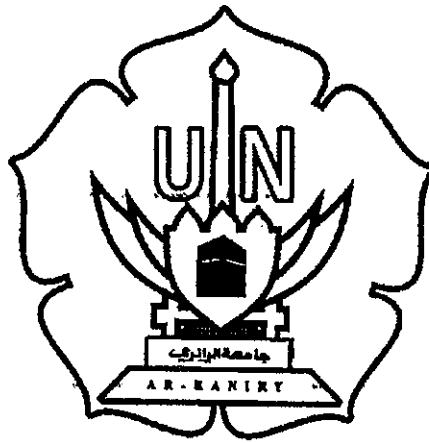


**TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP KEPEMILIKAN
RUMAH PADA PEMBIAYAAN *MURĀBAHAH*
GRIYA IB HASANAH
(Studi Kasus Pada BNI Syariah Banda Aceh)**

SKRIPSI



Diajukan Oleh:

SYARMILA SARI

Mahasiswi Fakultas Syariah dan Hukum

Prodi Hukum Ekonomi Syariah

NIM: 121310009

**FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY
DARUSSALAM - BANDA ACEH
2018 M/1439 H**

**TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP KEPEMILIKAN RUMAH
PADA PEMBIAYAAN *MURĀBAHAH* GRIYA IB HASANAH
(Studi Kasus Pada BNI Syariah Banda Aceh)**

SKRIPSI

Diajukan Kepada Fakultas Syari'ah Dan Hukum UIN Ar-Raniry
Darussalam Banda Aceh Sebagai Salah Satu Beban Studi
Program Sarjana (S1) Dalam Ilmu Hukum Islam

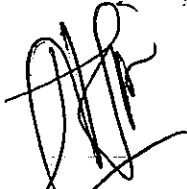
Oleh: *da*

SYARMILA SARI

Mahasiswa Fakultas Syari'ah Dan Hukum
Prodi Hukum Ekonomi Syari'ah
NIM: 121310009

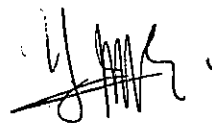
Disetujui Untuk Diuji/Dimunaqasyahkan Oleh

Pembimbing I



Dr. Khairani, M.Ag
NIP: 197312242000032001

Pembimbing II



Yenny Sri Wahyuni, S.H., MH
NIP: 198101222014032001

**TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP KEPEMILIKAN RUMAH
PADA PEMBIAYAAN *MURĀBAHAH* GRIYA IB HASANAH
(STUDI KASUS PADA BNI SYARIAH BANDA ACEH)**

SKRIPSI

Telah Diuji oleh Panitia Ujian *Munaqasyah* Skripsi
Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Ar-Raniry
Dan Dinyatakan Lulus Serta Diterima
Sebagai Salah Satu Beban Studi Program
Sarjana (S-1) Dalam Ilmu Hukum Islam

Padahari / Tanggal:

Rabu, 24 Januari 2018 M
7 Jumadil Awal 1439 H

Di Darussalam-Banda Aceh
Panitia Ujian *Munaqasyah* Skripsi

Ketua,



Dr. Khairani, M.Ag
NIP. 197312242000032001

Sekretaris,



Yenni Sri Wahyuni, S.H., MH
NIP. 198101222014032001

Penguji I,



Dr. Hj. Soraya Devy, M.Ag
NIP. 196701291994032003

Penguji II,



Mumtazinur, S.IP., M.A
NIP. 198609092014032002

Mengetahui,

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



Dr. Chairuddin, S.Ag., M.Ag
NIP. 197309141997031001



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

LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN KARYA ILMIAH

Yang bertanda tangan di bawah ini

Nama : Syarmila Sari
NIM : 121310009
Prodi : HES
Fakultas : Syariah dan Hukum UIN Ar-Raniry

Dengan ini menyatakan bahwa dalam penulisan skripsi ini, saya:

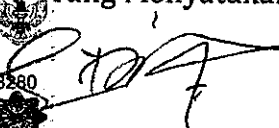
- 1. Tidak menggunakan ide orang lain tanpa mampu mengembangkan dan mempertanggungjawabkan.**
- 2. Tidak melakukan plagiasi terhadap naskah karya orang lain.**
- 3. Tidak menggunakan karya orang lain tanpa menyebutkan sumber asli atau tanpa izin pemilik karya.**
- 4. Tidak melakukan pemanipulasian dan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


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

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya.

Banda Aceh, 22 Januari 2018

Yang Menyatakan


(Syarmila Sari)


METERAI
TEMPEL
TGL. 20
D12ADF716608280
6000
ENAM RIBURUPIAH

ABSTRAK

Nama/NIM : Syarmila Sari/121310009
Fakultas/Prodi : Syariah dan Hukum/Hukum Ekonomi Syariah (HES)
Tanggal Sidang : 24 Januari 2018
Judul Skripsi : Tinjauan Hukum Islam Terhadap Kepemilikan Rumah
Pada Pembiayaan *Mur bahah* Griya Ib Hasanah
(Studi Kasus pada BNI Syariah Banda Aceh)
Tebal Skripsi : 86 halaman
Pembimbing I : Dr. Khairani, M.Ag
Pembimbing II : Yenny Sri Wahyuni, S.H., MH
Kata Kunci : Kepemilikan, *Mur bahah*

Griya iB Hasanah merupakan fasilitas pembiayaan konsumtif yang diberikan kepada masyarakat untuk membeli, membangun, merenovasi rumah dan membeli tanah dengan menggunakan akad *mur bahah*. Proses pembiayaan pemilikan rumah yang menggunakan mekanisme jual beli *mur bahah* di BNI Syariah menimbulkan persoalan berkaitan dengan adanya aturan jual beli. Pendaftaran peralihan hak milik atas tanah harus dilakukan dengan akta jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan sertifikat tanda bukti kepemilikan atas tanah tersebut. Hal itu sesuai dengan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan UUPA No.5 Tahun 1960. Perpindahan kepemilikan dalam produk Griya iB Hasanah di BNI Syariah terjadi melalui transaksi jual beli *mur bahah* antara *developer*, bank, dan nasabah. Jual beli dianggap sah apabila barang yang dijual telah menjadi milik dari pihak penjual. Oleh karena itu, kontrak jual beli atas barang kepunyaan orang lain tidaklah dapat dilaksanakan. Adapun yang dikaji dalam penelitian ini, yaitu: bagaimana mekanisme pembiayaan Griya iB Hasanah di BNI Syariah dan bagaimana keabsahan akad terhadap kepemilikan rumah dalam pembiayaan Griya iB Hasanah menurut fiqh muamalah. Penelitian ini menggunakan metode normatif empiris dengan menyajikan data yang bersifat deskriptif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa akta jual beli PPAT hanya dibuat sekali, yakni atas nama *developer* sebagai penjual dan nasabah sebagai pembeli. Proses balik nama sertifikat tanda bukti kepemilikan juga hanya dilakukan sekali, yakni dari pemilik rumah kepada nasabah. Walaupun demikian, akad jual beli *mur bahah* yang terjadi pada produk pembiayaan Griya iB Hasanah ini tetap sah menurut hukum Islam. Hal ini dikarenakan bank tidak lepas tangan dan membiarkan nasabah membeli rumah dari *developer* tanpa ada campur tangan pihak bank. Bank tetap melakukan akad jual beli rumah dengan pihak *developer* secara lisan dan langsung mentransfer dana pembiayaan *mur bahah* ke rekening *developer*.

KATA PENGANTAR

Syukur Alhamdulillah, penulis panjatkan yang setinggi-tingginya kehadiran Allah SWT, yang telah memberikan kekuatan yang sangat optimis kepada penulis untuk menyelesaikan skripsi ini. Shalawat dan salam kepada Rasulullah SAW. Beserta keluarga dan sahabat beliau yang telah membawa manusia ke dunia yang penuh dengan ilmu pengetahuan dan menjadi tauladan bagi semesta alam.

Dengan berkat *qudrat* dan *iradah*-Nya lah penulis dapat menyusun skripsi yang berjudul “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Kepemilikan Rumah Pada Pembiayaan *Mur bahah* Griya iB Hasanah (Studi Kasus Pada BNI Syariah Banda Aceh)”, guna memenuhi salah satu syarat untuk memperoleh gelar sarjana (S1) dalam bidang hukum Islam. Selain itu, juga untuk melatih dan menguji kemampuan penulis dalam menganalisis dan menulis setelah beberapa tahun menekuni studi di Fakultas Syari’ah dan Hukum UIN Ar-Raniry.

Dengan selesainya skripsi ini penulis menyampaikan terima kasih yang tak terhingga kepada Ibu Dr, Khairani, M.Ag sebagai Pembimbing I, dan Ibu Yenny Sri Wahyuni SH., MH sebagai Pembimbing II, yang pada saat-saat kesibukannya sebagai dosen Fakultas Syari’ah dan Hukum telah meluangkan waktu untuk memberikan bimbingan dan arahan dalam menyelesaikan skripsi ini. Terimakasih juga penulis sampaikan kepada Dekan Fakultas Syari’ah dan Hukum, Ketua prodi HES bapak Bismi Kalidin, S.Ag., M.Si, dan kepada bapak Dr. Nurdin Bakry, M.Ag selaku Penasehat Akademik bagi penulis.

Ucapat terima kasih yang tidak terhingga dan penghargaan yang setulus-tulusnya kepada Ibunda Mursida yang tercinta serta Ayahanda Alm. Muzakkir yang telah membesarkan ananda dengan penuh kasih sayang dan menjadi kekuatan dan dorongan dalam hati ananda, sehingga ananda mampu menyelesaikan studi hingga sarjana. Ucapan terimakasih pula kepada saudara kandung, Salman, Ama, dan Syibran yang sangat tercinta dan seluruh keluarga yang selalu memberikan semangat, motivasi serta dorongan kepada ananda dalam menyelesaikan studi di Prodi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah dan Hukum UIN Ar-Raniry.

Tidak lupa pula tanda terimakasih penulis ucapkan kepada Venni Firdayanti, Maya Ananda S.H, dan lainnya yang tidak mungkin penulis sebutkan satu persatu. Terimakasih pulayang terkhusus penulis ucapkan kepada Surma Juwita sebagai sahabat dan Mardha Syahputra S.T, yang keduanya telah memberikan banyak dukungan kepada penulis dalam penyelesaian studi ini.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari sempurna. Hal ini disebabkan oleh keterbatasan ilmu yang penulis miliki. Oleh karena itu kritikan dan saran dari berbagai pihak sangat penulis harapkan demi perbaikan di masa yang akan datang. Akhirnya kepada Allah jualah penulis menyerahkan diri, hanya kepada Allah yang Maha Sempurna, penulis berharap agar dapat bermanfaat hendaknya.

Banda Aceh, 24 Januari 2018

Syarmila Sari

TRANSLITERASI ARAB-LATIN DAN SINGKATAN

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

1. Konsonan

No	Arab	Latin	Ket	No	Arab	Latin	Ket
1	ا	Tidak dilambangkan		16	ط		t dengan titik di bawahnya
2	ب	b		17	ظ		z dengan titik di bawahnya
3	ت	t		18	ع	'	
4	ث		s dengan titik di atasnya	19	غ	g	
5	ج	j		20	ف	f	
6	ح		h dengan titik di bawahnya	21	ق	q	
7	خ	kh		22	ك	k	
8	د	d		23	ل	l	
9	ذ		z dengan titik di atasnya	24	م	m	
10	ر	r		25	ن	n	
11	ز	z		26	و	w	
12	س	s		27	ه	h	
13	ش	sy		28	ء	'	
14	ص		s dengan titik di bawahnya	29	ي	y	
15	ض		d dengan titik di bawahnya				

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>Fat ah</i>	a
◌ِ	<i>Kasrah</i>	i
◌ُ	<i>Dammah</i>	u

b. Vokal Rangkap

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

Tanda dan Huruf	Nama	Gabungan Huruf
◌َ يَ	<i>Fat ah dan ya</i>	ai
◌َ وَ	<i>Fat ah dan wau</i>	au

Contoh:

كيف : *kaifa*

هول : *haua*

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
◌َ / اِ	<i>Fathah dan alifatau ya</i>	
◌ِ يِ	<i>Kasrah dan ya</i>	
◌ُ يُّ	<i>Dammah dan waw</i>	

Contoh:

قال : *q la*

رمى : *ram*

قيل : *q la*

يقول : *yaq lu*

4. Ta *Marbutah* (ة)

Transliterasi untuk ta marbutah ada dua:

a. Ta *marbutah* () hidup

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

b. Ta *marbutah* () mati

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

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

Contoh:

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

المدينة المنورة : *al-Mad nah al-Munawwarah /
al-Mad natul Munawwarah*

طلحة : *al ah*

Catatan:

Modifikasi

1. Nama orang berkebangsaan Indonesia ditulis seperti biasa tanpa transliterasi, seperti M. Syuhudi Ismail. Sedangkan nama-nama lainnya ditulis sesuai kaidah penerjemahan. Contoh: Hamad 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 ditransliterasikan. Contoh: Tasawuf, bukan Tasawuf.

DAFTAR BAGAN

- BAGAN 2-1: Skema Teori Produk Penyaluran Dana Berakad *Mur bahah*
BAGAN 3-1: Skema Praktik Produk Penyaluran Dana Berakad *Murabahah*
BAGAN 3-2: Skema Teori Produk Penyaluran Dana Berakad *Mur bahah*

DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1 : Surat Keputusan Pembimbing Skripsi
- Lampiran 2 : Surat Permohonan Kesediaan Memberi Data
- Lampiran 3 : Surat Balasan Penelitian
- Lampiran 4 : Formulir Permohonan Griya iB Hasanah
- Lampiran 5 : Brosur Griya iB Hasanah
- Lampiran 6 : Tabel Simulasi Angsuran Griya iB Hasanah
- Lampiran 7 : Daftar Wawancara
- Lampiran 8 : Hasil Wawancara dengan Pihak Nasabah
- Lampiran 9 : Daftar Responden
- Lampiran 10 : Foto Proses Wawancara
- Lampiran 11 : Daftar Riwayat Hidup

DAFTAR ISI

LEMBARAN JUDUL	
PENGESAHAN PEMBIMBING	ii
PENGESAHAN SIDANG	iii
ABSTRAK	iv
KATA PENGANTAR.....	v
TRANSLITERASI.....	vii
DAFTAR BAGAN	x
DAFTAR LAMPIRAN.....	xi
DAFTAR ISI	xii

BAB SATU: PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Masalah.....	1
1.2. Rumusan Masalah	7
1.3. Tujuan Penelitian.....	7
1.4. Penjelasan Istilah.....	7
1.5. Kajian Pustaka	10
1.6. Metode Penelitian.....	12
1.7. Sistematika Pembahasan.	16

BAB DUA: KONSEP *MUR BAHAH* DAN PERJANJIAN (AKAD)

2.1. Pembiayaan <i>Mur bahah</i>	18
2.1.1. Pengertian Akad <i>Mur bahah</i>	18
2.1.2. Dasar Hukum Akad <i>Mur bahah</i>	21
2.1.3. Rukun dan Syarat Akad <i>Mur bahah</i>	29
2.1.4. Mekanisme Akad <i>Mur bahah</i>	34
2.2. Akad dan Perpindahan Hak Milik	37
2.2.1. Konsep Perjanjian Dalam Hukum Positif	37
2.2.2. Konsep Akad Dalam Hukum Islam.....	44
2.2.3. Perpindahan Hak Milik dalam Pembiayaan <i>Mur bahah</i>	49

BAB TIGA: PERPINDAHAN KEPEMILIKAN RUMAH PADA PEMBIAYAAN KPRS *MUR BAHAH* DI BNI SYARIAH BANDA ACEH

3.1. Profil Bank Negara Indonesia Syariah Cabang Banda Aceh.....	53
3.2. Gambaran Umum Tentang Pembiayaan <i>Mur bahah</i> Griya iB Hasanah di BNI Syariah Banda Aceh	61
3.3. Perpindahan Kepemilikan Rumah Pada Pembiayaan <i>Mur bahah</i> Griya iB Hasanah	72
3.4. Tinjauan Hukum Islam Terhadap Kepemilikan Rumah Pada Pembiayaan <i>Mur bahah</i> Griya iB Hasanah	75

BAB EMPAT: PENUTUP	
4.1. Kesimpulan.....	81
4.2. Saran.....	82
DAFTAR PUSTAKA	83

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Masalah

Murābahah berarti penjualan barang seharga barang tersebut ditambah keuntungan yang telah disepakati. *Murābahah* adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (*margin*) yang disepakati oleh penjual dan pembeli.¹ Akad ini merupakan salah satu bentuk *natural certainty contracts*, karena dalam *murābahah* ditentukan berapa *required rate of profit*-nya (keuntungan yang ingin diperoleh). Dalam transaksi *murābahah*, penjual harus memberi tahu pembeli tentang harga pembelian barang dan menyatakan jumlah keuntungan yang ditambahkan pada barang tersebut.²

Pembayaran *murābahah* dapat dilakukan secara tunai atau cicilan.³ Dalam praktik perbankan, *murābahah* lazimnya dilakukan dengan cara pembayaran cicilan. Dalam transaksi ini barang diserahkan segera setelah akad, sementara pembayaran dilakukan secara tangguh sesuai waktu yang telah disepakati oleh kedua belah pihak.⁴ Para ahli ekonomi dan keuangan Islam pada umumnya tidak menganjurkan produk pembiayaan dengan menggunakan akad *murābahah*, tetapi mereka lebih menganjurkan modal pembiayaan berdasarkan *profit/ loss sharing* seperti *mudharabah* dan *musyarakah*. Namun ternyata perbankan di Indonesia

¹ Adiwarman Karim, *Bank Islam "Analisis Fiqih dan Keuangan"*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2010), hlm. 113.

² Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah*, (Jakarta: Kencana, 2012), hlm. 137.

³ Adiwarman Karim, *Bank Islam "Analisis Fiqih dan Keuangan"...*, hlm. 115.

⁴ Daeng Naja, *Akad Bank Syariah*, (Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2011), hlm. 43.

lebih banyak menggunakan modal pembiayaan *murābahah* dari pada modal pembiayaan berdasarkan *profit/loss sharing*.⁵

Salah satu produk perbankan syariah yang menggunakan akad *murābahah* adalah Kredit Pemilikan Rumah Syariah (KPRS). Sebagai produk dari akad *murābahah*, KPRS memiliki pasar yang sangat potensial dan senantiasa tumbuh berkelanjutan. Tumbuhnya pasar ini dipicu oleh kebutuhan masyarakat akan pemenuhan tempat tinggal yang selalu berkembang dari waktu ke waktu. Ini berarti pertumbuhan KPRS akan sejalan dengan pertumbuhan penduduk dan perkembangan masyarakat. Disamping itu, faktor lain yang mempengaruhi perkembangan pasar KPRS adalah inisiatif bisnis dari para pelaku pasar itu sendiri yang saling beradu program untuk menarik calon pembeli.⁶

Produk pembiayaan dalam bentuk Kredit Pemilikan Rumah Syariah (KPRS) di BNI Syariah lebih dikenal dengan istilah Griya iB Hasanah. Griya iB Hasanah merupakan fasilitas pembiayaan konsumtif yang diberikan kepada anggota masyarakat untuk membeli, membangun, merenovasi rumah (termasuk ruko, rusun, rukan, apartemen dan sejenisnya), dan membeli tanah, yang besarnya disesuaikan dengan kebutuhan pembiayaan dan kemampuan membayar kembali masing-masing calon.⁷ Di BNI Syariah, terdapat empat tipe pembiayaan Griya iB Hasanah, yakni Griya Beli, Griya Plus, Griya *Kavling*, dan Griya Bangun. Produk griya plus, yakni produk pembelian tanah dan pembangunan rumah merupakan

⁵ Sutan Remy, *Perbankan Syariah*, (Jakarta: Kencana, 2014), hlm. 190.

⁶ Veithzal Rivai, Andria Permata, dan Ferry Idroes, *Bank Dan Financial Institution Manajemen: Conventional And Sharia System*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2007), hlm. 437.

⁷ www.bnisyariah.co.id. Diakses pada Senin, 02 Oktober 2017.

produk unggulan di BNI Syariah. Produk ini belum ada di bank-bank lain, baik bank syariah maupun bank konvensional.⁸

Produk Griya iB Hasanah di BNI Syariah menggunakan akad *murābahah*. Sedangkan di beberapa bank syariah lain lebih sering menggunakan akad *musyarakah mutanaqishah* ataupun *ijarah muntahiya bit tamlik*. Menurut penulis, produk pembiayaan perumahan dengan menggunakan akad *murābahah* lebih memudahkan kedua belah pihak, baik pihak penjual, maupun pihak pembeli. Hal ini dikarenakan akad *murābahah* merupakan jenis kontrak yang pasti, dimana harga barang (harga pokok ditambah keuntungan) yang harus dibayar oleh nasabah telah ditentukan sejak awal dan tidak akan berubah. Selain itu, produk-produk pembiayaan dengan menggunakan akad ini juga lebih digemari oleh masyarakat dibandingkan dengan produk-produk yang menggunakan akad lain.

Salah satu syarat dalam jual beli murabahah ialah barang yang menjadi objek transaksi merupakan milik penjual. Jika barang tersebut dijual dari orang yang tidak menguasai dan memilikinya, maka hukumnya tidak boleh. Karena barang tersebut tidak mungkin dijual dengan cara *murābahah* dengan barang itu sendiri, jika barang itu tidak ada dalam kekuasaannya dan bukan miliknya. Selain itu dalam akad *murābahah*, transaksi pertama haruslah sah. Jika tidak, maka barang yang bersangkutan tidak boleh dijual dengan cara *murābahah*. Hal ini disebabkan karena *murābahah* adalah menjual sesuai dengan harga pertama (modal) dengan menambah keuntungan.⁹

⁸ Wawancara dengan Akbar Ismedi, *consumer processing staff* BNI Syariah cab. Banda Aceh pada tanggal 5 Desember 2017.

⁹ Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Al-Islam Wa Adillatuhu*, (Jakarta: Darul Fikri, 2011), hlm. 359- 360

Griya iB Hasanah dengan menggunakan akad *murābahah* merupakan perjanjian jual beli antara bank dan nasabah, dimana bank membeli rumah yang diperlukan nasabah dari *developer* dan kemudian menjualnya kepada nasabah sebesar harga beli ditambah dengan *margin* keuntungan yang disepakati oleh bank dan nasabah. Harga jual rumah ditetapkan di awal ketika nasabah menandatangani perjanjian pembiayaan jual beli rumah dengan angsuran tetap hingga jatuh tempo pembiayaan.¹⁰

Dalam proses pembelian rumah yang diinginkan oleh nasabah, dapat digunakan akad *wakalah*, yakni bank sebagai debitur memberikan kuasanya kepada nasabah untuk membeli sendiri barang yang dipesan langsung kepada *developer* sebagai pihak ketiga. Menurut M. Umer Chapra, penyerahan atas barang yang dipesan oleh nasabah tidaklah harus diserahkan sendiri oleh pihak bank, tetapi dapat saja diserahkan langsung oleh pemasok barang ke alamat nasabah yang bersangkutan. Praktik tersebut dapat dilakukan dalam pembiayaan *murābahah* dengan ketentuan hak kepemilikan atas barang itu telah berpindah dari pemasok kepada bank dan pemasok tersebut dalam penyerahan barang bertindak sebagai kuasa dari bank atau instruksi bank.¹¹

Praktik seperti itu diperbolehkan dalam konsep akad *murābahah* sesuai dengan Fatwa DSN- MUI No. 04/ DSN- MUI/ IV/ 2000 tentang *Murābahah*. Dalam fatwa tersebut dijelaskan bahwasannya, apabila bank hendak mewakilkan

¹⁰ Wawancara dengan Ahamadi, *consumer processing head* BNI Syariah cab. Banda Aceh pada tanggal 27 November 2017.

¹¹ *Ibid*, hlm. 203.

kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli *murābahah* harus dilakukan setelah barang, secara prinsip, menjadi milik bank.¹²

Secara etimologi, kata milik berasal dari kata *al-milk*, yang dalam Bahasa Arab berarti penguasaan terhadap sesuatu atau juga berarti sesuatu yang dimiliki (harta). Sedangkan secara terminologi, hak milik adalah pengkhususan seseorang terhadap suatu benda yang memungkinkannya untuk bertindak hukum terhadap benda itu sesuai dengan keinginannya selama tidak ada halangan *syara'*. Ada 4 (empat) cara pemilikan harta yang disyariatkan dalam Islam, yaitu sebagai berikut.

- a. Melalui penguasaan terhadap harta yang belum dimiliki seseorang atau harta yang mubah.
- b. Melalui suatu transaksi (akad) dengan pihak lain.
- c. Melalui peninggalan atau pewarisan
- d. Hasil atau buah dari harta yang telah dimiliki seseorang, baik secara alami maupun karena usaha tertentu.¹³

Perpindahan kepemilikan dalam produk Griya iB Hasanah terjadi melalui transaksi jual beli (*murābahah*) antara *developer*, bank, dan nasabah. Jual beli dianggap sah apabila barang yang dijual telah menjadi milik dari pihak penjual. Oleh karena itu, kontrak jual beli atas barang kepunyaan orang lain tidaklah dapat dilaksanakan.¹⁴ Salah satu praktik yang dilakukan oleh bank dalam penyaluran pembiayaan Griya iB Hasanah *murābahah* ialah pembuatan akta jual beli untuk dan atas nama nasabah sendiri sebagai wakil bank. Berdasarkan akta jual beli

¹² Sutan Remy, *Perbankan Syariah*, (Jakarta: Kencana, 2014), hlm. 195.

¹³ Nasrun Haroen, *Fiqih Muamalah*, (Jakarta : Gaya Media Pratama, 2007), hlm. 31.

¹⁴ Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Al-Islam Wa Adillatuhu*, hlm. 359.

tersebut maka sertifikat atas tanah tercantum nama nasabah. Sertifikat atas tanah akan disimpan oleh bank dan dikembalikan apabila nasabah sudah melunasi angsuran pada bank. Hal ini berarti bahwa pada hakikatnya bank tidak pernah memiliki rumah tersebut secara langsung, karena hak milik atas rumah sebenarnya sudah menjadi hak nasabah sejak terjadinya akad.¹⁵

Menurut hukum positif, terhadap kebendaan atas tanah dan segala sesuatu yang melekat di atasnya yang dijual bersama-sama dengan tanah tersebut berlakulah ketentuan yang diatur dalam Undang- Undang Pokok Agraria. Berdasarkan UUPA No. 5 Tahun 1960 segala bentuk pengalihan atas tanah harus dilakukan secara terang dan tunai. Terang berarti harus dibuat dihadapan atau oleh seorang pejabat yang berwenang.¹⁶ Oleh karena itu, sertifikat atas tanah merupakan tanda bukti kepemilikan dalam produk pembiayaan Griya iB Hasanah dengan akad *murābahah*. Pada praktik di perbankan syariah, sertifikat hak milik tersebut langsung dibuat atas nama nasabah dan tidak pernah dibuat atas nama bank terlebih dahulu.

Berdasarkan latar belakang tersebut, penulis tertarik untuk mengkaji lebih lanjut tentang pembiayaan Griya iB Hasanah yang dengan akad *murābahah* ini agar dapat memperoleh gambaran tentang perpindahan kepemilikan rumah antara bank, nasabah, dan pemasok barang (*developer*) dalam pembiayaan tersebut. Penulis juga ingin mengkaji keabsahan akad *murābahah* yang digunakan dalam produk Griya iB Hasanah tersebut. Selain itu, penulis juga ingin mengetahui

¹⁵ Wawancara dengan Ahamadi, *consumer processing head* BNI Syariah cab. Banda Aceh pada tanggal 27 November 2017.

¹⁶ Kartini Muljadi dan Gunawan Wijaya, *Seri Hukum Harta Kekayaan Kebendaan Pada Umumnya*, (Jakarta: Kencana, 2003), hlm. 84.

mekanisme pembiayaan Griya iB Hasanah *murābahah* di BNI Syariah Banda Aceh. Oleh karena itu, penulis memutuskan untuk merumuskan judul “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Kepemilikan Rumah Pada Pembiayaan *Murābahah* Griya iB Hasanah (Studi Kasus Pada BNI Syariah Banda Aceh)”.

1.2. Rumusan Masalah

Dari uraian diatas maka dapat dirumuskan beberapa permasalahan yang sesuai dengan topik dimaksud yaitu:

1. Bagaimana mekanisme pembiayaan Griya iB Hasanah di BNI Syariah?
2. Bagaimana keabsahan akad terhadap kepemilikan rumah dalam pembiayaan Griya iB Hasanah menurut fiqh muamalah?

1.3. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui mekanisme pembiayaan Griya iB Hasanah di BNI Syariah.
2. Untuk mengetahui keabsahan akad terhadap kepemilikan rumah dalam pembiayaan Griya iB Hasanah menurut fiqh muamalah.

1.4. Penjelasan Istilah

Untuk menghindari kesalahpahaman dan juga mempermudah pembaca memahami istilah dalam penulisan karya ilmiah, maka perlu adanya penjelasan istilah yang dimaksud antara lain sebagai berikut.

1. Hukum Islam
2. Kepemilikan
3. Pembiayaan

4. *Griya iB Hasanah*

5. *Murābahah*

Ad. 1. Hukum Islam

Menurut Anwar Haryono, hukum Islam yaitu dasar- dasar hukum yang diwahyukan Allah kepada Nabi Muhammad, yang diwajibkan kepada umat Islam untuk mengetahui sebaik- baiknya, baik hubungan dengan Allah SWT maupun hubungan antar sesama makhluk- Nya.¹⁷ Menurut Hasbiey Ash- Shiddqie, hukum Islam adalah koleksi daya upaya fuqaha dalam menetapkan syariat Islam dalam kebutuhan masyarakat.¹⁸ Abdul Wahhab Khallaf mengemukakan bahwa hukum Islam adalah merupakan seperangkat peraturan berdasarkan wahyu Allah dan Sunnah Rasul tetang tingkah laku manusia mukallaf yang diakui dan diyakini berlaku mengikat untuk semua umat yang beragama Islam.¹⁹

Ad. 2. Kepemilikan

Kepemilikan berasal dari bahasa Arab dari akar kata “*malaka*” yang artinya memiliki. Dalam bahasa Arab “*milik*” berarti sesuatu yang dimiliki (harta). Milik juga merupakan hubungan seseorang dengan suatu harta yang diakui oleh syara’, yang menjadikannya mempunyai kekuasaan khusus terhadap harta itu, sehingga ia dapat melakukan tindakan hukum terhadap harta itu, kecuali adanya halangan syara’.²⁰

¹⁷ Anwar Haryono, *Hukum Islam Keluasan dan Keadilannya*, (Jakarta: Bulan Bintang, 1976), hlm. 83.

¹⁸ Iskandar Usman, *Istihsan dan Pembaharuan Hukum Islam*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 1991), hlm. 103.

¹⁹ Abdul Wahhab Khallaf, *Kaidah- Kaidah Hukum Islam*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 1994), hlm. 154.

²⁰ Nasrun Haroen, *Fiqih Muamalah*, hlm. 31.

Ad. 3. Pembiayaan

Pembiayaan adalah penyertaan barang, jasa, atau hutang dari pihak kreditur (pemberi pinjaman) atas dasar kepercayaan terhadap pihak debitur (penerima pinjaman) dengan janji membayar dari debitur kepada kreditur pada waktu yang telah disepakati oleh kedua belah pihak. Selain itu, pembiayaan dapat pula diartikan sebagai transaksi penyediaan dana atau barang serta fasilitas lainnya kepada mitra yang tidak bertentangan dengan syariah dan standar akuntansi perbankan syariah. Secara garis besar pembiayaan dapat dibagi dua jenis, yaitu pembiayaan konsumtif dan pembiayaan produktif.²¹

Kredit pemilikan rumah yang dijalankan oleh perbankan syariah harus dilakukan sesuai dengan prinsip syariah. Pembiayaan syariah merupakan penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam 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.²²

Ad. 4. Griya iB Hasanah

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, yang besarnya disesuaikan dengan kebutuhan pembiayaan dan kemampuan membayar kembali masing-masing calon.²³

²¹ Nur Rianto, *Dasar-Dasar Pemasaran Bank Syariah*, (Jakarta: Alfabeta, 2012), hlm 43.

²² Muhammad, *Manajemen Bank Syari'ah*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2014), hlm. 310.

²³ www.bnisyariah.co.id. Diakses pada Senin, 02 Oktober 2017.

Ad. 5. *Murābahah*

Muarabahah adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati.²⁴ Dalam *bai' al- murābahah*, penjual harus memberi tahu harga produk yang mereka beli dan menentukan suatu tingkat keuntungan sebagai tambahannya.²⁵

1.5. **Kajian Pustaka**

Pembahasan mengenai akad *murābahah* secara umum maupun akad *murābahah* secara khusus dalam KPRS telah diteliti sebelumnya oleh beberapa orang. Namun demikian, dalam karya ilmiah tersebut tidak terdapat rumusan masalah yang persis sama dengan penulis ajukan dalam penelitian ini. Ada beberapa karya ilmiah yang membahas masalah *murābahah* secara umum dan *murābahah* dalam produk Kredit Pemilikan Rumah Syariah (KPRS).

Diantara tulisan yang secara tidak langsung berkaitan dengan skripsi penulis diantaranya berjudul “Perjanjian Pertanggung jawaban Pembiayaan *Murābahah* Oleh PT. Bank Muamalat Indonesia Cabang Banda Aceh Dan PT. Asuransi Takaful Cabang Banda Aceh” yang ditulis oleh Rinawati (2012). Tulisan menjelaskan tentang bagaimana status biaya pertanggung jawaban akad *murābahah* yang sengaja dibuat atas nama Bank Muamalat untuk menghindari terjadinya risiko kerugian sedangkan biaya preminya ditanggung nasabah. Apabila tidak terjadi klaim, maka uang itu tetap tidak dikembalikan kepada nasabah. Dalam hal ini Rahmayani menjelaskan bahwa dalam asuransi syariah sendiri hanya dana

²⁴ Muhammad Yasir Yusuf, *Lembaga Perekonomian Umat*, (Banda Aceh: Ar- Raniry Press, 2004), hlm. 57.

²⁵ Syafi'i Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*, (Jakarta: Gema Insani, 2009), hlm. 101.

tabarru' yang tidak dikembalikan, selebihnya tetap menjadi hak nasabah. Dalam skripsi ini, Rahmayani hanya menjelaskan tentang pertanggung jawaban atas akad *murābahah* yang wajib dilakukan nasabah melalui asuransi.

Selanjutnya skripsi yang berjudul “Analisa Tentang Tingkat *Margin* Pembiayaan *Murābahah* Pada Lembaga *Micro Finance* Dan Perbankan Syariah Banda Aceh” yang ditulis oleh Rahmayani (2012). Dalam tulisannya Rina menjelaskan bagaimana fungsi perbankan syariah itu sendiri dalam menerapkan akad *murābahah*. Selanjutnya Rina juga membahas bagaimana perbandingan persentase *margin murābahah* yang terdapat dalam *Baitul Qiradh* BIMA dan Bank Aceh Syariah. Dalam hal ini, memang terdapat perbedaan persentase *margin* yang cukup tinggi di antara keduanya. Bank Aceh Syariah menetapkan *margin murābahah* pada angka 7 % pertahun, sedangkan Baitul Qiradh BIMA menetapkan *margin murābahah* pada kisaran 21,6 % pertahun. Namun dalam tulisannya Rina tidak memaparkan bagaimana sebenarnya cara kedua lembaga keuangan tersebut dalam menetapkan *margin murābahah*.

Salah satu tulisan yang membahas tentang KPRS yaitu skripsi Shoifurrahmah (2016) yang berjudul “Analisi Perbandingan Antara Akad *Musyarakah Mutanaqishah* dan Akad *Murābahah* Produk Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) pada Bank Syariah di Banda Aceh (Studi Kasus: Bank Muamalat Indonesia dan Bank Syariah Mandiri). Permasalahan yang diteliti dalam tulisan tersebut mengenai implementasi akad *Musyarakah Mutanaqishah* dan akad *Murābahah* pada produk pembiayaan kepemilikan rumah. Hasil dari penelitian ini ditemukan bahwa implementasi akad *musyarakah mutanaqishah*

dan akad *murābahah* pada pembiayaan perumahan telah sesuai dengan ketentuan syariah yaitu Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor: 73/DSN-MUI/IX/2008 tentang akad *musyarakah mutanaqishah* dan Fatwa Dewan Syariah Nasioanal Nomor: 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang akad *murābahah*. Selain itu perbandinagn antara akad *musyarakah mutanaqishah* dan akad *murābahah* dalam pembiayaan perumahan syariah yakni, dari segi hubungan hukum: pada akad *musyarakah mutanaqishah* adalah kemitraan/ perserikatan, sedangkan *murābahah* adalah jual beli dari segi pengalihan objek pembiayaan, pada *musyarakah mutanaqishah* adalah beralih penuh kepada nasabah di akhir kontrak, sedangkan *murābahah* beralih di awal kontrak; dari segi karakteristik perjanjian, pada *musyarakah mutanaqishah* ada tiga akad yaitu *musyarakah*, *bai' muajjal*, dan *ijarah*, sedangkan pada *murābahah* hanya ada satu yaitu *bai' muajjal*.

1.6. Metode Penelitian

1.6.1. Jenis Penelitian

Penelitian karya ilmiah ini menggunakan pendekatan kualitatif, yaitu suatu proses penelitian dan pemahaman yang berdasarkan pada metodologi untuk menyelidiki suatu fenomena sosial dan masalah manusia.²⁶ Pada prinsipnya dalam penulisan karya ilmiah memerlukan data yang lengkap dan objektif serta mempunyai metode tertentu sesuai dengan penelitian yang sedang diteliti.²⁷ Dalam penelitian ini penulis menggunakan metode normatif empiris dengan

²⁶ Burhan Bungin, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2011), hlm. 45.

²⁷ Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2009), hlm. 37-38.

menyajikan data yang bersifat deskriptif. Data yang telah dianalisis tersebut dideskripsikan menjadi sebuah laporan penelitian yang jelas dan utuh.

Metode pembahasan deskriptif, yaitu pembahasan materi dengan cara menggambarkan dan menginterpretasikan objek sesuai dengan apa adanya. Metode pembahasan deskriptif dilakukan dengan cara mengumpulkan teori dan fakta yang menjadi fokus permasalahan, kemudian menganalisis keduanya, dan pada akhirnya disimpulkan dalam bentuk suatu penyelesaian. Analisis sendiri merupakan proses penguraian pokok permasalahan atas bagian-bagian, penelaahan bagian-bagian tersebut dan hubungan antar bagian untuk mendapatkan pengertian yang tepat dengan pemahaman secara keseluruhan.²⁸

1.6.2. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data merupakan cara yang digunakan untuk memperoleh keterangan, informasi atau bukti-bukti yang diperlukan dalam penelitian. Metode pengumpulan data yang digunakan oleh penulis dalam penelitian ini adalah *field research* (penelitian lapangan) dan *library research* (penelitian kepustakaan).

Penelitian dengan menggunakan metode deskriptif memerlukan data yang dikumpulkan secara *field research* (penelitian lapangan). *Field Research*

penelitian ini yaitu dengan wawancara terhadap pegawai Bank Tabungan Negara Syariah Kantor Cabang Banda Aceh.

Sedangkan penelitian dengan menggunakan metode normatif memerlukan data yang dikumpulkan secara *library research* (penelitian kepustakaan). *Library Research* merupakan bagian dari pengumpulan data sekunder, yaitu dengan cara mengumpulkan, membaca, dan mengkaji lebih dalam buku-buku bacaan, makalah, ensiklopedia, jurnal, majalah, surat kabar, artikel internet, dan sumber lainnya yang berkaitan dengan penulisan ini sebagai data yang bersifat teoritis.

1.6.3. Teknik Pengumpulan Data

Untuk mendapatkan data yang diperlukan dalam penelitian ini serta untuk membahas permasalahan yang ada, maka penulis akan menggunakan wawancara (*interview*) dan observasi sebagai teknik pengumpulan data.

a. Wawancara

Wawancara adalah tanya jawab antara pewawancara dengan yang diwawancarai untuk meminta keterangan atau pendapat tentang suatu hal yang berhubungan dengan masalah penelitian.²⁹ Pada penelitian ini penulis melakukan wawancara terhadap staf BNI Syariah Kantor Cabang Banda Aceh, serta pihak – pihak terkait yang berhubungan dengan penelitian ini.

b. Telaah Dokumen

Teknik telaah dokumen merupakan suatu teknik pengumpulan data dengan menghimpun dan menganalisis dokumen-dokumen, baik dokumen tertulis, gambar, maupun elektronik. Teknik telaah dokumen ini ditujukan

²⁹ Marzuki Abu Bakar, *Metodologi Penelitian*, (Banda Aceh , 2013) hlm. 57.

untuk memperoleh data langsung dari tempat penelitian. Teknik ini dilakukan dengan cara menelaah semua dokumen, yaitu data berupa brosur serta ketentuan tertulis yang dikeluarkan oleh BNI Syariah atau dokumen-dokumen lain yang dapat dijadikan pendukung data.

1.6.4. Instrumen Pengumpulan Data

Instrumen pengumpulan data adalah alat bantu yang dipilih dan digunakan penulis dalam mengumpulkan data agar kegiatan tersebut sistematis dan mudah untuk dijalankan. Instrumen yang digunakan dalam penelitian ini adalah berupa *list interview*. Wawancara yang digunakan oleh peneliti adalah wawancara tidak terstruktur. Dalam wawancara yang tidak terstruktur, peneliti belum mengetahui secara pasti data apa yang akan diperoleh, sehingga peneliti lebih banyak mendengarkan apa yang diceritakan oleh narasumber tersebut. Berdasarkan analisis dari setiap jawaban narasumber tersebut, maka peneliti mengajukan berbagai macam pertanyaan berikutnya.

1.6.5. Langkah – Langkah Analisis Data

Setelah melakukan pengumpulan data, seluruh data yang terkumpul kemudian diolah oleh peneliti. Pengolahan data yang dimaksud ialah untuk menganalisis data yang telah terkumpul dengan menggunakan metode deskriptif kualitatif yaitu dengan mendeskripsikan secara menyeluruh data yang didapat selama proses penelitian. Miles dan Huberman mengungkapkan bahwa dalam

mengolah data kualitatif dilakukan melalui tahap reduksi, penyajian data, dan penarikan kesimpulan.³⁰

a. Reduksi

Mereduksi berarti merangkum, memilih hal-hal pokok dan penting kemudian dicari tema dan polanya.³¹ Pada tahap ini peneliti memilah informasi mana yang relevan dan mana yang tidak relevan dengan penelitian. Setelah direduksi data akan mengerucut, semakin sedikit dan mengarah ke inti permasalahan sehingga mampu memberikan gambaran yang lebih jelas mengenai objek penelitian.

b. Penyajian Data

Setelah dilakukan direduksi data, langkah selanjutnya adalah menyajikan data. Data disajikan dalam bentuk uraian singkat, bagan, hubungan antar kategori, *flowchart* dan sejenisnya.³²

c. Penarikan Kesimpulan

Tahap akhir pengolahan data adalah penarikan kesimpulan.³³ Setelah semua data tersaji permasalahan yang menjadi objek penelitian dapat dipahami dan kemudian ditarik kesimpulan yang merupakan hasil dari penelitian ini.

1.7. Sistematika Pembahasan

Untuk memudahkan para pembaca dalam mengikuti pembahasan skripsi

³⁰ Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R & D*, (Bandung : Alfabeta, 2013) hlm. 246.

³¹ *Ibid*, hlm. 247.

³² *Ibid*, hlm. 249.

³³ *Ibid*, hlm. 252.

ini, maka sistematikanya dibagi dalam empat bab, sebagaimana tersebut di bawah ini.

Bab satu merupakan pendahuluan yang meliputi latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, penjelasan istilah, kajian pustaka, metode penelitian, dan sistematika pembahasan.

Bab dua memaparkan tentang teori *murābahah* dalam pembiayaan kredit kepemilikan rumah yang meliputi pengertian, landasan hukum, rukun, syarat, ketentuan, dan bentuk pembiayaan *murābahah*. Dalam bab dua ini juga dibahas tentang konsep perjanjian (akad) dalam hukum Islam, konsep perjanjian dalam hukum positif, dan perpindahan kepemilikan yang terjadi dalam murabahah.

Bab tiga merupakan bab inti yang membahas tentang keabsahan akad *murābahah* terhadap kepemilikan rumah pada pembiayaan Griya iB Hasanah di BNI Syariah Banda Aceh. Pembahasannya meliputi profil BNI Syariah, gambaran umum tentang mekanisme pembiayaan Griya iB Hasana pada BNI Syariah, dan tinjauan hukum Islam terhadap kepemilikan rumah pada pembiayaan tersebut.

Bab empat merupakan bab penutup yang berisi kesimpulan dan saran-saran seputar topik pembahasan ini.

BAB II

KONSEP *MURĀBAHAH* DAN PERJANJIAN (AKAD)

2.1. Pembiayaan *Murābahah*

2.1.1. Pengertian Akad *Murābahah*

Jual beli atau perdagangan secara terminologi Fikih Islam berarti tukar menukar harta atas dasar saling *ridha* (rela), atau memindahkan kepemilikan dengan imbalan pada sesuatu yang diizinkan.¹ Jual beli *murābahah* adalah pembelian oleh satu pihak untuk kemudian dijual kepada pihak lain yang telah mengajukan permohonan pembelian terhadap suatu barang dengan keuntungan atau tambahan harga yang transparan, atau singkatnya, jual beli *murābahah* adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan oleh keuntungan yang disepakati oleh penjual dan pembeli. Akad ini merupakan salah satu bentuk *natural certainty contract*, karena dalam *murābahah* ditentukan beberapa *required rate profit*-nya (keuntungan yang ingin diperoleh).²

Secara terminologi, *murābahah* didefinisikan sebagai penjualan barang seharga biaya/ harga pokok (*cost*) barang tersebut ditambah keuntungan yang disepakati bersama. Karakteristik *murābahah* adalah bahwa penjual harus memberi tahu pembeli mengenai harga pokok pembelian dan menyatakan jumlah keuntungan yang diinginkan (yang ditambah pada biaya (*cost*) tersebut).³ Misal, seseorang membeli sepeda motor termasuk biaya pajak dan lain-lain seharga dua

¹ Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2007), hlm. 76.

² Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah*, (Jakarta: Kencana, 2012), hlm. 136-137.

³ Sunarto Zulkifli, *Panduan Praktis Transaksi Perbankan Syariah*, (Jakarta: Zikrul Hakim, 2003), hlm. 61.

belas juta rupiah. Pada waktu menjual sepeda motornya pada orang lain, ia menyebutkan harga pembelian ditambah dengan keuntungan yang ia inginkan sebesar dua juta rupiah, sehingga jumlah harga penjualan menjadi empat belas juta rupiah. Jual beli *murābahah* dapat dilakukan secara tunai (kontan) maupun tempo (cicilan).⁴

Murābahah dalam konotasi Islam pada dasarnya berarti penjualan. Satu hal yang membedakannya dengan cara penjualan yang lain adalah bahwa penjual dalam *murābahah* secara jelas memberi tahu kepada pembeli berapa besar keuntungan yang dibebankannya pada nilai tersebut.⁵ Menurut pengertian fuqaha, pengertian *murābahah* adalah sebagai berikut.

فهي بيع السلعة بثمنها التي قامت به ربح بشرائط خاصة

Artinya: “Jual beli *murābahah* adalah menjual barang dengan harganya semula ditambah dengan keuntungan dengan syarat- syarat tertentu”.⁶

Karnaen Perwataatmadja dan Syafi’i Antonio mendefinisikan bahwa pembiayaan *murābahah* sebagai suatu perjanjian yang disepakati antara bank dengan nasabah dimana bank menyediakan pembiayaan untuk pembelian bahan baku atau modal kerja lainnya yang dibutuhkan oleh nasabah, yang akan dibayar kembali oleh nasabah sebesar harga jual bank (harga beli ditambah *margin* keuntungan) pada saat jatuh tempo.⁷

⁴ Adiwarmen A.Karim, *Bank Islam “Analisis Fiqih dan Keuangan”*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2004), hlm. 113.

⁵ Nurul Ichsan Hasan, *Perbankan Syariah*, (Jakarta: Referensi GP Press Group, 2014), hlm. 231.

⁶ Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta: Amzah, 2010), hlm. 207.

⁷ Karnaen Perwataatmadja dan Syafi’i Antonio, *Apa dan Bagaimana Bank Islam*, (Yogyakarta: PT. Dana Bhakti Prima Yasa, 1999, cet. III), hlm. 181.

Selanjutnya pengertian *murābahah* menurut Wahbah Az-Zuhaili adalah menjual barang dengan harga tertentu sesuai dengan harga pembelian, dengan menambahkan keuntungan tertentu. Contoh jual beli *murābahah*, seperti yang disebutkan ulama Malikiyah, adalah pemilik barang menyebutkan berapa dia membeli barang dagangan, setelah itu dia meminta keuntungan tertentu, baik secara umum (seperti mengatakan, “Aku membeli barang ini dengan harga sepuluh dinar, dan aku minta untung satu atau dua dinar”,) atau dengan terperinci (seperti dengan mengatakan, “Aku minta untung satu dirham untuk setiap dinarnya”, dsb). Dengan kata lain, penjual bisa meminta keuntungan tertentu, atau meminta keuntungan sesuai dengan persentase tertentu.⁸

Adapun menurut ulama Hanafiyah, *murābahah* adalah memindahkan hak milik sesuai dengan transaksi dan harga pertama, ditambah dengan keuntungan tertentu. Sementara menurut ulama Syafi’iyah dan Hanabilah, *murābahah* adalah menjual barang sesuai dengan modal yang dikeluarkan oleh penjual, dan dia mendapatkan keuntungan satu dirham untuk setiap sepuluh dirham, atau sejenisnya, dengan syarat kedua belah pihak mengetahui modal yang dikeluarkan oleh penjual.⁹

Dalam daftar istilah buku Himpunan Fatwa DSN (Dewan Syariah Nasional) dijelaskan bahwa yang dimaksud dengan *murābahah* adalah menjual

⁸ Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Al-Islam Wa Adillatuhu*, Jilid V, (Jakarta: Darul Fikri, 2011), hlm. 357.

⁹ *Ibid.*

suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba.¹⁰

2.1.2. Dasar Hukum *Murābahah*

Secara umum *murābahah* merupakan salah satu bentuk aplikatif dari jual beli. *Murābahah* merupakan bisnis yang halal jika memenuhi syarat-syarat jual beli, begitu pula sebaliknya akan menjadi haram apabila ada unsur-unsur yang menjadikan jual beli menjadi haram. Jual beli merupakan sarana tolong menolong antara umat manusia dalam rangka memenuhi kebutuhan masing-masing. Dalam hal ini jual beli mempunyai landasan yang kuat dalam Al-Qur'an dan Hadits.

Landasan ini jugalah yang dijadikan sebagai dasar hukum pelaksanaan akad *murābahah*.

a. Landasan Al-Qur'an

Murābahah yang didasarkan pada transaksi jual beli dijadikan sebagai sarana tolong menolong antar sesama umat manusia, sehingga mempunyai dasar hukum yang kuat dalam Al-Qur'an dan Hadits.¹¹ Hal ini dapat dilihat dari firman Allah SWT dalam surah Al-Baqarah ayat 275, sebagai berikut.

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ^ع
ذَلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا^د وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا^ه فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ^ه

¹⁰ Dewan Syariah Majelis Ulama Indonesia dan Bank Indonesia, *Himpunan Fatwa-Fatwa DSN*, No. 311, (Jakarta: Zikrul Hakim, 2003), hlm. 25.

¹¹ Syafi'i Antonio, *Bank Syariah, Dari Teori Ke Praktek*, (Jakarta: Gema Insani, 2001), hlm. 102.

مَنْ رَبَّهِ فَاَنْتَهَى فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ فَأُولَئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا

خَالِدُونَ

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

Ayat di atas dengan jelas menerangkan bahwa pada dasarnya hukum jual beli adalah boleh.¹² Jual beli merupakan transaksi yang menguntungkan kedua belah pihak, sedangkan riba akan merugikan salah satu pihak. Keuntungan jual beli diperoleh dari kerja keras manusia, sedangkan keuntungan dari praktik riba menghasilkan uang bukan dari kerja manusia. Jual beli mengandung kemungkinan untung rugi, sedangkan riba menjamin keuntungan bagi yang meminjamkan dan tidak akan mengalami kerugian.¹³ Allah SWT menghalalkan laba dalam perniagaan dan jual beli serta mengharamkan riba, yaitu tambahan yang ditambahkan pemilik uang dengan sebab menambah waktu pada orang yang berhutang padanya dan menunda masa pembayaran hutangnya.¹⁴

Pada ayat lain Allah SWT telah berfirman dalam Al-Qur'an surat An-Nisa ayat 29, yaitu:

¹² Asy-Syatibi, *Al-Muwafaqat Fil Ushul As-Syari'ah*, (Baitul: Dar El-Marefah), hlm. 110.

¹³ M. Quraish Shihab, *Tafsir Al-Misbah*, Jilid I, (Jakarta: Lentera Hati, 2002), hlm. 593.

¹⁴ Abu Ja'far Muhammad bin Jarir Ath-Thabari, *Tafsir Ath-Thabari*, (terj. Ahsan Ahkam), (Jakarta: Pustaka Azzam, 2008), hlm. 732.

يَتَأَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ

مِنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ۚ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ﴿١٦﴾

Artinya: “Wahai orang-orang yang beriman janganlah kamu memakan harta sesamamu dengan jalan yang bathil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka di antara kamu”.

Melalui ayat ini Allah SWT mengingatkan, *wahai orang-orang yang beriman janganlah kamu memakan*, yakni memperoleh *harta* yang merupakan sarana kehidupan *kamu*, *di antara kamu dengan jalan yang bathil*, yakni tidak sesuai dengan tuntutan syariat, *tetapi* hendaklah kamu peroleh harta itu *dengan jalan perniagaan yang berlaku suka sama suka di antara kamu*, kerelaan yang tidak melanggar ketentuan agama. Pada ayat di atas Allah SWT juga menekankan haru adanya kerelaan antara kedua belah pihak. Walaupun kerelaan adalah sesuatu yang tersembunyi di balik lubuk hati, tetapi indikator dan tanda-tandanya dapat dilihat. *Ijab* dan *qabul* atau apa saja yang dikenal adat kebiasaan sebagai serah terima adalah bentuk-bentuk yang digunakan hukum untuk menunjukkan kerelaan.¹⁵

Dari penjelasan ayat di atas, dengan jelas Allah SWT menegaskan bahwa jual beli itu hukumnya halal dan boleh dikerjakan. Namun dalam hal ini Allah SWT melarang manusia untuk melakukan jual beli dengan cara yang *bathil*

¹⁵ M. Quraish Shihab, *Tafsir Al-Misbah*, Jilid II..., hlm. 412-413.

seperti mengambil keuntungan yang tidak didasarkan kepada kesepakatan dan kerelaan kedua belah pihak.¹⁶

b. Landasan Hadits

Sehubungan dengan Al-Qur'an surat An-Nisa ayat 29, Rasulullah SAW juga menjelaskan tentang keharusan adanya kerelaan dalam transaksi jual beli, seperti dalam hadits berikut ini:

Hadits Nabi dari Said Al-Khudri:¹⁷

عن أبي سعيد الخدري رضي الله عنه أنّ رسول الله صلى الله عليه وسلم قال: إنّما البيع عن تراض (رواه ابن ماجه)

Artinya: “*Dari Abu Sa’id Al-Khudri, ia berkata: Rasulullah SAW bersabda, “sesungguhnya jual beli adalah berdasarkan ridha (kerelaan hati)”.* (HR. Ibnu Majah).

Hadits di atas menjelaskan bahwa akad jual beli *murābahah* harus dilakukan dengan adanya kerelaan masing-masing pihak ketika melakukan transaksi. Segala ketentuan yang terdapat dalam jual beli *murābahah*, seperti penentuan harga jual, *margin* yang diinginkan, mekanisme pembayaran, dan lainnya, harus terdapat persetujuan dan kerelaan antara pihak nasabah dan bank, tidak bisa ditentukan secara sepihak.¹⁸

Hadits Nabi riwayat Ibnu Majah:¹⁹

¹⁶ *Ibid*, hlm. 413.

¹⁷ Abi ‘Abdillah Muhammad Yazid A-Qazwainy, *Sunnah Ibnu Majah*, (Bairut: Dar Al-Kutub al-‘Ilmiyah, 2002), hlm. 349.

¹⁸ Dimyauddin Djuwaini, *Pengantar Fiqh Muamalah*, (Yogyakarta: Pustaka Belajar, 2010), hlm. 106-107.

¹⁹ Ash Shan’ani, *Subul as Salam*, Jilid III, (Jakarta: Darus Sunnah, 2013), hlm. 76.

عن سهيب رضي الله عنه أن النبي صَلَّى اللهُ عليه و سلم قال: ثلاث فيهنّ البركة: البيع إلى أجل والمقاردة و خلط البر بالشعير للبيت للبيع (رواه ابن ماجة)

Artinya: “Dari Suhaib Ar-Rumi r.a Rasulullah SAW bersabda, “tiga hal yang di dalamnya terdapat keberkahan: jual beli secara tangguh, muqaradhah (mudharabah), dan mencampur gandum dengan tepung untuk keperluan rumah tangga, bukan untuk dijual.” (HR. Ibnu Majah dari Shuhaib).

Hadits yang diriwayatkan oleh Ibnu Majah ini merupakan dalil lain dibolehkannya melakukan *murābahah* secara tempo. *Murābahah* dalam hadits ini diistilahkan dengan jual beli secara tangguh (*ba’i ila ajal*). Berdasarkan hadits ini dapat dipahami bahwa *murābahah* sebagai transaksi jual beli dengan metode pembayaran secara cicilan sebagaimana yang telah dipraktikkan dalam operasional perbankan syariah saat ini merupakan suatu transaksi yang dibolehkan. Ulama menyatakan bahwa keberkahan dalam arti tumbuh menjadi lebih baik, terdapat pada perniagaan, terlebih pada jual beli yang dilakukan secara tempo ataupun akad *mudharabah*.²⁰

c. *Ijma’*

Selain Al-Qur’an dan Hadits Rasulullah SAW yang dijadikan sebagai landasan hukum *murābahah*, maka *ijma’* ulama juga dapat dijadikan acuan hukum *murābahah*. Menurut Imam Malik, *murābahah* itu dibolehkan (*mubah*) dengan berlandaskan pada orang-orang Madinah, yaitu ada konsensus pendapat di Madinah mengenai hukum tentang orang yang membeli baju di sebuah kota, dan mengambilnya ke kota lain untuk menjualnya berdasarkan suatu kesepakatan

²⁰ Syafi’i Antonio, *Bank Syariah Wacana Ulama dan Cendikiawan*, (Jakarta: Gema Insani, 2001), hlm. 122.

keuntungan. Imam Syafi'i mengatakan jika seorang menunjukkan komoditas kepada seseorang dan mengatakan "kamu beli untukku, aku akan memberikan keuntungan begini, begitu", kemudian orang itu membelinya, maka transaksi itu sah.²¹

Dalam buku Abdullah Sayeed yang berjudul "Bank Islam dan Bangsa", Marghinani seorang fiqh mazhab Hanafi membenarkan keabsahan *murābahah* berdasarkan kondisi penting bagi validitas penjualan didalamnya. Demikian pula Nawawi dari mazhab Syafi'i, secara sederhana mengemukakan bahwa penjualan *murābahah* sah menurut hukum tanpa bantahan.²²

Sedangkan Imam Ahmad lebih menyukai penjualan biasa dibandingkan *murābahah* karena dianggap lebih mudah. Menurut Imam Ahmad, egoisme bisa menguasai si penjual yang dapat mendorongnya untuk memberi pernyataan palsu yang kemudian dapat menjadikannya eksploitasi dan penipuan. Penghindaran situasi yang demikian ini lebih baik dan lebih disukai.²³

Berdasarkan *ijma'* para ulama diatas maka dapat disimpulkan bahwa *murābahah* dinyatakan sah jika dilakukan sesuai ketentuan *syara'* dan selama para pihak uang bertransaksi sepakat dan saling rela serta tidak ada dalil yang mengharamkannya.

Selain terdapat dalam Al-Qur'an, Hadits, dan *ijma'* landasan hukum *murābahah* juga tercantum dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor:

²¹ Abdullah Sayeed, *Bank Islam dan Bangsa*, Studi Kritis dan Interpretasi Bunga Kaum Neorevivalitas, (Jakarta: Paramadina, 2004), hlm. 120.

²² *Ibid.*

²³ Muhammad Ayyub, *Understanding Islamic Finance A-Z Keungan Syari'ah*, (Jakarta: Gramedia, 2009), hlm. 339.

04/DSN-MUI/IV/2000 tentang ketentuan *murābahah* dalam perbankan syariah, yaitu:

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

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

Aturan yang dikenakan untuk nasabah menurut Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor: 04/DSN-MUI/IV/2000 adalah sebagai berikut.

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

- b. Jika nasabah batal membeli, uang muka menjadi milik bank maksimal sebesar kerugian yang ditanggung oleh bank akibat pembatalan tersebut; dan jika uang muka tidak mencukupi, nasabah wajib melunasi kekurangannya.²⁴

2.1.3. Rukun dan Syarat *Murābahah*

Akad *murābahah* merupakan bagian dari pada jual beli. Agar jual beli dapat dinyatakan sah, maka harus terpenuhi rukun dan syaratnya, demikian pula dengan akad *murābahah*. Dalam menentukan rukun jual beli, terdapat perbedaan pendapat anatara ulama Hanafiah dan Jumhur Ulama. Rukun jual beli menurut ulama Hanafiyah hanya ada satu yaitu *ijab* (ungkapan membeli dari pembeli) dan *qabul* (ungkapan menjual dari penjual).²⁵ Menurut ulama Hanafiyah, yang menjadi rukun jual beli hanyalah kerelaan kedua belah pihak yang melakukan transaksi jual beli. Akan tetapi, karena unsur kerelaan itu merupakan unsur hati yang sulit terlihat, maka diperlukan indikasi yang menunjukkan kerelaan yang tergambar dalam *ijab* dan *qabul*. Menurut ulama Hanafiyah, orang yang berakad, barang yang dibeli dan nilai tukar barang, termasuk kedalam syarat-syarat jual beli, bukan rukun jual beli.²⁶

Sedangkan jumhur ulama berpendapat bahwa rukun dari jual beli akad *murābahah* yang harus dipenuhi dalam transaksi adalah sebagai berikut:

²⁴ Mardani, *Hukum Perikatan Syariah di Indonesia*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2013), hlm. 126-127.

²⁵ Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Gaya Mesia Pratama, 2007), hlm. 115.

²⁶ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 1997), hlm. 70.

1. Pelaku akad, yaitu *bai'* (penjual) adalah pihak yang memiliki barang untuk dijual.
2. *Musyitari* (pembeli) adalah pihak yang memerlukan dan yang akan membeli barang dari si penjual.
3. Adanya *mabi'* (objek) akad adalah barang yang diperjualbelikan dan adanya *tsaman* (harga) atas barang yang diperjualbelikan.
4. *Sighat* dalam bentuk *ijab qabul* adalah ungkapan dari pihak pembeli dan penjual, sebagai isyarat adanya kerelaan antara kedua belah pihak.²⁷

Adapun syarat *ijab* dan *qabul* adalah sebagai berikut:

- a) *Ijab* dan *qabul* dilakukan dalam satu tempat dalam waktu yang tidak terpisah dengan sesuatu yang bisa merusak keduanya.
- b) Tercapainya keserasian antara *ijab* dan *qabul* yang mengharuskan adanya keridhaan atas harga dan barang yang diperjualbelikan.
- c) *Ijab* dan *qabul* menggunakan kata kerja bentuk lampau. Jika jual beli yang diinginkan untuk masa yang akan datang, maka hal tersebut dianggap sebagai janji untuk melakukan transaksi. Janji untuk melakukan akad tidak dianggap sebagai akad menurut syariat Islam.²⁸

Ada beberapa syarat yang harus diperhatikan oleh bank syariah atau unit usaha syariah dari suatu bank umum konvensional agar akad *murābahah* tidak bertentangan dengan prinsip syariah. Artinya, bila akad syariah dibuat oleh bank syariah atau unit usaha syariah dengan memperhatikan syarat-syarat yang akan dikemukakan di bawah ini, maka bank syariah atau unit usaha syariah tidak

²⁷ *Ibid*, hlm. 70.

²⁸ Sayyid Sabiq, *Fiqih Sunnah*, Jilid III, (Jakarta: Al-I'tishom, 2012, cet. IV), hlm. 265.

melanggar ketentuan larangan yang ditentukan dalam Pasal 24 ayat (1) huruf a, atau Pasal 24 ayat (2) huruf a, atau Pasal 25 huruf a Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 tentang perbankan syariah. Oleh karena *murābahah* merupakan salah satu bentuk dari jual beli, maka syarat-syarat mengenai keabsahan transaksi jual beli berlaku bagi transaksi *murābahah*.²⁹ Adapun syarat-syarat tersebut adalah sebagai berikut:

1. Pelaku Akad

Pelaku akad disyaratkan agar ia berakal dan *mumayyiz* (mampu memilih dan membedakan sesuatu). Karena itu, tidak sah akad yang dibuat oleh orang gila, orang mabuk, dan anak kecil yang belum mampu memilih dan membedakan antara yang baik dan yang buruk. Jika penyakit gila yang diderita pembuat akad bersifat temporer, artinya terkadang ia sembuh dan terkadang hilang ingatan, maka akad yang dilakukannya ketika ia tersadar dinyatakan sah dan akad yang dilakukan pada saat hilang ingatan dianggap tidak sah. Sedangkan anak kecil yang sudah mampu membedakan hal yang benar dan salah, akad yang dibuatnya dinyatakan sah, tetapi diharuskan mendapat izin dari walinya.³⁰

Pada pembiayaan *murābahah*, penjual diharuskan menyatakan biaya perolehan barang yang akan dijualnya secara jelas dan menjual kepada pembeli dengan menambahkan tingkat keuntungan yang diinginkan.³¹

2. Objek Akad

²⁹ Sutan Remy, *Perbankan Syariah*, (Jakarta: Kencana, 2014), hlm. 201.

³⁰ Sayyid Sabiq, *Fiqih Sunnah*, Jilid III..., hlm. 266-267.

³¹ Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah...*, hlm. 83-84.

Adapun syarat bagi objek akad yang diperjualbelikan adalah sebagai berikut:

- a) Penjual barang harus merupakan pemilik (*mabi'*) atau merupakan kuasa dari pemilik barang. Dengan kata lain, barang yang bukan milik penjual tidak dapat dijual. Misalnya, A menjual kepada B sebuah mobil yang masih akan dibeli oleh A dari C. Mobil tersebut tidak dapat dijual oleh A karena mobil tersebut masih milik C. Oleh karena mobil tersebut tidak dimiliki oleh A ketika jual beli terjadi, maka jual beli tersebut batal demi hukum. Sebelum bank menjual barang tersebut kepada nasabah, bank harus telah menjadi pemilik barang tersebut dan bank menerima kepemilikan tersebut secara yuridis. Menurut Rasulullah, adalah dilarang untuk menjual barang sampai barang tersebut menjadi milik penjual (HR. Abu Daud). Rasulullah melarang menjual gandum sampai gandum tersebut menjadi miliknya (HR. Muslim).³²
- b) Barang harus sudah dalam penguasaan penjual, tetapi penjual dapat berjanji untuk menjual meskipun barang belum berada dalam penguasannya.
- c) Tidak termasuk barang yang diharamkan atau dilarang.
- d) Dapat dimanfaatkan dan bermanfaat bagi manusia.
- e) Sesuai spesifikasi antara yang diserahkan penjual dan yang diterima pembeli.

³² Sutan Remy, *Perbankan Syariah...*, hlm. 187.

3. *Tsaman* (harga)

- a) Harga yang disepakati kedua belah pihak harus jelas jumlahnya.
- b) Boleh diserahkan pada waktu akad, apabila harga barang tersebut diserahkan kemudian, maka waktu pembayarannya harus jelas.³³

Ada beberapa ketentuan pokok *murābahah* mengenai harga jual antara lain sebagai berikut:

- a) Harga jual harus ditetapkan pada awal perjanjian dan tidak boleh berubah selama jangka waktu pembayaran angsuran.
- b) Tingkat keuntungan dalam *murābahah* dapat ditentukan berdasarkan kesepakatan bersama dalam bentuk persentase tertentu. Keuntungan yang diminta penjual hendaknya jelas, karena keuntungan bagian dari harga barang. Mengetahui harga barang adalah salah satu ketentuan dari syarat sah jual beli *murābahah*.³⁴
- c) Semua biaya yang dikeluarkan penjual dalam rangka memperoleh barang, seperti biaya pengiriman, pajak dan sebagainya dimasukkan ke dalam biaya perolehan untuk menentukan harga *agregat* dan *margin* keuntungan didasarkan pada harga *agregat* ini. Akan tetapi, pengeluaran yang timbul karena usaha, seperti gaji pegawai, sewa tempat usaha, dan sebagainya tidak dapat dimasukkan ke dalam biaya perolehan untuk dimasukkan ke dalam harga untuk suatu transaksi. *Margin* keuntungan yang diminta itulah yang meng-cover pengeluaran-pengeluaran tersebut.

³³ Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah...*, hlm. 119.

³⁴ Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam wa Adillatuhu...*, hlm. 359.

- d) *Murābahah* dikatakan sah ketika biaya-biaya perolehan barang dapat ditentukan secara pasti. Jika biaya tidak dapat dipastikan, barang tersebut tidak dapat dijual dengan prinsip *murābahah*.³⁵

2.1.4. Mekanisme Akad Murabahah

Kontrak *murābahah* merupakan salah satu kontrak penjualan yang paling populer untuk membeli komoditas dan produk lain secara kredit. Konsepnya adalah penyanggah dana (*financier*) membeli produk, misalnya komoditas, bahan mentah dan sebagainya, untuk menyuplai pengusaha yang tidak memiliki modal sendiri untuk melakukan pembelian itu. Penyanggah dana dan pengusaha sepakat atas *margin* keuntungan, yang sering kali disebut *mark up* yang ditambah ke biaya produk. Pembayaran ditunda hingga periode waktu tertentu sepanjang pengusaha memproduksi produk final dan menjual di pasar. Agar menjadi kontrak yang sah, syariah mensyaratkan kontrak *murābahah* harus merupakan akibat dari penjualan asli dan tidak digunakan sebagai cara membiayai inventori yang masih ada.

Pada awalnya, *murābahah* merupakan transaksi penjualan dimana pedagang membeli barang yang diinginkan oleh pengguna akhir dan kemudian akan menjual kepada pengguna tersebut dengan harga yang dikalkulasikan dengan menggunakan *margin* keuntungan yang telah disepakati diluar biaya yang ditanggung oleh pedagang. Dengan adanya intermediasi keuangan seperti bank, peran pedagang sebagai penyanggah dana telah diambil alih oleh bank.³⁶

³⁵ Muhammad, *Sistem dan Prosedur Operasional Bank Syari'ah...*, hlm. 109.

³⁶ Zamir Iqbal, Abbas Mirakhor, *Pengantar Keuangan Islam*, (Jakarta: Kencana, 2008,), hlm. 111-112.

Murābahah pada awalnya merupakan konsep jual beli yang sama sekali tidak ada hubungannya dengan pembiayaan. Namun demikian, bentuk jual beli ini kemudian digunakan oleh perbankan syariah dengan menambah beberapa konsep lain sehingga menjadi bentuk pembiayaan. Praktik *murābahah* pada perbankan syariah adalah akad jual beli antara bank selaku penyedia barang (penjual) dengan nasabah sebagai pemesan barang, dimana penyerahan barang dilakukan di awal akad, bank menetapkan harga jual barang yaitu harga pokok perolehan barang ditambah dengan sejumlah *margin* keuntungan bank. Harga jual yang telah disepakati tidak boleh berubah selama jangka waktu pembiayaan.³⁷

Secara umum, pembiayaan *murābahah* pada perbankan syariah dapat dibagi menjadi dua bagian besar, yaitu:

1. Pembiayaan *murābahah* konsumtif, yakni pembiayaan yang diberikan untuk pembelian ataupun pengadaan barang tertentu yang tidak digunakan untuk tempat usaha.
2. Pembiayaan *murābahah* produktif, yakni pembiayaan yang diberikan untuk kebutuhan usaha seperti pengadaan mesin produksi, pabrik, dan lain-lain.³⁸

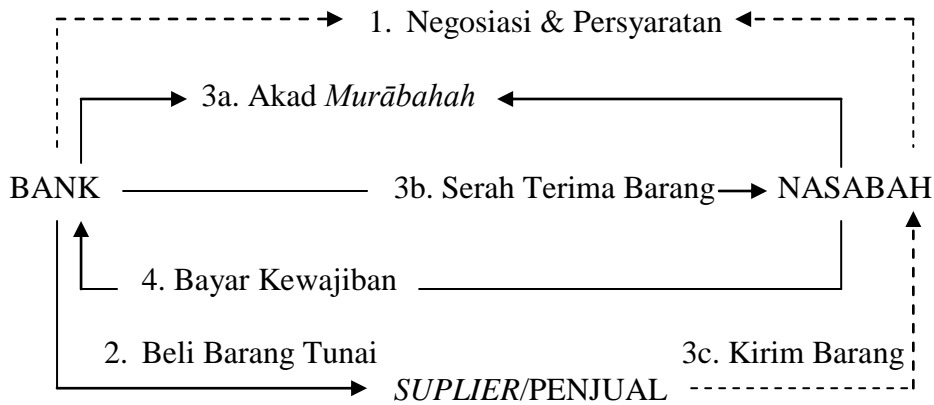
Dalam praktik perbankan, *murābahah* lazimnya dilakukan dengan cara pembayaran cicilan. Dalam transaksi ini barang diserahkan segera setelah akad, sementara pembayaran dilakukan secara tangguh.³⁹ Dalam mekanisme

³⁷ Ascarya, *Aqad dan Produk Bank Syariah...*, hlm. 82-86.

³⁸ Sunarto Zulkifli, *Panduan Praktis Transaksi Perbankan Syariah*, (Jakarta: Zikrul Hakim, 2003), hlm. 61.

³⁹ Daeng Naja, *Akad Bank Syariah*, (Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2011), hlm. 43.

murābahah, jual beli menjadi bersifat tangguh dalam pembayaran, serta penjual dapat mengambil keuntungan dari barang yang di beli.⁴⁰



Bagan 2.1. Teori Produk Penyaluran Dana Berakad *Murābahah*

Sumber: Darsono, Ali Sakti, dkk: 2017⁴¹

Proses transaksi *murābahah* antara bank dan nasabah, yaitu:

1. Nasabah mengajukan permohonan untuk pembelian barang secara *murābahah*.
2. Setelah bank syariah menyetujui permohonan nasabah (telah terjadi kesepakatan antara nasabah dan bank mengenai harga barang, keuntungan dan lain- lain), bank membeli barang tersebut kepada *supplier* secara tunai.
3. *Supplier* mengirim barang kepada bank sebagaimana yang telah dipesan oleh pihak bank. Pada tahap ini, bisa juga *supplier* menyerahkan barang langsung kepada nasabah atas dasar kesepakatan bank dengan nasabah.

⁴⁰ Ahmad Dahlan, *Bank Syariah*, (Yogyakarta: Teras, 2012), hlm. 190.

⁴¹ Darsono, Ali Sakti, dkk., *Dinamika Produk dan Akad Keuangan Syariah di Indonesia*, (Jakarta: Rajawali, 2017), hlm. 75.

Atas barang yang dibelinya, nasabah membayar kewajiban kepada pihak bank secara angsuran selama jangka waktu yang telah ditentukan. Dengan demikian barang yang dibeli berfungsi sebagai agunan sampai seluruh biaya dilunasi. Dalam hal ini bank diperkenankan meminta tambahan agunan bila diperlukan.⁴²

Pembiayaan *murābahah* muncul dikarenakan bank tidak memiliki barang yang diinginkan, sehingga bank harus melakukan transaksi pembelian atas barang yang diinginkan kepada pihak lainnya yang disebut sebagai *suplier*. Dengan demikian, di satu sisi bank bertindak selaku penjual dan di sisi lain bertindak selaku pembeli. Kemudian bank akan menjualnya kembali kepada pembeli dengan harga yang disesuaikan yakni harga ditambah keuntungan yang telah disepakati. Disamping itu pembiayaan *murābahah* muncul dikarenakan ketidakmampuan membayar barang oleh pembeli atau nasabah. Kebanyakan pembeli untuk objek yang harganya tinggi membutuhkan bantuan bank berupa pembayaran tangguh atau cicilan.⁴³

2.2. Akad dan Perpindahan Hak Milik

2.2.1. Konsep Perjanjian dalam Hukum Positif

Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPdt) Pasal 1313 disebutkan bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Seorang atau lebih berjanji berjanji kepada seorang lain atau lebih untuk melakukan suatu hal. Ini

⁴² Biro Perbankan Syariah Bank Indonesia, *Produk Perbankan Syariah*, (Jakarta: BPSBI, 2001), hlm. 2.

⁴³ Sunarto Zulkifli, *Panduan Praktis Transaksi Perbankan Syariah...*, hlm. 61-62.

merupakan suatu peristiwa yang menimbulkan hubungan hukum antar orang-orang yang membuatnya, yang disebut perikatan. Dalam buku Rai Wijaya yang berjudul “Merancang Suatu Kontrak”, Prof. R. Subekti menyatakan bahwa perikatan adalah suatu hubungan hukum antara dua orang yang memberi hak kepada yang satu untuk menuntut barang sesuatu dari yang lainnya, sedangkan orang yang lainnya ini diwajibkan memenuhi tuntunan itu.⁴⁴

Menurut Abdulkadir Muhammad perjanjian adalah suatu persetujuan dengan dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal dalam lapangan harta kekayaan. Defenisi ini menunjukkan adanya persetujuan (kesepakatan) antara pihak yang satu (kreditur) dan pihak lain (debitur), untuk melaksanakan suatu hal yang bersifat kebendaan sebagai objek perjanjian.⁴⁵

Perjanjian yang mengikat bagi para pihak yang membuatnya haruslah memenuhi syarat-syarat untuk sahnya suatu perjanjian yang diatur di dalam Pasal 1320 KUHPdt. Pasal 1320 KUHPdt menyebutkan “untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat, yaitu: (1) sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, (2) kecakapan untuk membuat suatu perikatan, (3) suatu hal tertentu, (4) suatu sebab yang halal.” Pasal ini merupakan pasal yang sangat populer karena menerangkan tentang syarat yang harus dipenuhi untuk lahirnya suatu perjanjian.⁴⁶

Kesepakatan antara pihak yang mengikatkan dirinya terjadi karena adanya proses menawarkan sesuatu yang kemudian diterima oleh pihak lainnya. Artinya, tawar menawar merupakan proses awal menuju kata sepakat di antara kedua belah

⁴⁴ Rai Wijaya, *Merancang Suatu Kontrak*, (Bekasi: Kesaint Blanc, 2003), hlm. 22.

⁴⁵ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2010), hlm. 290.

⁴⁶ Ahmad Miru dan Sakka Pati, *Hukum Perikatan Penjelasan Makna Pasal 1233 sampai 1456 BW*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2008), hlm. 67.

pihak. Kesepakatan yang terjadi haruslah diberikan secara bebas, seperti yang tercantum dalam Pasal 1321 KUHPdt yang menyatakan bahwa suatu kesepakatan itu sah apabila tidak diberikan karena kekhilafan, atau tidak dengan paksaan, ataupun penipuan.

Undang-undang menentukan bahwa hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja yang dapat menjadi pokok perjanjian. Kemudian barang itu harus suatu barang yang paling sedikit dapat ditentukan jenisnya, atau asalkan jumlahnya dapat ditentukan atau dapat dihitung. Selain itu, objek atau prestasi dari suatu perjanjian haruslah yang benar-benar mungkin dilaksanakan. Apabila prestasinya merupakan sesuatu yang secara objektif atau mutlak tidak mungkin dapat dilaksanakan, perjanjian itu tidak mempunyai kekuatan mengikat karena tidak ada kewajiban bagi debitur untuk melakukan sesuatu yang tidak mungkin dia kerjakan.

Perjanjian harus memuat suatu kausa yang diperbolehkan atau legal. Yang dijadikan objek atau isi dan tujuan prestasi yang tertuang dalam perjanjian harus merupakan kausa yang legal sehingga perjanjian tersebut menjadi perjanjian yang sah dan mengikat. Selain kausa yang dibolehkan oleh undang-undang, kausa dalam suatu perjanjian juga tidak boleh bertentangan dengan ketertiban umum.⁴⁷

Syarat yang pertama dan kedua disebut dengan syarat subjektif karena menyangkut pihak-pihak yang mengadakan perjanjian. Sedangkan syarat ketiga dan keempat disebut dengan syarat objektif karena menyangkut objek

⁴⁷ Rai Wijaya, *Merancang Suatu Kontrak...*, hlm. 46-51.

perjanjian.⁴⁸ Apabila syarat pertama dan kedua tidak terpenuhi, maka perjanjian itu dapat dibatalkan. Artinya bahwa perjanjian yang dibuat tanpa memenuhi kedua unsur tersebut dapat dimintakan pembatalannya kepada hakim melalui pengadilan. Sedangkan apabila syarat ketiga dan keempat tidak terpenuhi, maka perjanjian itu batal demi hukum. Artinya, sejak awal tidak pernah lahir suatu perjanjian sehingga tidak pernah ada perikatan. Karena tidak pernah lahir perjanjian, maka tidak ada akibat hukum apapun sehingga tidak ada dasar hukum yang dapat dijadikan alasan untuk melakukan gugatan atau penuntutan.⁴⁹

Dalam hukum perjanjian dapat dijumpai beberapa asas penting yang perlu diketahui. Asas- asas tersebut adalah sebagai berikut:

1. Asas kebebasan berkontrak, artinya setiap orang boleh mengadakan perjanjian apa saja, baik yang sudah diatur maupun yang belum diatur dalam undang-undang. Dengan pembatasan tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum.
2. Asas pelengkap, artinya ketentuan undang-undang boleh disingkirkan, apabila pihak yang membuat perjanjian menghendaki membuat perjanjian sendiri yang menyimpang dari ketentuan undang-undang. Asas ini hanya mengenai rumusan hak dan kewajiban para pihak.
3. Asas konsensual, artinya perjanjian itu terjadi sejak adanya kata sepakat antara pihak-pihak mengenai pokok perjanjian.
4. Asas obligatoir, artinya perjanjian yang dibuat oleh pihak- pihak itu baru dalam taraf menimbulkan hak dan kewajiban saja, belum memindahkan

⁴⁸ Salim HS, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2009), hlm. 153.

⁴⁹ Rai Wijaya, *Merancang Suatu Kontrak...*, hlm. 55.

hak milik. Hak milik baru beralih apabila dilakukan perjanjian yang bersifat kebendaan, yaitu melalui penyerahan (*levering*).⁵⁰

5. Asas *facta sunt servanda*, artinya perjanjian merupakan undang-undang bagi pihak yang membuatnya dan bersifat mengikat bagi keduanya.⁵¹

Perjanjian Jual Beli

Jual beli merupakan salah satu bentuk perjanjian, dimana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu benda dan pihak lain untuk membayar harga benda yang telah diperjanjikan (Pasal 1457 KUHPdt). Sebelum mencapai kesepakatan, biasanya jual beli didahului dengan perbuatan tawar menawar, yang berfungsi sebagai penentu sejak kapan terjadinya persetujuan tetap. Jika persetujuan tetap tersebut telah terjadi, maka perjanjian jual beli tersebut dapat dinyatakan sah dan mengikat sehingga wajib dilaksanakan oleh penjual dan pembeli. Jual beli merupakan bentuk perjanjian yang paling banyak diadakan dalam kehidupan masyarakat.⁵²

Istilah jual beli menyatakan bahwa terdapat dua pihak yang saling membutuhkan sesuatu melalui proses tawar-menawar. Pihak pertama disebut penjual dan pihak kedua disebut pembeli. Jual beli menurut pengertian dalam KUHPdt atau BW merupakan suatu perjanjian atau persetujuan timbal balik antara pihak yang satu selaku penjual yang berjanji untuk menyerahkan suatu barang kepada pihak lain, yaitu pembeli, dan pembeli membayar harga yang telah dijanjikan. Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika

⁵⁰ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia...*, hlm. 295-296.

⁵¹ Mariam Darus Badruzaman, *Kompilasi Hukum Perikatan*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2001), hlm. 88.

⁵² Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia...*, hlm. 317.

setelah para pihak yang bersangkutan mencapai kata sepakat tentang barang dan harganya.⁵³

Perjanjian jual beli meletakkan hak dan kewajiban secara timbal balik antara kedua belah pihak. Pihak penjual berkewajiban untuk menyerahkan hak milik atas barang yang dijualnya, dan pada saat itu juga memberikan kepadanya hak untuk menuntut pembayaran harga yang telah disetujui kepada pembeli. Sedangkan pembeli memiliki kewajiban membayar harga barang dan mendapatkan haknya untuk menuntut penyerahan hak milik atas barang yang dibelinya.⁵⁴

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata membedakan tiga macam benda, yaitu benda bergerak berwujud, benda tidak bergerak, dan benda bergerak tidak berwujud sehingga ada tiga macam pula cara penyerahan hak milik yang berlaku.

1. Penyerahan Benda Bergerak Berwujud

- a) Benda bergerak dengan penyerahan nyata dari tangan ke tangan.
- b) Jika benda bergerak disimpan di dalam gudang, diserahkan secara simbolis dengan penyerahan kunci gudang.
- c) Jika benda bergerak tersebut telah dikuasai pemegangnya karena alasan lain, maka penyerahan cukup dilakukan dengan pernyataan saja.

(Pasal 612 KUHPdt)

2. Penyerahan Benda Tidak Bergerak

Menurut ketentuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, penyerahan hak atas

⁵³ Rai Wijaya, *Merancang Suatu Kontrak...*, hlm. 150

⁵⁴ *Ibid*, hlm. 151

benda tidak bergerak berupa tanah dan benda yang melekat di atas tanah tersebut dilakukan balik nama dengan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (Akta PPAT), kemudian didaftarkan ke Kantor Badan Pertanahan Nasional setempat dan dicatat dalam buku daftar khusus untuk diterbitkannya sertifikat hak atas benda tidak bergerak yang bersangkutan.

3. Penyerahan Benda Bergerak Tidak Berwujud

- a) Piutang atas nama dapat dialihkan oleh pemiliknya dengan membuat akta *cessle* (autentik atau tidak autentik), yang kemudian diserahkan kepada pemegang berikutnya beserta surat piutang.
- b) Piutang atas tunjuk dapat diserahkan oleh pemiliknya kepada pemegang berikutnya dari tangan ke tangan.
- c) Piutang atas pengganti dapat diserahkan oleh pemiliknya dengan cara *endossement* yang ditulis di sisi belakang surat piutang yang menyatakan pengalihan hak tagih kepada pemegang berikutnya.

(Pasal 613 KUHPdt).⁵⁵

Hal lain yang masih perlu diperjelas sehubungan dengan syarat sahnya suatu perjanjian menurut Pasal 1320 BW adalah syarat formil. Dari keempat unsur persyaratan untuk sahnya suatu perjanjian, tidak ada yang menyinggung tentang formalitas perjanjian. Selain harus memenuhi syarat subjektif dan objektif, dalam hal tertentu juga harus memenuhi syarat formil yang ditentukan. Sebagai contoh pengalihan hak milik atas tanah (benda-benda tidak bergerak) selain harus memenuhi syarat pada Pasal 1320 BW sebagaimana yang telah kita bahas

⁵⁵ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia...*, hlm. 322-324.

bersama, juga harus memenuhi syarat formal, yaitu harus dibuat oleh PPAT (UU No. 5 Tahun 1960).

2.2.2. Konsep Akad dalam Hukum Islam

Dalam hukum Islam kontemporer digunakan istilah “*iltizam*” untuk menyebut perikatan (*verbinten*) dan istilah “akad” untuk menyebut perjanjian (*overeenkomst*) dan bahkan untuk menyebut kontrak (*contract*).⁵⁶ Kata akad berasal dari kata *al-‘aqd*, yang berarti mengikat, menyambung atau menghubungkan (*ar-rabt*). Sebagai suatu istilah dalam hukum Islam, ada beberapa definisi yang diberikan kepada akad (perjanjian), yaitu:

1. Menurut Pasal 262 *Mursyid al-Hairan*, akad merupakan pertemuan ijab yang dilakukan oleh salah satu pihak dengan kabul dari pihak lain yang menimbulkan akibat hukum pada objek akad.
2. Menurut Prof. Dr. Syamsul Anwar, akad adalah pertemuan ijab dan kabul sebagai pernyataan kehendak dua pihak atau lebih untuk melahirkan suatu akibat hukum pada objeknya.

Dalam hukum Islam unsur-unsur yang membentuk sesuatu itu disebut rukun. Akad juga terbentuk karena adanya unsur-unsur atau rukun yang membentuknya. Menurut ahli-ahli hukum Islam kontemporer, rukun yang membentuk akad itu ada empat, yaitu:

1. Para pihak yang berakad (*al-‘aqidain*), adalah orang, persekutuan, atau badan usaha yang memiliki kecakapan dalam melakukan perbuatan

⁵⁶ Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2010), hlm. 47.

hukum. Jika seseorang belum dewasa atau berada di bawah perwalian, maka dalam melakukan perjanjian wajib diwakili oleh wali atau pengampunya.

2. Pernyataan kehendak para pihak (*sighatul 'aqd*), merupakan perbuatan yang menunjukkan terjadinya akad berupa ijab dan kabul.
3. Objek akad (*mahallul 'aqd*), adalah *amwal* atau jasa yang dihalalkan dan dibutuhkan masing-masing pihak.
4. Tujuan akad (*maudhu' 'aqd*). Tujuan akad haruslah jelas dan diakui oleh *syara'* dan tujuan akad tersebut berkaitan erat dengan berbagai bentuk akad yang dilakukan. Misalnya, tujuan akad jual beli adalah untuk memindahkan hak penjual kepada pembeli dengan imbalan. Sedangkan dalam akad *ijarah* tujuannya adalah pemilikan manfaat orang yang menyewa dan pihak yang menyewakan mendapatkan imbalan.⁵⁷

Disamping rukun, syarat akad juga harus terpenuhi agar akad itu sah.

Adapun syarat-syarat itu adalah sebagai berikut.

1. Syarat adanya sebuah akad adalah sesuatu yang harus ada agar keberadaan suatu akad diakui oleh *syara'*. Syarat ini terbagi dua, yaitu syarat umum dan syarat khusus. Syarat umum adalah syarat yang harus ada pada setiap akad. Syarat umum ada tiga, yaitu: (1) Syarat-syarat yang harus dipenuhi pada rukun-rukun akad. (2) Akad itu bukan akad yang terlarang, seperti mengandung unsur *khilaf* atau pertentangan, *ikrah* atau paksaan, *tagrir* atau penipuan, dan *ghubn* atau penyamaran. (3) Akad itu harus

⁵⁷ Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah...*, hlm. 72-73.

bermanfaat. Adapun syarat khusus adanya sebuah akad merupakan syarat tambahan oleh suatu akad khusus.

2. Syarat sah akad adalah tidak terdapatnya lima hal perusak sahnya (*mufsid*) dalam akad, yaitu: ketidakjelasan jenis yang menyebabkan pertengkaran, adanya paksaan, membatasi kepemilikan terhadap suatu barang, terdapat unsur tipuan, terdapat bahaya dalam pelaksanaan akad.
3. Syarat berlakunya (*nafidz*) akad memiliki maksud bahwa berlangsungnya akad tidak tergantung pada izin orang lain. Syarat berlakunya sebuah akad, yaitu: (1) Adanya kepemilikan terhadap barang atau adanya otoritas untuk melaksanakan akad. (2) Pada barang dan jasa tersebut tidak terdapat hak orang.
4. Syarat adanya kekuatan hukum (*luzum abad*) merupakan suatu akad baru yang mengikat apabila ia terbebas dari segala macam hak *khiyar* (memilih).⁵⁸

Perjanjian dalam hukum Islam memiliki beberapa asas yang menjadi landasan atau dasar melakukan suatu perjanjian. Setiap perjanjian yang dilakukan tidak boleh bertentangan dengan asas-asas berikut ini.⁵⁹

1. Asas *ibahah*, artinya segala sesuatu dalam bidang muamalat itu boleh dilakukan sampai ada dalil yang melarangnya.
2. Asas kebebasan berakad, menyatakan bahwa setiap orang berhak membuat jenis akad apapun dan berhak memasukkan klausul apa saja ke dalam akad tanpa bertentangan dengan ketentuan syariah.

⁵⁸ *Ibid*, hlm. 74-75.

⁵⁹ Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah*, hlm. 83-92.

3. Asas konsensualisme, menyatakan bahwa untuk terciptanya suatu perjanjian cukup dengan tercapainya kata sepakat antara para pihak.
4. Asas janji itu mengikat.
5. Asas keseimbangan, yakni keseimbangan antara apa yang diberikan dan apa yang diterima maupun dalam memikul risiko.
6. Asas kemaslahatan, berarti bahwa akad yang dibuat para pihak bertujuan untuk kemaslahatan dan tidak boleh menimbulkan keadaan yang memberatkan.
7. Asas amanah, dimaksudkan agar masing-masing pihak haruslah beritikad baik dalam bertransaksi dengan pihak lainnya dan tidak dibenarkan salah satu pihak mengeksploitasi ketidaktahuan mitranya.
8. Asas keadilan mengharuskan para pihak untuk berlaku benar dalam pengungkapan kehendak dan keadaan, memenuhi perjanjian yang telah dibuat.

Dalam bukunya yang berjudul “Fiqh Ekonomi Syariah”, Dr. Mardani menambahkan asas tertulis dalam serangkaian asas perjanjian syariah. Asas tersebut bersumber dari QS. Al-Baqarah ayat 282-283.

يَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدِينٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ ۚ وَلْيَكْتُب بَيْنَكُمْ كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ ۚ وَلَا يَأْبَ كَاتِبٌ أَنْ يَكْتُبَ كَمَا عَلَّمَهُ اللَّهُ ۚ فَلْيَكْتُبْ وَلْيَمْلِلِ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا يَبْخَسَ مِنْهُ شَيْئًا ۚ فَإِنْ كَانَ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ سَفِيهًا أَوْ ضَعِيفًا أَوْ لَا يَسْتَطِيعُ أَنْ يُمْلَ هُوَ فَلْيَمْلِلْ وَلِيهِ بِالْعَدْلِ ۚ وَأَسْتَشْهِدُوا شَهِيدَيْنِ مِنْ رِجَالِكُمْ ۖ فَإِنْ لَمْ يَكُونَا رَجُلَيْنِ فَرَجُلٌ وَامْرَأَتَانِ مِمَّن تَرْضَوْنَ مِنَ الشُّهَدَاءِ أَنْ تَضِلَّ إِحْدَاهُمَا فَتُذَكَّرَ

إِحْدَاهُمَا الْأُخْرَى ۚ وَلَا يَأْبَ الشُّهَدَاءُ إِذَا مَا دُعُوا ۚ وَلَا تَسْعَمُوا أَنْ تَكْتُبُوهُ صَغِيرًا أَوْ كَبِيرًا إِلَىٰ آجِلِهِ ۚ ذَلِكُمْ أَقْسَطُ عِنْدَ اللَّهِ وَأَقْوَمٌ لِلشَّهَادَةِ وَأَدْنَىٰ أَلَّا تَرْتَابُوا ۗ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً حَاضِرَةً تُدِيرُونَهَا بَيْنَكُمْ فَلَيْسَ عَلَيْكُمْ جُنَاحٌ أَلَّا تَكْتُبُوهَا ۗ وَأَشْهَدُوا إِذَا تَبَايَعْتُمْ ۚ وَلَا يُضَارَّ كَاتِبٌ وَلَا شَهِيدٌ ۚ وَإِنْ تَفَعَّلُوا فَإِنَّهُ فُسُوقٌ بِكُمْ ۗ وَاتَّقُوا اللَّهَ ۗ وَيُعَلِّمُكُمُ اللَّهُ ۗ وَاللَّهُ بِكُلِّ شَيْءٍ عَلِيمٌ ﴿٥٦﴾ * وَإِنْ كُنْتُمْ عَلَىٰ سَفَرٍ وَلَمْ تَجِدُوا كَاتِبًا فَرِهَنْ مَقْبُوضَةً ۚ فَإِنْ أَمِنَ بَعْضُكُم بَعْضًا فَلْيُؤَدِّ الَّذِي أُؤْتِمِنَ أَمْنَتَهُ ۗ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ ۗ وَلَا تَكْتُمُوا الشَّهَادَةَ ۗ وَمَنْ يَكْتُمْهَا فَإِنَّهُ ءَاثِمٌ قَلْبُهُ ۗ وَاللَّهُ بِمَا تَعْمَلُونَ عَلِيمٌ ﴿٥٧﴾

Artinya: "Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermuamalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya. Dan hendaklah seorang penulis di antara kamu menuliskannya dengan benar. Dan janganlah penulis enggan menuliskannya sebagaimana Allah telah mengajarkannya, maka hendaklah dia menulis, dan hendaklah orang yang berhutang itu mengimlakkan (apa yang akan ditulis itu), dan hendaklah dia bertakwa kepada Allah Rabbnya, dan janganlah dia mengurangi sedikitpun daripada hutangnya. Jika yang berhutang itu orang yang lemah akalnya atau lemah (keadaannya) atau dia sendiri tidak mampu mengimlakkan, maka hendaklah walinya mengimlakkan dengan jujur. Dan persaksikanlah dengan dua orang saksi dari orang-orang lelaki (di antaramu). Jika tak ada dua orang lelaki, maka (boleh) seorang lelaki dan dua orang perempuan dari saksi-saksi yang kamu ridhai, supaya jika seorang lupa maka yang seorang mengingatkannya. Janganlah saksi-saksi itu enggan (memberi keterangan) apabila mereka dipanggil; dan janganlah kamu jemu menulis hutang itu, baik kecil maupun besar sampai batas waktu membayarnya. Yang demikian itu, lebih adil di sisi Allah dan lebih menguatkan persaksian dan lebih dekat kepada tidak (menimbulkan) keraguanmu. (Tulislah muamalahmu itu), kecuali jika muamalah itu perdagangan tunai yang kamu jalankan di antara kamu, maka tidak ada dosa bagi kamu, (jika) kamu tidak menulisnya. Dan persaksikanlah apabila kamu berjual beli; dan janganlah penulis dan saksi saling sulit menyulitkan. Jika kamu lakukan (yang demikian), maka sesungguhnya hal itu adalah suatu kefasikan pada dirimu. Dan bertakwalah kepada Allah; Allah mengajarmu; dan Allah Maha Mengetahui segala sesuatu. Jika kamu dalam perjalanan (dan bermuamalah tidak secara tunai) sedang kamu tidak memperoleh seorang penulis, maka hendaklah ada barang tanggungan yang dipegang (oleh yang berpiutang). Akan tetapi jika

sebagian kamu mempercayai sebagian yang lain, maka hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanatnya (hutangnya) dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Rabbnya; dan janganlah kamu (para saksi) menyembunyikan persaksian. Dan barangsiapa yang menyembunyikannya, maka sesungguhnya dia adalah orang yang berdosa hatinya; dan Allah Maha Mengetahui apa yang kamu kerjakan."

Ayat tersebut menjelaskan bahwa Allah SWT menganjurkan kepada manusia untuk membuat perikatan secara tertulis, dihadiri oleh saksi-saksi, dan diberikan tanggung jawab individu melakukan perikatan, dan yang menjadi saksi. Selain itu, dianjurkan pula bahwa apabila suatu perikatan dilaksanakan tidak secara tunai, maka dapat dipegang suatu benda sebagai jaminannya. Adanya tulisan, saksi, dan/atau benda ini menjadi alat bukti atas terjadinya perikatan tersebut.⁶⁰

2.2.3. Perpindahan Hak Milik dalam Pembiayaan *Murābahah*

Kata hak berasal dari bahasa Arab yaitu *al-haqq*, yang secara etimologi mempunyai beberapa pengertian yang berbeda, diantaranya berarti milik, ketetapan dan kepastian, menetapkan dan menjelaskan, bagian, kewajiban, dan kebenaran.⁶¹ Secara istilah, hak dapat didefinisikan sebagai pemberian Allah SWT yang disandarkan pada sumber-sumber yang dijadikan sebagai sandaran dalam menentukan hukum-hukum *syara'*.⁶² Hak merupakan kepentingan yang ada

⁶⁰ Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah...*, hlm. 98.

⁶¹ Abdul Rahman Ghazaly, dkk, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta: Kencana, 2010), hlm. 45.

⁶² Dimyauddin Djuwani, *Pengantar Fiqh Muamalah*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010), hlm. 51.

pada perorangan atau masyarakat atau bisa jadi pada keduanya yang diakui oleh *syara'*.⁶³

Secara etimologi, kata milik berasal dari bahasa Arab yakni *al-milk* yang berarti penguasaan terhadap sesuatu. *Al-milk* juga berarti sesuatu yang dimiliki (harta), milik juga merupakan hubungan seseorang dengan harta yang diakui oleh *syara'* yang menjadikannya mempunyai kekuasaan khusus terhadap harta itu sehingga ia dapat melakukan tindakan hukum terhadap harta itu, kecuali adanya halangan *syara'*. Artinya, benda yang dikhususkan kepada seseorang itu sepenuhnya berada dalam penguasaannya, sehingga orang lain tidak boleh bertindak dan memanfaatkannya.⁶⁴ Secara terminologi, ada beberapa defenisi *al-milk* yang dikemukakan oleh ulama fiqih, sekalipun secara esensial seluruh defenisi itu sama, maka berikut adalah defenisi *al-milk*:⁶⁵

اختصاص با لشيء يمنع الغير منه ويمكن صاحبه من التصرف فيه ابتداء

Artinya: “*Pengkhususan seseorang terhadap suatu benda yang memungkinkannya untuk bertindak hukum terhadap benda itu (sesuai dengan keinginannya) sehingga tidak ada halangan syara'.*”

Cara mendapatkan atau memperoleh hak milik bagi setiap individu ataupun badan hukum salah satunya melalui *al-'uqūd* (akad atau perjanjian). *Al-'uqūd* menurut bahasa adalah mengikat, sambungan dan janji. Sedangkan menurut istilah yaitu berkumpulnya dua pihak atau lebih untuk melakukan perikatan *ijab*

⁶³ Gemala Dewi, dkk, *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*, cet. II (Jakarta: Kencana, 2006), hlm.64.

⁶⁴ Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah...*, hlm. 31.

⁶⁵ Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah...*, hlm. 31. Dikutip dari: Muhammad Abu Zarqa, *al-Milkiyah wa Nazhariyah al-Aqd fi asy-Syari'ah al-Islamiyah*, (Mesir: Dar al-Fikr al-Arabi, 1962), hlm. 15-16.

dan *qabul* yang dibenarkan *syara'* yang kemudian menimbulkan pengaruh terhadap objek akad. Akad merupakan sebuah pemilikan yang paling kuat dan paling luas berlaku dalam kehidupan manusia.⁶⁶

Perpindahan hak milik pada pembiayaan *murābahah* merupakan salah satu contoh cara memperoleh hak milik melalui *al-'uqūd* (akad atau perjanjian). *Murābahah* juga merupakan salah satu bagian dari macam-macam akad jual beli. Tujuan dari pada akad jual beli adalah agar terjadinya perpindahan hak milik atas barang yang menjadi objek akad dari penjual kepada pembeli barang tersebut.⁶⁷

Murābahah merupakan produk pembiayaan perbankan syariah yang dilakukan dengan mengambil bentuk transaksi jual beli. Namun, *murābahah* bukan transaksi jual beli biasa antara satu pembeli dan satu penjual saja sebagaimana yang kita kenal di dalam dunia bisnis perdagangan di luar perbankan syariah. Pada perjanjian *murābahah* bank membiayai pembelian barang atau aset yang dibutuhkan oleh nasabahnya dengan membeli terlebih dahulu barang itu dari pemasok barang. Setelah kepemilikan barang tersebut secara yuridis berada di tangan bank, kemudian bank dibolehkan menjualnya ke nasabah dengan menambahkan *mark up/margin* atau keuntungan. Dalam hal ini bank berkewajiban memberi tahu harga pokok dan menyepakati *mark up/margin* yang ditambahkan atas harga beli barang tersebut.⁶⁸

M. Umer Chapra mengemukakan bahwa agar transaksi *murabahah* dianggap sah secara hukum, maka bank harus menandatangani dua perjanjian yang terpisah. Perjanjian yang pertama adalah perjanjian antara bank dan pemasok barang, dan

⁶⁶ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah...*, hlm. 39.

⁶⁷ Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah...*, hlm. 219.

⁶⁸ Sutan Remy, *Perbankan Syariah...*, hlm. 191.

perjanjian yang kedua adalah perjanjian antara bank dan nasabah yang memesan barang tersebut. Bagi bank tidak sah untuk memiliki satu perjanjian, yaitu dengan pemasok saja, dimana diperjanjikan bahwa bank hanya bertindak sebagai pembayar harga barang kepada pemasok barang dan atas nama pembeli atau nasabah.⁶⁹

Peralihan kepemilikan atas barang yang menjadi objek murabahah harus dilakukan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai peralihan kepemilikan untuk barang tersebut. Perlu dipahami bahwa cara dan syarat sah beralihnya hak kepemilikan menurut peraturan perundang-undangan Indonesia adalah berbeda antar jenis barang yang satu dengan jenis barang yang lain. Misalnya berbeda untuk barang-barang terdaftar seperti tanah atau kendaraan bermotor dan barang-barang yang tidak terdaftar seperti mesin-mesin atau perabotan kantor.⁷⁰ Untuk penyerahan hak atas benda tidak bergerak berupa tanah dan benda yang melekat di atas tanah tersebut dilakukan sesuai dengan aturan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 yang telah dijelaskan di atas.

⁶⁹ *Ibid*, hlm. 203.

⁷⁰ *Ibid*, hlm. 226.

BAB III

PERPINDAHAN KEPEMILIKAN RUMAH PADA PEMBIAYAAN MURĀBAHAH GRIYA IB HASANAH DI BNI SYARIAH BANDA ACEH

3.1. Profil BNI Syariah

3.1.1. Sejarah Singkat PT. BNI Syariah

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.

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. Kantor BNI Syariah Cabang Banda Aceh terletak di lokasi yang strategis dan mudah dijangkau oleh nasabah, beralamat di Jln. Tgk. Daud Beureueh No. 33 C Banda Aceh. Kantor BNI Syariah Cabang Banda Aceh ini pertama kali hadir pada tanggal 27 Februari 2009. Kantor cabang utama ini merupakan kantor BNI Syariah yang ke-25 jika dihitung dengan kantor layanan lain di seluruh Indonesia.¹

3.1.2. Visi dan Misi PT. BNI Syariah

a. Visi

1. Menjadi bank syariah pilihan masyarakat yang unggul dalam layanan dan kinerja.

¹ www.bnisyariah.co.id. Diakses pada tanggal 12 Desember 2017.

b. Misi

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.²

3.1.3. Struktur Organisasi PT. BNI Syariah

Berdasarkan data yang penulis peroleh dari BNI Syariah Banda Aceh, pengelolaan lembaga keuangan ini terdiri dari bagian-bagian yang terurut dalam struktur organisasi yang masing-masing mempertanggungjawabkan tugasnya kepada seorang pimpinan BNI Syariah Banda Aceh, yang dalam menjalankan tugasnya dibantu oleh Penyedia Bidang Operasional (PBO) yang membawahi Unit Pelayanan Nasabah (PNS), Unit Operasional (OPS), Unit Umum dan Keuangan (UUS), Unit Pemasaran Pembiayaan (PMS), yang menaungi Unit *Collection* dan Unit Pemasaran Pendanaan (SCO).

3.1.4. Produk PT. BNI Syariah

PT. BNI Syariah merupakan salah satu Bank Umum Syariah (BUS) yang melaksanakan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip syariah yang dalam

² *Ibid.*

kegiatannya menghimpun dana dan menyalurkan dana kepada masyarakat serta memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran. PT. BNI Syariah juga menawarkan berbagai produk dan jasa sehingga nasabah dapat memilih produk dan jasa yang sesuai dengan kebutuhan nasabah. Adapun produk PT. BNI Syariah antara lain:

1. Produk Pendanaan

- a. BNI Giro iB Hasanah

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*.

- b. BNI Deposito iB Hasanah

BNI Deposito iB Hasanah yaitu investasi berjangka yang dikelola dengan menggunakan akad *mudharabah*.

- c. BNI Tabungan iB Hasanah

- 1) BNI Deposito iB Hasanah yaitu investasi berjangka yang ditujukan bagi nasabah perorangan dan perusahaan, dengan menggunakan akad *mudharabah*.

- 2) BNI SimPel iB Hasanah yaitu tabungan dengan akad *wadiah* untuk siswa berusia di bawah 17 tahun untuk mendorong budaya menabung sejak dini.

- 3) 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.

- 4) BNI Prima iB Hasanah adalah tabungan dengan akad *mudharabah* yang memberikan berbagai fasilitas serta kemudahan bagi nasabah secara perorangan dalam mata uang Rupiah dan bagi hasil yang lebih kompetitif.
- 5) BNI Tunas iB Hasanah adalah tabungan dengan akad *wadiah* yang diperuntukkan bagi anak-anak dan pelajar yang berusia di bawah 17 tahun.
- 6) BNI Bisnis iB Hasanah adalah tabungan dengan akad *mudharabah* yang dilengkapi dengan detil mutasi debit dan kredit pada buku tabungan dan bagi hasil yang lebih kompetitif dalam mata uang Rupiah.
- 7) BNI iB Hasanah adalah tabungan dengan akad *mudharabah* atau *wadiah* yang memberikan berbagai fasilitas serta kemudahan dalam mata uang Rupiah.
- 8) BNI Tapenas iB Hasanah adalah tabungan berjangka dengan akad *mudharabah* untuk perencanaan masa depan dengan sistem setoran bulanan yang bermanfaat untuk membantu menyiapkan rencana masa depan.
- 9) BNI TabunganKu iB Hasanah ialah produk simpanan dana dari Bank Indonesia yang dikelola dengan akad *wadiah* dalam mata

uang Rupiah untuk meningkatkan kesadaran menabung masyarakat.

2. Produk Pembiayaan

a. 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. Produk ini menggunakan akad *murābahah* atau *musyarakah mutanaqisah*.
- 2) BNI Multiguna iB Hasanah yaitu fasilitas pembiayaan untuk pembelian barang kebutuhan konsumtif dan/atau jasa disertai agunan berupa tanah dan bangunan yang ditinggali berstatus SHM atau SHGB dan bukan barang yang dibiayai dengan menggunakan akad *murābahah* atau *ijarah* multijasa.
- 3) BNI iB Oto adalah fasilitas pembiayaan *murābahah* untuk pembelian kendaraan bermotor dengan agunan kendaraan bermotor yang dibiayai dengan pembiayaan ini.
- 4) BNI Emas iB Hasanah merupakan fasilitas pembiayaan untuk membeli emas logam mulia dalam bentuk batangan yang diangsur setiap bulannya melalui akad *murābahah*.

- 5) BNI CCF iB Hasanah adalah pembiayaan yang dijamin dengan simpanan dalam bentuk deposito, giro, dan tabungan yang diterbitkan BNI Syariah dengan menggunakan akad *murābahah* dan *ijarah* multijasa.
- 6) BNI Fleksi Umroh iB Hasanah merupakan pembiayaan untuk pembelian jasa paket perjalanan ibadah Umroh yang telah bekerja sama dengan *travel agent* dengan menggunakan akad *ijarah* multijasa.

b. Korporasi

- 1) BNI Syariah *Multifinance* adalah penyaluran pembiayaan langsung dengan pola *executing* , kepada multifinance untuk usahanya dibidang perusahaan pembiayaan sesuai dengan ini akad *musyarakah* ataupun *murābahah*.
- 2) BNI *Linkage* Program iB Hasanah adalah fasilitas pembiayaan dimana BNI Syariah 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).
- 3) BNI Syariah Usaha Besar adalah pembiayaan syariah yang digunakan untuk tujuan produktif (modal kerja maupun investasi) kepada pengusaha pada segmentasi besar berdasarkan akad *murābahah*, *mudharabah*, atau *musyarakah*.

- 4) BNI Syariah Kopkar/Kopeg adalah fasilitas pembiayaan dimana BNI Syariah menyalurkan pembiayaan kepada Koperasi Karyawan (Kopkar)/Koperasi Pegawai (Kopeg) untuk disalurkan ke *end user*/pegawai.
 - 5) BNI Syariah Ekspor 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.
 - 6) BNI Syariah Onshore adalah pembiayaan yang diberikan dalam bentuk mata uang valuta asing untuk membiayai usaha ekspor (penghasil devisa) dengan menggunakan akad *murābahah*, *mudharabah*, atau *musyarakah*.
 - 7) BNI Syariah Sindikasi adalah pembiayaan yang diberikan oleh dua atau lebih lembaga keuangan untuk membiayai suatu proyek/usaha.
- c. Usaha Kecil dan Menengah
- 1) Wirausaha iB Hasanah (WUS) adalah fasilitas pembiayaan produktif yang ditujukan untuk memenuhi kebutuhan pembiayaan usaha-usaha produktif (modal kerja dan investasi) dengan akad *murābahah*, *musyarakah*, atau *mudharabah*.
 - 2) Usaha Kecil iB Hasanah adalah pembiayaan syariah yang digunakan untuk tujuan produktif (modal kerja maupun investasi) kepada pengusaha kecil. *Murābahah* untuk pembelian barang baik. *Mudharabah/musyarakah* dapat diberikan dalam bentuk modal

kerja atas suatu proyek/usaha tertentu dengan menggunakan prinsip *mudharabah/ musyarakah*.³

3.2. Gambaran Umum Tentang Pembiayaan *Murābahah* Griya iB Hasanah di BNI Syariah Banda Aceh

PT. BNI Syariah Cabang Banda Aceh mempunyai beberapa produk pembiayaan yang dapat membantu perekonomian masyarakat salah satunya yaitu pembiayaan *murābahah* yang merupakan transaksi jual beli dimana bank menyebut jumlah keuntungannya. Bank bertindak sebagai penjual, sementara nasabah sebagai pembeli. Harga jual adalah harga beli bank dari *suplier* ditambah keuntungannya.⁴ *Murābahah* merupakan suatu investasi *one short deal* (kontrak jangka pendek dengan sekali akad), yang jika dibandingkan dengan sistem bagi hasil (*musyarakah* dan *mudharabah*) produk ini cukup memudahkan sehingga memastikan bahwa bank dapat memperoleh keuntungan dan menghindari ketidakpastian pendapatan dari produk-produk dengan sistem bagi hasil.

Salah satu produk pembiayaan yang menggunakan akad *murābahah* di BNI Syariah cabang Banda Aceh adalah produk Griya iB Hasanah. Produk ini telah ada sejak awal berdirinya BNI Syariah Banda Aceh.⁵ Griya iB Hasanah merupakan istilah lain yang digunakan oleh PT. BNI Syariah untuk produk pembiayaan kredit kepemilikan rumah syariah atau yang sering disingkat dengan KPRS. Griya iB Hasanah adalah fasilitas pembiayaan konsumtif yang diberikan

³ *Ibid.*

⁴ Adiwarmanto A.Karim, *Bank Islam “Analisis Fiqih dan Keuangan”*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2004), hlm. 113.

⁵ Wawancara dengan Akbar Ismed, *consumer processing staff* BNI Syariah cab. Banda Aceh pada tanggal 5 Desember 2017.

kepada anggota masyarakat untuk membeli, membangun, merenovasi rumah (termasuk ruko, rusun, rukan, apartemen dan sejenisnya), dan membeli tanah *kavling*, yang besarnya disesuaikan dengan kebutuhan pembiayaan dan kemampuan membayar kembali masing-masing calon nasabah.

Menurut BNI Syariah, produk Griya iB Hasanah ini memiliki beberapa keunggulan dibandingkan dengan KPR (Kredit Kepemilikan Rumah) dari bank-bank lainnya, yaitu:

- 1) Proses lebih cepat dengan persyaratan yang mudah sesuai dengan prinsip syariah.
- 2) Maksimum pembiayaan sampai dengan 25 Milyar Rupiah.
- 3) Jangka waktu pembiayaan sampai dengan 15 tahun kecuali untuk pembelian *kavling* maksimal 10 tahun atau disesuaikan dengan kemampuan pembayaran.
- 4) Jangka waktu sampai dengan 20 tahun untuk nasabah *fixed-income*.
- 5) Uang muka ringan yang dikaitkan dengan penggunaan pembiayaan.
- 6) Harga jual tetap tidak berubah sampai lunas.
- 7) Pembayaran angsuran melalui debet rekening secara otomatis atau dapat dilakukan di seluruh Kantor Cabang BNI Syariah maupun BNI Konvensional.⁶

Adapun persyaratan pengajuan pembiayaan KPR (Kredit Kepemilikan Rumah) BNI Syariah Griya iB Hasanah adalah sebagai berikut :

- 1) Warga Negara Indonesia

⁶ PT. BNI Syariah Banda Aceh, *Brosur BNI Griya iB Hasanah*.

- 2) Usia minimal 21 tahun dan maksimal sampai dengan saat pensiun pembiayaan harus lunas.
- 3) Berpenghasilan tetap dan masa kerja minimal 2 tahun.
- 4) Mengisi formulir dan melengkapi dokumen yang dibutuhkan.⁷

Pembiayaan Griya iB Hasanah di BNI Syariah Banda Aceh terdiri dari empat tipe, yaitu:

- 1) Griya *Kavling* merupakan produk pembiayaan pembelian tanah dengan menggunakan akad *murābahah*.
- 2) Griya Bangun merupakan produk pembiayaan pembangunan atau perenovasian rumah dengan menggunakan akad *murābahah*. Pada produk ini yang menjadi objek pembiayaan hanyalah bahan-bahan untuk membangun rumah, sedangkan *ujrah*/upah pekerja menjadi tanggung jawab nasabah sendiri.
- 3) Griya Plus merupakan produk perumahan unggulan di BNI Syariah Banda Aceh. Griya Plus menggabungkan pembiayaan pembelian tanah dan pembangunan rumah. Pada pembiayaan ini yang menjadi objek pembiayaan adalah tanah dan bahan-bahan untuk membangun rumah. Produk ini tetap menggunakan akad *murābahah*.
- 4) Griya Beli merupakan produk pembiayaan pembelian rumah dengan menggunakan akad *murābahah*.⁸

Pembiayaan Griya iB Hasanah di BNI Syariah Banda Aceh melayani pembelian, pembangunan, atau perenovasian rumah (termasuk ruko, rusun, rukan,

⁷ *Ibid.*

⁸ Wawancara dengan Akbar Ismed, *consumer processing staff* BNI Syariah cab. Banda Aceh pada tanggal 5 Desember 2017.

apartemen dan sejenisnya) dan membeli tanah *kavling*. Selain itu, jika nasabah telah memiliki tanah sendiri namun kekurangan dana untuk membangun rumah, maka nasabah dapat mengajukan pembiayaan Griya iB Hasanah juga.

Dalam pembiayaan pembangunan atau perenovasian rumah, jangka waktu pembangunan tidak boleh lebih dari dua tahun. Pada pembiayaan ini, objek akadnya hanyalah tanah *kavling* dan bahan-bahan untuk membangun rumah. Jika nasabah telah memiliki tanah sendiri atau rumahnya hanya direnovasi, maka objeknya hanyalah bahan-bahan untuk membangun rumah. Para pekerja yang dibutuhkan untuk membangun atau merenovasi rumah ditentukan sendiri oleh pihak nasabah dan bukan merupakan kewajiban dari pihak bank. Bank hanya akan mencairkan dana untuk pembelian tanah dan bahan-bahan yang dibutuhkan untuk membangun rumah. Sedangkan *ujrah*/upah yang harus dibayar kepada pekerja yang membangun rumah menjadi tanggung jawab nasabah karena *ujrah*/upah tidak dapat diperjualbelikan. Oleh karena itu, selain menilai kemampuan nasabah untuk membayar objek pembiayaan, bank juga menilai kemampuan nasabah dalam membayar *ujrah*/upah pekerja yang membangun rumah.⁹

Dalam pembiayaan pembelian rumah Griya iB Hasanah nasabah tentu mempunyai hak untuk menentukan jenis rumah yang ingin ia miliki. Rumah tersebut didapatkan dari pihak ketiga atau *supplier*. Hal ini dikarenakan bank sebagai penjual tidak memiliki barang yang dibutuhkan oleh nasabah. Sehingga bank harus terlebih dahulu membeli barang tersebut dari pihak ketiga, setelah itu baru dapat dijual ke nasabah dengan menggunakan akad *murābahah*. *Supplier*

⁹ Wawancara dengan Ahamadi, *consumer processing head* BNI Syariah cab. Banda Aceh pada tanggal 27 November 2017.

sebagai pihak ketiga dalam pembiayaan ini dapat dipilih sendiri oleh nasabah atau dapat memilih *supplier* yang memiliki kerjasama dengan bank. Namun, akhir-akhir ini menurut pengakuan dari *consumer processing head* BNI Syariah Banda Aceh, nasabah produk Griya iB Hasanah lebih sering memilih *supplier* sendiri yang tidak bekerjasama dengan bank.¹⁰

Prosedur pembiayaan *murābahah* pada BNI Syariah Banda Aceh pertamanya adalah bank menerima permohonan pembiayaan dari calon nasabah, berikut data-data awal berkenaan dengan pembiayaan yang diajukan oleh nasabah. Kemudian, bank akan mempertimbangkan atau menilai, apakah permohonan yang diajukan nasabah dapat dipenuhi dengan menggunakan skema jual beli *murābahah* atau tidak. Surat permohonan yang masuk, dicatat dalam buku registrasi permohonan fasilitas penyaluran dana dalam kolom perjanjian akad *murābahah*.¹¹

Jika permohonan yang diajukan nasabah dapat dipenuhi dengan pembiayaan *murābahah*, pihak bank akan memeriksa apakah permohonan termasuk dalam target *market* yang telah ditetapkan oleh bank. Apabila permohonan tidak termasuk dalam target *market*, maka bank akan segera memberikan jawaban kepada pemohon atau nasabah, bahwa bank belum dapat mempertimbangkan permohonan tersebut. Namun, apabila pemohon termasuk dalam target *market* bank, maka akan dilakukan evaluasi awal untuk melihat apakah permohonan tersebut dapat diproses lebih lanjut.

¹⁰ *Ibid.*

¹¹ Wawancara dengan Akbar Ismed, *consumer processing staff* BNI Syariah cab. Banda Aceh pada tanggal 5 Desember 2017.

Evaluasi awal oleh bank dilakukan dengan menggunakan konsep 5C, yaitu:

1. *Character*

Character adalah keadaan sifat seseorang atau calon nasabah penerima pembiayaan, dalam kehidupan pribadi maupun dalam lingkungan usahanya. Bank melakukan wawancara dengan nasabah untuk mengetahui karakternya. Dari jawaban hasil wawancara, maka akan diketahui karakter nasabah tersebut. Selain itu bank juga melakukan BI *cheking* untuk mengetahui apakah nasabah tersebut termasuk nasabah yang baik atau tidak, mempunyai hutang di bank lain atau tidak.

2. *Capital*

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

3. *Capability*

Capability yaitu kapasitas nasabah dalam mengelola modal untuk mendapatkan keuntungan. Ini dilakukan dengan tujuan untuk mengetahui kemampuan nasabah dalam mengelola usahanya yang dapat dilihat dari pendidikan dan pengalamannya mengelola bisnisnya tersebut. Dari analisa ini dapat diketahui apakah prospek usaha nasabah tersebut baik atau tidak.

4. *Collateral*

Collateral yaitu jaminan untuk menjamin kelangsungan membayar angsuran yang diberikan oleh peminjam sebagai jaminan atas pembiayaan

yang diterima. Manfaat *collateral* adalah sebagai alat pengaman apabila nasabah tidak mampu melunasi hutangnya. Barang yang menjadi jaminannya adalah surat kepemilikan yang dimiliki oleh nasabah seperti : surat tanah, surat rumah, surat kendaraan bermotor, dan lain- lain.

5. *Condition of Economy*

Condition of economy yaitu situasi kondisi politik, sosial ekonomi dan budaya yang mempengaruhi keadaan ekonomi nasabah yang suatu saat akan mempengaruhi kelancaran perusahaan nasabah tersebut.¹²

Kemudian pihak bank akan meneruskan evaluasi awal yang telah kita jelaskan sebelumnya berikut rekomendasi analisis dari Kepala Seksi Pembiayaan/Pemasaran (KSP) atau Pimpinan Cabang (PC) untuk memperoleh tanggapan, apakah setelah dianalisis pembiayaan yang diajukan layak untuk ditanggapi. Jika permohonan calon nasabah yang dimaksud tidak dapat diproses lebih lanjut berdasarkan disposisi Kepala Seksi Pembiayaan/Pemasaran atau Pimpinan Cabang, maka pihak bank akan segera memberikan jawaban secara tertulis kepada pemohon, bahwa bank belum dapat mempertimbangkan permohonan tersebut. Namun, jika permohonan pembiayaan dinilai dapat dibiayai oleh bank, maka bank akan memproses lebih lanjut, dengan memeriksa apakah pemohon merupakan perorangan yang berprofesi sebagai pegawai/karyawan, atau pengusaha perorangan (wiraswasta), ataupun pemohon merupakan perusahaan badan hukum.¹³

¹² *Ibid.*

¹³ *Ibid.*

Pemohon atau calon nasabah haruslah melengkapi data/informasi yang diperlukan bank berdasarkan klasifikasi pemohon atau calon nasabah. Setelah calon nasabah atau pemohon pembiayaan melengkapi informasi/data-data yang diperlukan bank, kemudian bank akan menganalisis data-data tersebut. Bidang yang menganalisis data-data calon nasabah ini disebut analisis, yang dibagi menjadi dua bidang analisis yaitu analisis ekonomi dan analisis yuridis (hukum). Analisis ekonomi akan menganalisis data nasabah berkenaan dengan kebenaran data yang menyangkut tingkat ekonomi/keuangan calon nasabah dan sumber dana pengembalian pinjaman. Sedangkan analisis yuridis bertugas menganalisis legalitas data dan informasi yang diberikan calon nasabah berdasarkan hukum yang berlaku.¹⁴

Setelah data atau informasi calon nasabah dianalisis oleh analisis ekonomi dan yuridis maka hasilnya akan disampaikan kepada analisis pembiayaan dalam bentuk Memorandum Analisis Yuridis (MAY). Kemudian analisis pembiayaan akan melakukan taksasi¹⁵ jaminan, sesuai dengan prosedur umum penyaluran dana mengenai investigasi calon nasabah. Karena dalam pembiayaan ini yang merupakan jaminan adalah rumah itu sendiri, maka bank melakukan penilaian terhadap rumah tersebut dalam hal surat menyurat, lokasi tanah, bentuk rumah, akses jalan, dan lain sebagainya.

Berdasarkan hasil analisis-analisis tersebut, maka pihak analisis akan mengajukan Memorandum Analisa Penyaluran Dana (MAPD) kepada Komite Penyaluran Dana dengan format yang telah ditentukan. Jika permohonan

¹⁴ *Ibid.*

¹⁵ *Taksasi adalah proses atau penetapan jumlah pajak yang harus dibayar oleh wajib pajak. Lihat Isriani Hardani, Kamus Perbankan Syariah, (Bandung: Marja, 2007), hlm. 103.*

pembiayaan tersebut ditolak maka bank akan mengirimkan surat penolakan tersebut kepada nasabah. Namun, jika permohonan pembiayaan tersebut diterima, maka akan dilanjutkan proses pembelian rumah oleh bank dari *developer*, dan proses penjualan rumah dengan menggunakan akad *murābahah* dari bank kepada nasabah.

Apabila permohonan pembiayaan disetujui oleh pihak bank, maka bank akan melakukan negosiasi ulang dengan nasabah mengenai *margin* keuntungan, jangka waktu pembayaran, dan hal-hal lain yang berkaitan dengan pembiayaan *murābahah*. Dalam tahap negosiasi ini apabila tidak tercapai kata sepakat, maka para pihak dapat memilih untuk tidak melanjutkan transaksi. Namun, apabila tercapai kata sepakat antara kedua belah pihak, maka transaksi akan dilanjutkan dengan penandatanganan akad perjanjian pembiayaan. Pelaksanaan akad perjanjian pembiayaan ini dilakukan dalam satu majelis dengan dihadiri oleh para pihak yang akan melakukan transaksi, yaitu nasabah dan bank, notaris dan/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Sebelum melakukan penandatanganan akad pembiayaan, bank terlebih dahulu melakukan jual beli dengan pihak *developer*. Realisasi pembiayaan *murābahah* dalam bentuk pencairan uang akan dimasukkan langsung dari bank ke rekening *developer*. Akta perjanjian jual beli hanya dibuat satu kali, yakni atas nama nasabah dan *developer*. Proses balik nama dalam sertifikat kepemilikan juga dilakukan sekali, yakni langsung atas nama nasabah. Proses pembuatan akta jual beli dan proses balik nama pada sertifikat dilakukan dihadapan notaris sebagaimana proses penandatanganan akad perjanjian pembiayaan. Namun

perbedaannya, dalam proses pembuatan akta jual beli dan proses balik nama ini juga turut dihadiri pihak *developer*.¹⁶

Selain mewawancarai pihak bank, penulis juga melakukan wawancara terhadap tiga orang nasabah pembiayaan Griya iB Hasanah di BNI Syariah. Dari tiga orang nasabah yang diwawancarai, satu diantaranya memilih pembiayaan Griya iB Hasanah Plus (membeli tanah dan membangun rumah), sedangkan dua orang memilih pembiayaan Griya iB Hasanah Beli (membeli rumah jadi). Mereka mulai mengambil pembiayaan Griya iB Hasanah di BNI Syariah rata-rata sejak satu atau dua tahun yang lalu. Selain itu terdapat dua orang responden lainnya yang langsung membeli rumah dari pihak *developer* tanpa mengambil pembiayaan di BNI Syariah atau bank lainnya.

Dari tiga orang responden yang membeli rumah melalui pembiayaan di BNI Syariah, satu orang diantaranya mengaku tidak terlalu paham dengan sistem jual beli *murābahah*. Mereka hanya mengikuti apa yang ditawarkan oleh bank. Sedangkan dua orang lainnya menyatakan bahwa ia memahami konsep jual beli secara *murābahah*. Salah satu responden mengaku sudah sangat paham tentang sistem pembiayaan perumahan di bank. Menurutnya, terhadap produk pembiayaan perumahan, bank tidak akan membiarkan nasabahnya membeli sendiri rumah yang diinginkan. Bank akan tetap terjun langsung dalam proses pembelian rumah tersebut, terutama terhadap pembiayaan pembangunan rumah, seperti yang dilakukan oleh BNI Syariah. Bank akan mengawasi proses pembangunan rumah dari mulai pondasi hingga atap dan dana pembiayaan pun diberikan secara

¹⁶ Wawancara dengan Akbar Ismed, *consumer processing staff* BNI Syariah cab. Banda Aceh pada tanggal 5 Desember 2017.

bertahap. Namun, untuk produk Griya iB Hasanah yang bertujuan untuk membeli rumah, jual beli dilakukan secara tunai dari bank langsung ke rekening *developer*.

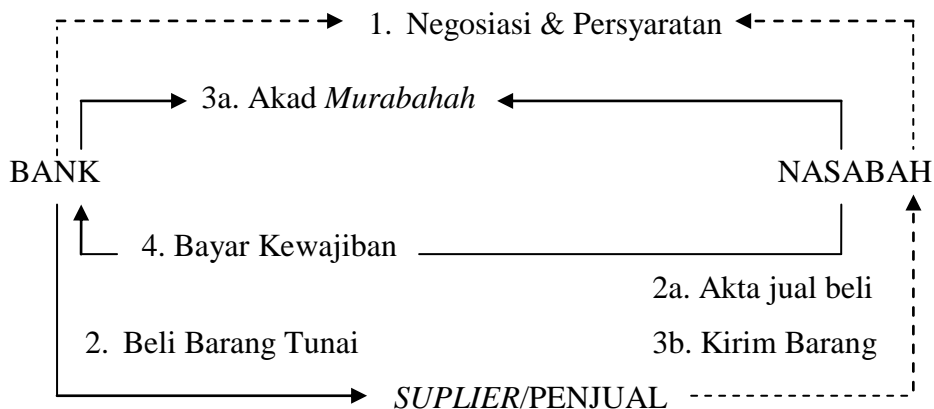
Dua dari tiga nasabah yang diwawancarai menyatakan bahwa sistem jual beli *murābahah* yang dilakukan oleh BNI Syariah sesuai dengan prinsip Syariah. Sedangkan satu lainnya, tidak menjawab pertanyaan tersebut karena mereka tidak paham tentang konsep akad *murābahah*. Para pihak yang diwawancarai menyatakan bahwasannya bank tetap bertemu langsung dengan pihak *developer* dan melakukan penilaian terhadap rumah yang ingin dibeli ataupun dibangun. Menurut pengakuan dari ketiga nasabah yang diwawancarai akta jual beli PPAT dan peralihan nama sertifikat hak milik hanya dilakukan sekali, yakni atas nama pemilik rumah/*developer* dan nasabah.

Selanjutnya, mengenai kendala-kendala yang dialami oleh para nasabah yang diwawancarai lebih kepada proses pembangunan rumah. Sedangkan mengenai urusan dengan pihak bank, sejauh ini mereka tidak merasa ada hal yang dirugikan. Menurut pengakuan mereka, rumah yang dibangun oleh pihak *developer* tidak terlalu kokoh. Selain itu, ada beberapa bagian rumah yang terlambat diselesaikan. Seharusnya, hal ini dapat lebih diperhatikan oleh pihak bank, agar nasabah tidak kecewa terhadap rumah yang telah mereka beli. Walaupun hal ini merupakan kesalahan dari pihak *developer*, namun bank juga tetap memiliki tanggung jawab atas ketidakpuasan yang dirasakan oleh nasabah terhadap kinerja *developer* tersebut.

3.3. Perpindahan Kepemilikan Rumah Pada Pembiayaan *Murābahah* Griya iB Hasanah

Murābahah pada awalnya merupakan konsep jual beli yang sama sekali tidak ada hubungannya dengan pembiayaan. Namun demikian, bentuk jual beli ini kemudian digunakan oleh perbankan syariah dengan menambahkan beberapa konsep lain sehingga menjadi sebuah bentuk pembiayaan. Bank membiayai harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya, dimana bank membeli barang yang diperlukan oleh nasabah kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah sebesar harga jual.¹⁷ Akan tetapi, validitas transaksi seperti ini tergantung pada beberapa syarat yang benar-benar harus diperhatikan agar transaksi tersebut diterima secara syariah.¹⁸

Proses transaksi *murābahah* yang dipraktikkan dalam produk penyaluran dana Griya iB Hasanah di BNI Syariah Banda Aceh adalah sebagai berikut.

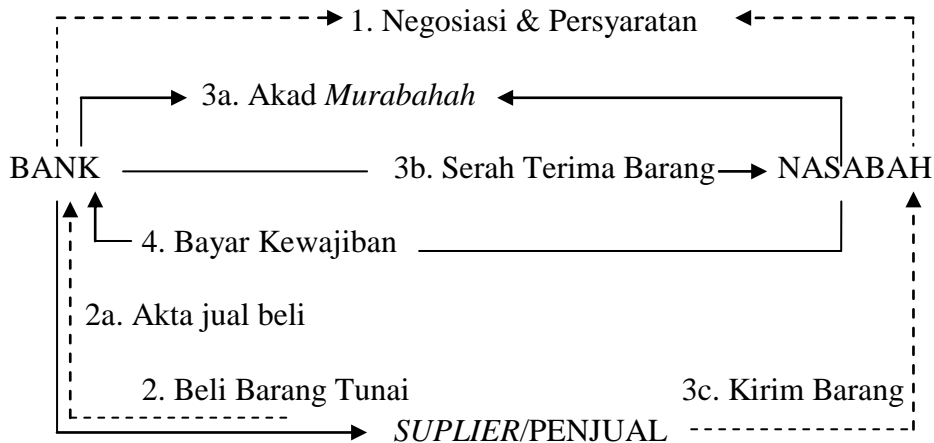


Bagan 3.1. Praktik Produk Penyaluran Dana Berakad *Murābahah*

¹⁷ Darsono, Ali Sakti, dkk., *Dinamika Produk dan Akad Keuangan Syariah do Indonesia*, (Depok: PT. Raja Grafindo Persada, 2017), hlm. 166.

¹⁸ Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2008), hlm. 82-83.

Proses transaksi *murābahah* sesuai dengan teori akad *murābahah* yaitu:



Bagan 3.2. Teori Produk Penyaluran Dana Berakad *Murābahah*

Bagan 3.2. menunjukkan skema teori *murābahah* yang sesuai dengan teori hukum Islam. Sedangkan bagan 3.1. menunjukkan skema praktik *murābahah* yang terjadi dalam pembiayaan Griya iB Hasanah di BNI Syariah Banda Aceh. Dari kedua skema tersebut terdapat beberapa perbedaan. Pada skema teori akad *murābahah* terdapat dua akta jual beli, yakni jual beli antara bank sebagai pembeli dengan *suplier* sebagai penjual dan jual beli antara bank sebagai penjual dengan nasabah sebagai pembeli. Sedangkan pada skema praktik Griya iB Hasanah, akta jual beli hanya dibuat sekali, yakni atas nama nasabah sebagai pembeli dengan *suplier* sebagai penjual. Sehingga pada hakikatnya bank tidak pernah memiliki rumah tersebut secara nyata.

Pada dasarnya, bank belum memiliki barang yang diinginkan oleh nasabah ketika permohonan pembiayaan *murābahah* diajukan. Oleh karena itu, nasabah memesan barang yang sesuai dengan keinginannya, lalu bank akan membeli barang tersebut dari *suplier*. Pada pembiayaan pembelian rumah di BNI Syariah

Banda Aceh, nasabah dapat memilih rumah yang disediakan oleh *developer* yang telah bekerja sama dengan bank atau dapat juga memilih rumah dari *developer* lain sesuai dengan keinginannya. Setelah proses analisis dan negosiasi selesai, bank akan membeli rumah dari *developer* secara tunai. Lalu, bank akan menjual rumah tersebut kepada nasabah dengan menggunakan akad *murābahah*.

Dalam hal jual beli *murābahah*, terdapat beberapa proses penandatanganan akad ataupun perjanjian. Perjanjian jual beli hanya dilakukan sekali, yakni atas nama *developer* sebagai penjual dan nasabah sebagai pembeli.¹⁹ Selanjutnya, penandatanganan akad *murābahah* antara bank dengan nasabah. Sebelum penandatanganan akad *murābahah*, bank telah melakukan akad jual beli rumah dengan *developer* secara lisan. Hal terpenting yang menjadi bukti sah kepemilikan rumah yang diperjualbelikan adalah sertifikat hak milik. Proses balik nama dalam sertifikat ini hanya dilakukan sekali, yakni dari nama pemilik rumah langsung ke nama nasabah.²⁰ Pada hakikatnya BNI Syariah dalam prakteknya melakukan jual beli *murabahah* atas rumah yang secara hukum positif sudah menjadi milik nasabah, karena sebelumnya akta jual beli PPAT dibuat atas nama nasabah dan *developer*, baru kemudian dilakukan penandatanganan akad *murabahah*. Dengan demikian pada saat dibuat akad *murabahah* kepemilikan rumah sudah menjadi milik nasabah.

¹⁹ Wawancara dengan Ahamadi, *consumer processing head* BNI Syariah cab. Banda Aceh pada tanggal 27 November 2017.

²⁰ *Ibid.*

3.4. Tinjauan Hukum Islam Terhadap Kepemilikan Rumah Pada Pembiayaan *Murābahah* Griya iB Hasanah

Posisi BNI Syariah Banda Aceh bukanlah sebagai penjual murni yang memang memiliki persediaan barang (rumah) sebelum melakukan *murābahah* dengan nasabah. Posisi BNI Syariah Banda Aceh sesungguhnya yaitu sebagai lembaga pembiayaan. BNI Syariah hanya akan melakukan pembelian rumah sebagai syarat untuk melakukan *murābahah* kepada nasabah jika ada nasabah yang akan membeli kembali (secara *murābahah*) rumah tersebut. Pada hal inilah dapat dilihat bahwa BNI Syariah Banda Aceh memang sebagai lembaga pembiayaan, bukan sebagai penjual murni.

Secara teoritik dalam akad *murābahah*, baik pada saat transaksi maupun tidak, penjual memang sudah memiliki persediaan barang untuk di jual belikan. Namun dari hasil penelitian dalam hal pembiayaan Griya iB Hasanah ini pihak bank belum memiliki barang atau rumah yang akan dijualnya kepada nasabah. Tetapi salah satu ciri dari pembiayaan *murābahah* adalah diperbolehkannya bagi bank untuk memberikan kuasa kepada nasabah untuk memesan barang (rumah) yang diinginkan. Kemudian bank akan membeli barang sesuai dengan kualifikasi barang (rumah) yang dipesan oleh nasabah. Pihak BNI Syariah berhak melakukan penilaian terhadap *supplier* untuk menentukan apakah *supplier* tersebut layak atau tidak (sesuai dengan kriteria yang ditetapkan oleh bank).

Sebelum dilaksanakannya perjanjian *murābahah*, pihak BNI Syariah telah melakukan akad jual beli dengan pihak *developer*. Namun, perjanjian jual beli dalam bentuk akta hanya dibuat sekali, yakni atas nama nasabah sebagai pembeli

dan *developer* sebagai penjual. Hal ini dilakukan untuk menghindari pembenanan PPN (Pajak Pertambahan Nilai) dua kali pada transaksi *murābahah* tersebut.²¹

Sejak 1 April 2010, ketentuan mengenai dibebankannya dua kali Pajak Pertambahan Nilai (PPN) pada transaksi *murābahah* yang terdiri atas dua kali transaksi jual beli, yaitu jual beli antara pemasok barang dengan bank dan transaksi jual beli antara bank dengan nasabah, telah diubah menjadi hanya dibebankan satu kali PPN. Perubahan ketentuan tersebut tercantum dalam Pasal 1A ayat (1) huruf h Undang-Undang Nomor 42 atas Perubahan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1983 tentang PPN Barang dan Jasa dan Pajak Penjualan Atas Barang Mewah.²² Meskipun aturan tentang perpajakan tersebut telah diubah, namun pihak bank tetap hanya melakukan satu kali pembuatan akta penjualan dengan alasan pembebanan pajak ganda.

Selain mengenai akta jual beli, proses balik nama sertifikat bukti hak milik atas rumah juga merupakan hal terpenting dalam proses peralihan kepemilikan. Proses balik nama sertifikat bukti hak milik atas rumah tersebut hanya dilakukan sekali, yakni dari nama pemilik rumah langsung kepada nama nasabah. Berdasarkan Fatwa DSN No.4/DSN-MUI/IV/2000 angka 4 menyatakan bahwa bank terlebih dahulu membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba. Selanjutnya pada angka 9 dijelaskan bahwa jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli *murābahah* harus dilakukan setelah

²¹ Wawancara dengan Ahamadi, *consumer processing head* BNI Syariah cab. Banda Aceh pada tanggal 27 November 2017.

²² Sutan Remy, *Perbankan Syariah*, (Jakarta: Kencana, 2014), hlm. 228.

barang, secara prinsip, menjadi milik bank.²³ Jadi, akad *murābahah* dianggap sah jika sebelumnya proses jual beli barang (rumah) antara *developer* dan bank dianggap sah secara hukum.

Kalimat “secara prinsip menjadi milik bank” tidak dijelaskan lebih lanjut prinsip yang bagaimana yang dimaksud dalam aturan tersebut. Peralihan kepemilikan atas tanah atau rumah dalam bentuk sertifikat hak milik tidak diatur dalam ketentuan syariah. Oleh karena itu, tata cara peralihan kepemilikan atas tanah atau rumah tersebut harus berpedoman pada ketentuan yang berlaku dalam peraturan perundang-undangan di Indonesia sebagai ketentuan publik yang mengikat ketentuan perbankan syariah di Indonesia. Menurut ketentuan dalam peraturan perundang-undangan di Indonesia, yakni Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, penyerahan hak atas benda tidak bergerak berupa tanah dan benda yang melekat di atas tanah tersebut dilakukan balik nama dengan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (Akta PPAT), kemudian didaftarkan ke Kantor Badan Pertanahan Nasional setempat dan dicatat dalam buku daftar khusus untuk diterbitkannya sertifikat hak atas benda tidak bergerak yang bersangkutan.²⁴

Berdasarkan konsep akta jual beli dan sertifikat hak milik tanah dalam hukum positif, maka dapat disimpulkan bahwa bank tidak pernah secara sah menurut hukum memiliki barang (rumah) yang menjadi objek pembiayaan *murābahah*. Sedangkan dalam konsep *murābahah*, bank terlebih dahulu membeli barang yang diperlukan nasabah dan pembelian ini harus sah serta bebas dari riba.

²³ Mardani, *Fiqh Ekonomi syariah*, (Jakarta: Kencana, 2012), hlm. 145.

²⁴ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2010), hlm. 322-324.

Jadi menurut penjelasan diatas dapat dikatakan bahwa transaksi jual beli rumah secara *murābahah* yang dilakukan di BNI Syariah tidak sesuai dengan teori asal *murābahah* karena bank tidak pernah secara sah memiliki barang yang dijualnya kepada nasabah.

Namun, perlu diketahui bahwa proses balik nama sertifikat hak milik tanah antara perorangan dan perusahaan itu berbeda. Menurut, pengakuan dari *consumer processing* BNI Syariah Banda Aceh, ada beberapa tahap yang harus dilakukan untuk proses balik nama. Pertama proses balik nama dari pemilik rumah ke bank, yakni Sertifikat Hak Milik (SHM) ke Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB). Selanjutnya dari SHGB atas nama bank, kemudian dilakukan proses balik nama ke SHM atas nama nasabah. Terakhir baru dilakukan pembuatan Hak Tanggungan (HT). Oleh karena itu, bank memutuskan untuk memangkas proses administrasi dalam pembiayaan Griya iB Hasanah ini.

Menurut penulis proses pemangkasan administrasi dalam hal balik nama sertifikat hak milik boleh dilakukan dan tidak menyebabkan tidak sahnya nya akad jual beli *murābahah*. Hal ini dikarenakan bank tetap melakukan survei dan analisis terhadap rumah yang diinginkan oleh nasabah. Bank tidak lepas tangan dan membiarkan nasabah membeli rumah dari *developer* tanpa ada campur tangan pihak bank. Bank juga tetap melakukan akad jual beli rumah dengan pihak *developer* secara lisan.

Pada dasarnya, inti dari konsep jual beli adalah kesepakatan, dalam jual beli harus ada sikap saling merelakan. Sayyid Sabiq dalam bukunya “Fiqh Sunnah” menyatakan bahwa pada dasarnya kesepakatan dan sikap saling

merelakan merupakan hakikat dalam perjanjian jual beli diantara para pihak, yaitu penjual dan pembeli yang dikuatkan adanya akad, yaitu *ijab* dan *qabul*. Pertukarannya dapat berupa barang dengan barang atau barang dengan uang, bergantung pada kondisi sosial dan kesepakatan, dewasa ini jual beli lebih umum menukarkan barang dengan uang, tentu saja pemberlakuannya lebih diakui seluruh aktivitas jual beli di dunia.²⁵

Pencairan dana pembiayaan pembelian rumah pada produk Griya iB Hasanah ini juga langsung ditransfer dari bank ke rekening penjual/*developer*, bukan ke rekening nasabah terlebih dahulu. Hal ini membuktikan telah terjadinya akad jual beli antara bank dengan *developer*/ pemilik rumah dan bahwa nasabah telah menerima pembiayaan pembelian rumah dari bank.

Meskipun penulis menyetujui proses pemangkasan administrasi dalam hal peralihan sertifikat hak milik, yakni dari *developer* langsung kepada nasabah, namun penulis kurang setuju dengan hanya dilakukannya satu kali perjanjian jual beli yang hanya mencantumkan akta jual beli antara *developer* dengan nasabah. Hal ini dikarenakan dalam syarat jual beli, penjual barang harus merupakan pemilik (*mabi'*) atau merupakan kuasa dari pemilik barang. Dengan kata lain, barang yang bukan milik penjual tidak dapat dijual.²⁶

Jadi, seharusnya bank tetap melakukan dua kali perjanjian jual beli yakni antara bank dengan *developer*, dan perjanjian jual beli antara bank dengan nasabah. Apalagi dengan ditetapkannya ketentuan perpajakan baru yang hanya

²⁵ Sayyid Sabiq, *Fiqih Sunnah*, Jilid III, (Jakarta: Al-I'tishom, 2012, cet. IV), hlm. 264-265.

²⁶ Sutan Remy, *Perbankan Syariah...*, hlm. 187.

membebaskan satu kali Pajak Pertambahan Nilai (PPN) terhadap akad *murābahah* sehingga tidak ada lagi alasan bank untuk tetap melakukan satu kali perjanjian jual beli.

Menurut prinsip syariah, dalam transaksi *murābahah* memang ada dua transaksi jual beli. Dengan demikian agar tidak bertentangan dengan prinsip syariah, maka tidak mungkin dihindarkan terjadinya kedua kali transaksi terhadap barang yang sama. Pertama, dalam transaksi *murābahah* terdapat dua hubungan hukum yang tidak dapat disatukan dalam satu akad saja, yakni hubungan hukum antara *developer* dengan bank, dan hubungan hukum antara bank dengan nasabah. Kedua, menurut prinsip syariah transaksi jual beli antara bank dengan *developer* harus terjadi lebih dulu agar bank berhak menjual barang (rumah) tersebut kepada nasabah. Perpindahan kepemilikan harus terjadi secara sah dari pemilik barang kepada bank. Selanjutnya kepemilikan barang dipindahkan dari bank kepada nasabah. Jadi, tidak mungkin menyatukan kedua hubungan hukum yang terpisah itu kedalam satu akta jual beli saja, apalagi akta tersebut hanya menyatakan kegiatan jual beli antara *developer* dan nasabah tanpa melibatkan pihak bank.

BAB IV

PENUTUP

4.1. Kesimpulan

1. Dalam praktik pembiayaan Griya iB Hasanah dengan menggunakan akad *murābahah*, BNI Syariah tidak memiliki barang (rumah) yang diinginkan oleh nasabah. Maka pihak bank akan terlebih dahulu membeli barang (rumah) tersebut dari *supplier/developer*. Setelah proses negosiasi selesai, pihak bank dan nasabah menandatangani akad perjanjian *murābahah*. Pada praktiknya, akta jual beli PPAT hanya dibuat sekali, yakni atas nama *developer* sebagai penjual dan nasabah sebagai pembeli. Proses balik nama sertifikat tanda bukti kepemilikan juga hanya dilakukan sekali, dari pemilik rumah kepada nasabah.
2. Akad jual beli *murābahah* yang terjadi pada produk pembiayaan Griya iB Hasanah di BNI Syariah sah menurut hukum Islam. Hal ini dikarenakan bank tetap melakukan survei dan analisis terhadap rumah yang diinginkan oleh nasabah. Bank tidak lepas tangan dan membiarkan nasabah membeli rumah dari *developer* tanpa ada campur tangan pihak bank. Bank juga tetap melakukan akad jual beli rumah dengan pihak *developer* secara lisan dan langsung mentransfer dana pembiayaan *murābahah* ke rekening *developer*. Walaupun akta jual beli dan peralihan nama sertifikat kepemilikan hanya dilakukan sekali, namun hal tersebut atas pengetahuan pihak bank. Akan jual beli antara bank dengan *developer* tetap ada, namun

tidak dalam bentuk tertulis. Hal tersebut dilakukan agar proses administrasi tidak terlalu panjang dan mempermudah para pihak yang bertransaksi.

4.2. Saran

1. Seluruh kegiatan dalam proses pembiayaan Griya iB Hasanah dengan akad *murabāhah* di BNI Syariah hendaknya dilakukan dengan memperhatikan segala peraturan, norma-norma, dan kebiasaan-kebiasaan yang berkaitan dengan jual beli, baik yang berasal dari syariat Islam maupun hukum positif dan senantiasa dikaitkan dengan konsep akad *murabāhah*.
2. Regulasi tentang perpindahan kepemilikan dalam pembiayaan *murabāhah* hendaknya lebih diperjelas lagi yakni pada angka 9 Fatwa DSN No.4/DSN-MUI/IV/2000 dijelaskan bahwa jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli *murābahah* harus dilakukan setelah barang, secara prinsip, menjadi milik bank.
3. Penelitian ini dapat dilanjutkan dengan pembahasan mengenai kesesuaian penggunaan akad *murabāhah* pada jenis pembiayaan pembangunan atau perenovasian rumah. Selain itu konsep jaminan yang diterapkan dalam pembiayaan *murabāhah* ini juga dapat diteliti lebih lanjut.

DAFTAR PUSTAKA

Buku:

- Abdul Rahman Ghazaly, dkk, *Fiqh Muamalat*, Jakarta: Kencana, 2010.
- Abdul Wahhab Khallaf, *Kaidah- Kaidah Hukum Islam*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 1994.
- Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2010.
- Abdullah Sayeed, *Bank Islam dan Bangsa*, Studi Kritis dan Interpretasi Bunga Kaum Neorevivalitas, Jakarta: Paramadina, 2004.
- Abi ‘Abdillah Muhammad Yazid A-Qazwainy, *Sunnah Ibnu Majah*, Bairut: Dar Al-Kutub al-‘Ilmiyah, 2002.
- Abu Ja’far Muhammad bin Jarir Ath-Thabari, *Tafsir Ath-Thabari*, (terj. Ahsan Ahkam), Jakarta: Pustaka Azzam, 2008.
- Adiwarman Karim, *Bank Islam*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2010.
- Ahmad Dahlan, *Bank Syariah*, Yogyakarta: Teras, 2012.
- Ahmad Miru dan Sakka Pati, *Hukum Perikatan Penjelasan Makna Pasal 1233 sampai 1456 BW*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2008..
- Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat*, Jakarta: Amzah, 2010.
- Anwar Haryono, *Hukum Islam Keluasan dan Keadilannya*, Jakarta: Bulan Bintang, 1976.
- Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2007.
- Ash Shan’ani, *Subul as Salam*, Jakarta: Darus Sunnah, 2013.
- Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, Jakarta: Rajawali Pers, 2009.
- Biro Perbankan Syariah Bank Indonesia, *Produk Perbankan Syariah*, Jakarta: BPSBI, 2001.
- Burhan Bungin, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2011.

- Daeng Naja, *Akad Bank Syariah*, Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2011.
- Darsono, Ali Sakti, dkk., *Dinamika Produk dan Akad Keuangan Syariah di Indonesia*, Jakarta: Rajawali, 2017.
- Dewan Syariah Majelis Ulama Indonesia dan Bank Indonesia, *Himpunan Fatwa-Fatwa DSN*, No. 311, Jakarta: Zikrul Hakim, 2003.
- Dimyauddin Djuwaini, *Pengantar Fiqh Muamalah*, Yogyakarta: Pustaka Belajar, 2010.
- Gemala Dewi, dkk, *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*, Jakarta: Kencana, 2006.
- Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 1997.
- Iskandar Usman, *Istihsan dan Pembaharuan Hukum Islam*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 1991.
- Isriani Hardani, *Kamus Perbankan Syariah*, Bandung: Marja, 2007.
- Karnaen Perwataatmadja dan Syafi'i Antonio, *Apa dan Bagaimana Bank Islam*, Yogyakarta: PT. Dana Bhakti Prima Yasa, 1999.
- Kartini Muljadi dan Gunawan Wijaya, *Seri Hukum Harta Kekayaan Kebendaan Pada Umumnya*, Jakarta: Kencana, 2003.
- M.Quraish Shihab, *Tafsir Al-Misbah*, Jakarta: Lentera Hati, 2002.
- Manajemen: Conventional And Sharia System*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2007.
- Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah*, Jakarta: Kencana, 2012.
- Mardani, *Hukum Perikatan Syariah di Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika, 2013.
- Mariam Darus Badruzaman, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2001.
- Marzuki Abu Bakar, *Metodologi Penelitian*, Banda Aceh , 2013.
- Muhammad Ayyub, *Understanding Islamic Finance A-Z Keungan Syari'ah*, Jakarta: Gramedia, 2009.
- Muhammad Yasir Yusuf, *Lembaga Perekonomian Umat*, Banda Aceh: Ar- Raniry Press, 2004.
- Muhammad, *Manajemen Bank Syari'ah*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2014.

- Nasrun Haroen, *Fiqih Muamalah*, Jakarta : Gaya Media Pratama, 2007.
- Nur Rianto, *Dasar- Dasar Pemasaran Bak Syariah*, Jakarta: Alfabeta, 2012.
- Nurul Ichsah Hasan, *Perbankan Syariah*, Jakarta: Referensi GP Press Group, 2014.
- Rai Wijaya, *Merancang Suatu Kontrak*, Bekasi: Kesaint Blanc, 2003.
- Salim HS, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Jakarta: Sinar Grafika, 2009.
- Sayyid Sabiq, *Fiqih Sunnah*, Jakarta: Al-I'tishom, 2012.
- Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R & D*, Bandung : Alfabeta, 2013.
- Sunarto Zulkifli, *Panduan Praktis Transaksi Perbankan Syariah*, Jakarta: Zikrul Hakim, 2003.
- Sunarto Zulkifli, *Panduan Praktis Transaksi Perbankan Syariah*, Jakarta: Zikrul Hakim, 2003.
- Sutan Remy, *Perbankan Syariah*, Jakarta: Kencana, 2014.
- Syafi'i Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*, Jakarta: Gema Insani, 2009.
- Syafi'i Antonio, *Bank Syariah Wacana Ulama dan Cendikiawan*, Jakarta: Gema Insani, 2001.
- Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2010.
- Veithzal Rivai, Andria Permata, dan Ferry Idroes, *Bank Dan Financial Institution*
- Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Al-Islam Wa Adillatuhu*, Jakarta: Darul Fikri, 2011.
- Wirda Ningsih dkk., *Bank dan Asuransi Islam di Indonesia*, Jakarta: Kencana Predana Media, 2007. .
- Zamir Iqbal, Abbas Mirakhor, *Pengantar Keuangan Islam*, Jakarta: Kencana, 2008.
- Wawancara:
- Wawancara dengan Ahamadi, *consumer processing head* BNI Syariah cab. Banda Aceh pada tanggal 27 November 2017.

Wawancara dengan Akbar Ismed, *consumer processing staff* BNI Syariah cab. Banda Aceh pada tanggal 5 Desember 2017.

Internet:

<http://repository.usu.ac.id>.

www.bnisyariah.co.id.

LAMPIRAN 7

Daftar Wawancara Penelitian Skripsi Produk Griya iB Hasanah di BNI Syariah Kantor Cabang Banda Aceh

a. Wawancara dengan Pihak Bank

1. Bagaimanana profil umum BNI Syariah?
2. Apa saja persyaratan yang harus dipenuhi nasabah dalam produk Griya iB Hasanah?
3. Apa saja tujuan produk Griya iB Hasnaah?
4. Bagaimana prosedur pembiayaan *mur bahah* Griya iB Hasanah?
5. Bagaimana cara bank menilai boleh atau tidaknya nasabah menerima pembiayaan Griya iB Hasanah?
6. Apakah dalam pembiayaan murabahah terdapat persediaan aset murabahah?
7. Apakah dalam pembiayaan murabahah BNI Syariah bertindak sebagai penjual?
8. Bagaimana status kepemilikan barang pada saat akad?
9. Bagaimana proses peralihan nama dalam sertifikat hak milik?
10. Ada berapa akta jual beli yang dibuat?
11. Apa jaminan yang digunakan dalam produk Griya iB Hasanah?

b. Wawancara dengan Pihak Nasabah

1. Apakah bapak/ibu membeli rumah langsung dari *developer* atau melalui pembiayaan di bank?
2. Pembiayaan di bank apa yang bapak/ibu ambil dan mengapa bapak/ibu memilih bank tersebut?
3. Apa nama jenis pembiayaan tersebut dan menggunakan akad apa? Apakah bapak/ibu memahami maksud akad dari pembiayaan tersebut?
4. Jika pembiayaan tersebut diambil melalui bank syariah, apakah menurut bapak/ibu sudah sesuai dengan syariat Islam?
5. Bagaimana proses pembelian rumah tersebut dari awal sampai akhir?
6. Pada saat melakukan pembiayaan, apakah pihak bank mewakili pembelian barang? Bagaimana alurnya? Mohon ceritakan.
7. Saat proses peralihan nama dalam sertifikat hak milik, notaris mana yang digunakan?
8. Apa kendala-kendala yang bapak/ibu hadapi dalam pembiayaan tersebut?
9. Adakah hal yang menyebabkan ketidakpuasan bapak/ibu terhadap pembiayaan perumahan tersebut?
10. Adakah saran yang ingin bapak/ibu sampaikan kepada pihak bank, *developer*, maupun pemerintah?

LAMPIRAN 8

Hasil Wawancara dengan Pihak Nasabah Griya iB Hasanah

BNI Syariah Banda Aceh

Nama : Maysarah Bakri

Pekerjaan :

1. Apakah bapak/ibu membeli rumah langsung dari *developer* atau melalui pembiayaan di bank?
Pembiayaan di bank.
2. Pembiayaan di bank apa yang bapak/ibu ambil dan mengapa bapak/ibu memilih bank tersebut?
BNI Syariah karena direkomendasikan oleh *developer*.
3. Apa nama jenis pembiayaan tersebut dan menggunakan akad apa?
Pembiayaan Griya IB Hasanah menggunakan Akad Pembiayaan Murabahah.
Apakah bapak/ibu memahami maksud akad dari pembiayaan tersebut?
Paham.
4. Jika pembiayaan tersebut diambil melalui bank syariah, apakah menurut bapak/ibu sudah sesuai dengan syariat Islam?
Sudah
5. Bagaimana proses pembelian rumah tersebut dari awal sampai akhir?
Lihat jawaban nomor 6.
6. Pada saat melakukan pembiayaan, apakah pihak bank mewakili pembelian barang?
Tidak diwakilkan oleh siapapun.
Bagaimana alurnya?
Mengajukan permohonan ke BNI Syariah → BNI Syariah memeriksa kelengkapan dan kelayakan → BNI Syariah menyetujui pembiayaan → proses akad.
7. Saat proses peralihan nama dalam sertifikat hak milik, notaris mana yang digunakan?
Notaris yang ditunjuk oleh *developer*
8. Apa kendala-kendala yang bapak/ibu hadapi dalam pembiayaan tersebut?
Tidak ada.
9. Adakah hal yang menyebabkan ketidakpuasan bapak/ibu terhadap pembiayaan perumahan tersebut?
Tidak ada.
10. Adakah saran yang ingin bapak/ibu sampaikan kepada pihak bank, *developer*, maupun pemerintah?
Tidak ada.

Terimakasih telah menjawab pertanyaan kami.

LAMPIRAN 9

DAFTAR RESPONDEN

1. Nama : Ahmadi
Bagian : *Consumer Processing Head* BNI Syariah KC Banda Aceh
2. Nama : Akbar Ismed
Bagian : *Consumer Processing Staff* BNI Syariah KC Banda Aceh
3. Nama : Cipta
Usia : 60 tahun
Pekerjaan : Wiraswasta
4. Nama : Rananda Arastimauna
Usia : 30 tahun
Pekerjaan : Mahasiswi
5. Nama : Sarah
Usia : 32 tahun
Pekerjaan : Dosen

Foto wawancara tanggal
07 Januari 2018



Foto wawancara tanggal
11 Januari 2018



Lampiran 10: Foto Proses Wawancara

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

Nama : Syarmila Sari
Tempat, Tanggal Lahir : Simpang IV, 13 Oktober 1995
Jenis Kelamin : Perempuan
Pekerjaan/NIM : Mahasiswi / 121310009
Agama : Islam
Kebangsaan : Indonesia
Alamat : Desa Simpang Empat, Kec. Karang Baru,
Kab. AcehTamiang

DATA ORANG TUA:

Nama Ayah : Alm. Muzakkir Ahmad
Pekerjaan : -
Nama Ibu : Mursida Abdullah
Pekerjaan : Wiraswasta
Alamat : Desa Simpang Empat, Kec. Karang Baru,
Kab. AcehTamiang

RIWAYAT PENDIDIKAN:

SD : SD Dharma Patra Rantau
SMP : SMP Dharma Patra Rantau
SMA : SMA Patra Nusa
PerguruanTinggi : Fakultas Syari'ah dan Hukum, Program Studi
Hukum Ekonomi Syariah, UIN Ar-Raniry
Banda Aceh.

Banda Aceh, 17 Januari 2018

Syarmila Sari