNI Syariah menggunakan salah satunya. Apa memperkecil angsuran, atau menambah modal pembiayaan. Tetapi biasanya BNI Syariah melakukan pengecilan angsuran. Sebelum terjadi kebangkrutan nasabah, bank menganalisa. Misalnya, seorang pengusaha, bank mendatangi tempat usaha si pengusaha tersebut, kemudian menganalisa laporan keuangannya. Ketika dilihat laporan keuangannya mengalami penurunan (rugi), maka bank tidak akan memberikan pembiayaan. Tetapi jika usahanya mengalami pertumbuhan dan peningkatan, serta melihat prospek kedepan bagus,

**Lampiran 3: (Lanjutan)**

maka bank akan memberikan pembiayaan. Bank menilai dengan unsur 5C, salah satunya adalah SLIK OJK, apakah nasabah tersebut dulunya pernah mengambil pembiayaan di bank lain namun macet atau bermasalah, maka pihak BNI Syariah tidak akan memberikan pembiayaan”.

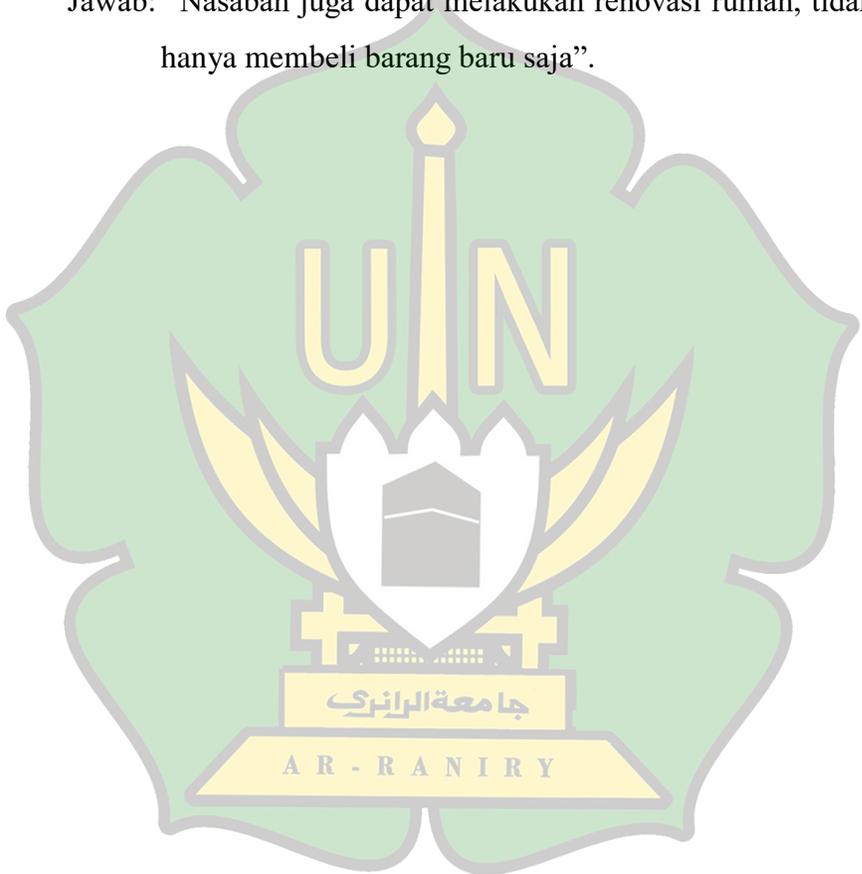
18. Apakah ada kendala-kendala yang dihadapi BNI Syariah dalam pembiayaan *Murabahah*?

Jawab: ”Kendala-kendala yang dialami oleh BNI Syariah dalam pembiayaan *murabahah* bukan menjadi suatu masalah besar. Hanya saja karena awamnya masyarakat, yang belum mengerti tentang pembiayaan *murabahah*, yaitu pemikiran yang sama tentang bank syariah dan konvensional. Tetapi dari segi jual beli, pasti akan terasa berbeda yaitu akadnya yang membedakan. Seperti contoh di bank konvensional, perjanjian awal jual beli tetapi bank tidak memperjanjikan sewaktu-waktu bunga itu berubah, bisa saja tahun berikutnya bunga kreditnya naik. Sedangkan dalam bank syariah dari awal pembiayaan samapai habis masa angsuran, sesuai dengan perjanjian awal maka *margin* dan angsurannya akan tetap”.

**Lampiran 3: (Lanjutan)**

19. Apakah pembiayaan ini hanya untuk jual beli barang baru atau nasabah dapat menggunakan dana tersebut untuk lainnya, seperti merenovasi rumah?

Jawab: "Nasabah juga dapat melakukan renovasi rumah, tidak hanya membeli barang baru saja".



### Lampiran 4: Dokumentasi Wawancara



## Lampiran 5 : Biodata

### Daftar Riwayat Hidup

#### Data Pribadi

Nama : Rizqa Fadhila  
 Tempat/Tanggal Lahir : Banda Aceh, 18 Juni 1996  
 Jenis Kelamin : Perempuan  
 Pekerjaan/NIM : Mahasiswi/140603041  
 Agama : Islam  
 Kewarganegaraan : Indonesia  
 Alamat : Jl. TAA Shamaun, Lr. TM Itam,  
 Desa Lueng Bata, Kec. Lueng Bata,  
 Banda Aceh.  
 Email : [rizqafadhilaa@gmail.com](mailto:rizqafadhilaa@gmail.com)

#### Riwayat Pendidikan

SD/MI : SD Negeri Lampaku Aceh Besar  
 (2008)  
 SMP/MTs : SMP Negeri 14 Banda Aceh (2011)  
 SMA/MA : SMA Negeri 3 Banda Aceh (2014)  
 Perguruan Tinggi : Universitas Islam Negeri  
 Ar-Raniry Banda Aceh (2014-2019)

#### Data Orang Tua

Nama Ayah : Zulkiram, S.H  
 Nama Ibu : Rasmaniar, S.Pd  
 Alamat Orang Tua : Jl. TAA Shamaun, Lr. TM Itam,  
 Desa Lueng Bata, Kec. Lueng Bata,  
 Banda Aceh.