



**Pelaksanaan Pembiayaan *Murabahah*
pada Praktik Pembiayaan KPR untuk Nasabah Perorangan
(Studi Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah pada
Bank Syariah Mandiri Cabang Yogyakarta)**

SKRIPSI

Disusun untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum

Oleh

ENGGAL ALIF NUGROHO

8111413340

UNNES

UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG**

2017

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Skripsi dengan judul “Pelaksanaan Pembiayaan *Murabahah* pada Praktik Pembiayaan KPR untuk Nasabah Perorangan (Studi Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah pada Bank Syariah Mandiri Cabang Yogyakarta)”, disusun oleh Enggal Alif Nugroho (8111413340), telah disetujui untuk dipertahankan di hadapan Sidang Ujian Skripsi Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang, pada :

Hari : Senin
Tanggal : 5 Juni 2017

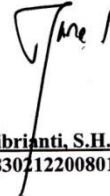
Disetujui oleh :

Pembimbing I

Pembimbing II



Dr. Duhita Drivah Suprapti, S.H., M.Hum.
NIP. 197505041999031001



Nurul Fibrianti, S.H., M.Hum.
NIP. 198307122008012008

Mengetahui,
Wakil Dekan Bidang Akademik
Fakultas Hukum UNNES



Dr. Martita, M.Hum.
NIP. 196205171986012001

||

UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

PENGESAHAN KELULUSAN

Skripsi dengan judul “Pelaksanaan Pembiayaan *Murabahah* pada Praktik Pembiayaan KPR untuk Nasabah Perorangan (Studi Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah pada Bank Syariah Mandiri Cabang Yogyakarta)”, disusun oleh Enggal Alif Nugroho (8111413340), telah dipertahankan di hadapan Sidang Ujian Skripsi Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang, pada :

Hari : Selasa
Tanggal : 20 Juni 2017

Penguji Utama



Rindia Fanny/Kusumaningtyas, S.H., M.H.
NIP. 198502182009122006

Penguji I



Dr. Dumita Drivah Suprapti, S.H., M.Hum.
NIP. 197505041999031001

Penguji II



Nurul Fibrianti, S.H., M.Hum.
NIP. 198302122008012008

Mengetahui,
Dekan Fakultas Hukum UNNES



Dr. Rodivah, SPd., SH., MSi
NIP. 197206192000032001

III

UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Peneliti menyatakan bahwa yang tertulis didalam skripsi yang berjudul **“Pelaksanaan Pembiayaan Murabahah pada Praktik Pembiayaan KPR untuk Nasabah Perorangan (Studi Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah pada Bank Syariah Mandiri Cabang Yogyakarta)”** benar-benar hasil karya saya sendiri, bukan jiplakan dari karya tulis orang lain, baik sebagai atau seluruhnya. Pendapat atau temuan orang lain yang terdapat dalam skripsi ini dikutip atau dirujuk berdasarkan kode etik ilmiah.

Semarang, 7 Mei 2017



Enggal Alif Nugroho
8111413340

**PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR UNTUK
KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai civitas akademik Universitas Negeri Semarang, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Enggal Alif Nugroho

NIM : 8111413340

Program Studi : Ilmu Hukum (S1)

Fakultas : Hukum

demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Negeri Semarang **Hak Bebas Royalti Noneksklusif (*Non-exclusive Royalty Free Right*)** atas skripsi saya yang berjudul: **“Pelaksanaan Pembiayaan Murabahah pada Praktik Pembiayaan KPR untuk Nasabah Perorangan (Studi Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah pada Bank Syariah Mandiri Cabang Yogyakarta)”** beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Negeri Semarang berhak menyimpan, mengalih media/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan memublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Semarang, 7 Mei 2017

Yang menyatakan,



Enggal Alif Nugroho

8111413340

v

UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

MOTTO

Setiap manusia yang lahir didunia memiliki panggilan kepada dirinya untuk menjadi seorang Masterpiece. Buat, ciptakan, dan jadilah seorang masterpiece yang bermanfaat bagi orang lain.

PERSEMBAHAN

Dengan mengucapkan syukur kepada Allah SWT, skripsi ini saya persembahkan kepada :

- 1. Allah SWT yang selalu memberikan limpahan Rahmat dan Hidayah-nya.*
- 2. Kedua orang tua saya, Bapak Lilik Eko Riauno dan Ibu Rina Retnaningsih, yang selalu memberikan doa, semangat, dan motivasinya kepada saya.*
- 3. Adik saya Anggit Dwi Wicaksono yang selalu mendoakan saya.*
- 4. Eyang saya Ibu Sri Rahayu Gunarti yang telah memberikan doa, motivasi, serta arahan kepada penulis agar lebih bersemangat dalam menyelesaikan skripsi ini.*
- 5. Keluarga besar saya keluarga Djoned Soesilo dan keluarga Soelistijo Hartodjo yang telah mensupport penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.*

UNNES
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kehadiran Tuhan Yang Maha Esa, yang telah melimpahkan berkat dan rahmat-Nya sehingga peneliti dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul “**Pelaksanaan Pembiayaan *Murabahah* pada Praktik Pembiayaan KPR untuk Nasabah Perorangan (Studi Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah pada Bank Syariah Mandiri Cabang Yogyakarta)**”.

Penulis mengucapkan terimakasih kepada semua pihak yang telah memberikan dukungan dan doa kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini. Dalam kesempatan ini, secara khusus peneliti ingin mengucapkan terimakasih kepada :

1. Prof. Dr. Fathur Rokhman, M.Hum., Rektor Universitas Negeri Semarang.
Dr. Rodiyah, S.Pd.,S.H.,M.Si., Dekan Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang.
2. Dr. Martitah, M.Hum., Wakil Dekan Bidang Akademik Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang.
3. Rasdi, S.Pd. M.H., Wakil Dekan Bidang Umum dan Keuangan Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang.
4. Tri Sulistiyono, S.H., M.H., Wakil Dekan Bidang Kemahasiswaan Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang.
5. Dr. Duhita Driyah Suprapti, S.H., M.Hum., dosen pembimbing. Terimakasih atas segala arahan, nasehat, dan ilmu yang senantiasa Ibu berikan kepada penulis.
6. Nurul Fibrianti, S.H., M.Hum., dosen pembimbing. Terimakasih atas segala arahan, nasehat, dan ilmu yang senantiasa Ibu berikan kepada penulis.
7. Benny Sumardiana, S.H., M.H., dosen wali. Terimakasih atas segala arahan tentang perkuliahan dan nasehat untuk bisa lulus tepat waktu.
8. Dosen-dosen Fakultas Hukum UNNES yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu yang telah membimbing dan memberikan ilmunya kepada

penulis dari semester awal hingga semester akhir, beserta karyawan-karyawan tata usaha.

9. Sahabat saya, Restu Khairul Jani, Muslim Bayudi, Kunta Anjana, Nur Maya Widiyanti, Safira Ardha Nawiswari yang selalu memberikan support dan doa kepada penulis.
10. Sepupu saya, Ian Pradipta Mahendra, Alien Dayinta Mahendra, dan Almira Rizky Rahardian yang telah memberikan masukan kepada penulis dalam mengembangkan skripsi saya.
11. Teman-teman Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang Angkatan 2013.

Skripsi ini tentu jauh dari kesempurnaan, sehingga segala bentuk saran dan kritik yang membangun diharapkan oleh penulis. Penulis berharap semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat.

Semarang, 7 Mei 2017

Enggal Alif Nugroho

8111413340

UNNES
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

ABSTRAK

Enggal Alif Nugroho, 2017. “Pelaksanaan Pembiayaan *Murabahah* pada Praktik Pembiayaan KPR untuk Nasabah Perorangan (Studi Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah pada Bank Syariah Mandiri Cabang Yogyakarta)”. Skripsi Program Studi Ilmu Hukum. Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang. Dosen Pembimbing I Dr. Duhita Driyah Suprapti, S.H., M.Hum. Pembimbing II Nurul Fibrianti, S.H., M.Hum.

Kata Kunci : *Murabahah*, Perbankan Syariah, Pembiayaan Pemilikan Rumah.

Murabahah merupakan akad pembiayaan jual beli antara bank syariah dan nasabah dengan adanya tambahan keuntungan dari penjualan barang kepada nasabah yang menggantikan riba karena dilarang dalam syariat Islam. Terdapat rukun dan syarat yang mengatur *murabahah* agar berlaku sah. Namun praktiknya masih terjadi penyimpangan dari prinsip syariah maupun aturan hukum *murabahah*, serta lalainya bank maupun nasabah melaksanakan kewajibannya.

Permasalahan yang dikaji dalam penelitian ini meliputi 2 (dua) hal, yaitu (1) Bagaimana pelaksanaan pembiayaan akad *Murabahah* dalam pengajuan pembiayaan kredit pemilikan rumah (KPR) pada Bank Syariah Mandiri Cabang Yogyakarta? (2) Bagaimana tanggung jawab bank dan nasabah terhadap pelaksanaan akad *murabahah* ?

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian kualitatif dan menggunakan metode pendekatan yuridis empiris. Sedangkan untuk teknik pengumpulan data, peneliti menggunakan teknik wawancara dengan *head* CFBC bank syariah mandiri cabang Yogyakarta.

Hasil penelitian (1) Pelaksanaan akad *murabahah* dilakukan ketika pada saat bagian pondasi rumah telah selesai dikerjakan. (2) Tanggung jawab bank dan nasabah pasca pelaksanaan akad cukup baik, namun masih terjadi beberapa kelalaian dalam tanggung jawabnya, seperti dari pihak bank sendiri terlambatnya pembangunan rumah, sedangkan dari nasabah seperti terlambatnya pembayaran angsuran nasabah.

Simpulan penelitian (1) Pelaksanaan *murabahah* pada praktik pembiayaan KPR cukup baik, namun pelaksanaannya masih kurang sesuai dengan prinsip syariah pada akadnya dan objek barang itu sendiri. Penggunaan akad *murabahah* dirasa tidak sesuai karena barang yang diakadkan merupakan barang yang masih dalam proses. (2) Masih terjadinya kelalaian para pihak dalam melaksanakan tanggung jawabnya dapat menimbulkan permasalahan antara bank dan nasabah.

Saran peneliti perlunya aturan lanjut yang mengatur praktik *murabahah* khususnya pada objek *murabahah* agar dapat diklasifikasi macamnya sehingga tidak ada gesekan antara praktik dengan aturan hukum yang ada.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
PERSETUJUAN PEMBIMBING	ii
PENGESAHAN KELULUSAN	iii
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI	iv
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI	v
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	vi
KATA PENGANTAR	vii
ABSTRAK	ix
DAFTAR ISI	x
DAFTAR TABEL	xiii
DAFTAR GAMBAR	xiii
DAFTAR BAGAN	xiii
DAFTAR LAMPIRAN	xiv
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Identifikasi Masalah	6
1.3 Pembatasan Masalah	7
1.4 Rumusan Masalah	7
1.5 Tujuan Penelitian	8
1.6 Manfaat Penelitian	8

BAB II TINJAUAN PUSTAKA	10
2.1 Penelitian Terdahulu	10
2.2 Landasan Konseptual	12
2.2.1 Pengertian Bank Syariah	12
2.2.2 Pengertian Nasabah	16
2.2.3 Pengertian Pembiayaan Bank Syariah.....	17
2.2.3.1 Fungsi Pembiayaan Bank Syariah	20
2.2.3.2 Unsur Pembiayaan Bank Syariah	21
2.2.4 Pengertian Akad <i>Murabahah</i>	23
2.2.4.1 Landasan Hukum <i>Murabahah</i>	27
2.2.4.2 Ketentuan yang Mengatur <i>Murabahah</i>	29
2.2.4.3 Rukun dan Syarat <i>Murabahah</i>	37
2.2.5 Pengertian Kredit Pemilikan Rumah (KPR).....	42
2.2.5.1 Jenis KPR.....	43
2.2.6 Kredit Pemilikan Rumah Syariah	44
2.3 Kerangka Berpikir	46
BAB III. METODE PENELITIAN	47
3.1 Jenis Penelitian.....	47
3.2 Pendekatan Penelitian	48
3.3 Lokasi Penelitian	48
3.4 Sumber Data	49
3.5 Teknik Pengumpulan Data	50
3.6 Alat Pengumpulan Data	52

3.7 Validitas Data	52
3.8 Analisis Data	53
BAB IV. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	55
4.1 Gambaran Umum PT. Bank Syariah Mandiri.....	55
4.1.1 Gambaran Lokasi Penelitian PT. Bank Syariah Mandiri Cabang Yogyakarta	60
4.2 Pelaksanaan Pembiayaan Akad <i>Murabahah</i> dalam Pengajuan Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank Syariah Mandiri Cabang Yogyakarta	62
4.3 Tanggung Jawab Bank dan Nasabah Terhadap Pelaksanaan Akad <i>Murabahah</i>	86
BAB V. PENUTUP.....	113
5.1 Simpulan	113
5.2 Saran	115
DAFTAR PUSTAKA	116
LAMPIRAN	

DAFTAR TABEL

Tabel 2.1 Penelitian Terdahulu	10
Tabel 4.2 Ketentuan Pembiayaan.....	70

DAFTAR GAMBAR

Gambar 4.2 Skema <i>Murabahah</i>	77
---	----

DAFTAR BAGAN

Bagan 2.3 Kerangka Berpikir.....	46
Bagan 4.1.1 Struktur Organisasi PT. Bank Syariah Mandiri Cabang Yogyakarta	61
Bagan 4.2 Alur Pengajuan Pembiayaan KPR <i>Murabahah</i>	67

UNNES
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1 : Surat Keputusan Penetapan Dosen Pembimbing
- Lampiran 2 : Surat Izin Penelitian
- Lampiran 3 : Instrumen Penelitian
- Lampiran 4 : Contoh Akad *Murabahah*
- Lampiran 5 : Perjanjian Kerjasama Bank dengan *Developer* Perumahan
- Lampiran 6 : Foto Pembangunan Perumahan



UNNES
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 LATAR BELAKANG

Bank merupakan badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit atau bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak. Sedangkan dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, yang menyebutkan bahwa Bank Syariah adalah Bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan Prinsip Syariah dan menurut jenisnya terdiri atas Bank Umum Syariah dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah. Bank syariah mulai berdiri pada tahun 1991. Berdirinya bank syariah ini diimbangi pula dengan dikeluarkannya Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan dan diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan. Lalu terakhir diterbitkannya Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah. Undang-Undang inilah yang merupakan payung hukum dalam operasional kegiatan bank syariah di Indonesia sampai sekarang ini.

Rumah merupakan kebutuhan pokok manusia, pada dasarnya manusia membutuhkan rumah sebagai tempat tinggal. Tak hanya itu rumah juga bisa menjadi sarana investasi seseorang untuk masa depan. Dengan rumah maka orang pun dapat menjadikan rumah sebagai sarana berkumpul keluarga.

Rumah memiliki arti penting dalam kehidupan manusia, maka tidak heran apabila permintaan masyarakat akan rumah tiap tahun terus bertambah.

Semakin banyaknya populasi manusia di suatu kota membuat semakin sempitnya lahan untuk mendirikan bangunan. Tak hanya itu semakin meningkatnya jumlah kebutuhan rumah dan permintaan rumah diikuti pula dengan semakin melambungnya harga kebutuhan rumah di Indonesia ini. Pendapatan seseorang juga merupakan bagian penting dalam menentukan seseorang membeli rumah. Tak heran jika dengan meningkatnya harga akan rumah membuat seseorang jarang untuk menabung dahulu untuk memiliki rumah idaman jika harus membayarnya secara tunai kemudian hari.

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) merupakan salah satu solusi yang cocok untuk permasalahan kebutuhan akan rumah ini. Dengan adanya Kredit Pemilikan Rumah menjadikan sebuah solusi bagi masyarakat yang ingin memiliki rumah idaman tanpa harus menunggu lama. Sudah banyak orang yang menabung uangnya untuk membeli rumah di masa depan tetapi tidak tercapai disebabkan naiknya pula harga tanah bangunan tiap tahunnya. Dengan adanya fasilitas KPR masyarakat dimudahkan untuk membeli rumah dengan mengajukan keinginannya kepada bank, nasabah membayar DP dan sisanya dibayar oleh bank.

Saat ini pengajuan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dalam bank syariah pun telah ada dan banyak diminati oleh masyarakat. Sebab, KPR syariah dinilai memiliki kelebihan lain dibanding dengan KPR pada bank konvensional. Dalam menjalankan prinsip syariahnya, bank syariah harus menjunjung nilai-nilai keadilan, amanah, kemitraan, transparansi dan saling menguntungkan baik bagi bank maupun bagi nasabah yang merupakan pilar dalam melakukan aktivitas muamalah. Oleh karena itu, produk layanan

perbankan harus disediakan untuk mampu memberikan nilai tambah dalam meningkatkan kesempatan kerja dan kesejahteraan ekonomi masyarakat yang berlandaskan pada nilai-nilai Islam.

Salah satu produk bank syariah yang banyak diminati masyarakat adalah *Murabahah*. *Murabahah* adalah akad pembiayaan bank kepada nasabah dimana nasabah datang kepada bank untuk menyampaikan keinginannya, lalu bank membeli barang yang diinginkan dan dijualnya kembali kepada nasabah dengan tambahan harga sebagai margin keuntungan yang telah disepakati dan pembayarannya dilakukan secara angsuran dengan jumlah angsuran yang telah ditetapkan di muka dan dibayar setiap bulan. Bentuk pembiayaan yang berdasarkan *murabahah* dapat dibagi lagi berdasarkan jenis penggunaannya yaitu untuk pembiayaan multiguna, pembiayaan modal kerja, pembiayaan investasi, pembiayaan kendaraan bermotor, pembiayaan perumahan, dan sebagainya.

Seperti yang penulis jabarkan sebelumnya *Murabahah* ini sering kita jumpai pada pembiayaan pembelian rumah atau yang sering kita kenal dengan istilah KPR. Pembiayaan rumah dengan *murabahah* ini sangatlah mudah bagi nasabah perorangan yang ingin memiliki rumah idamannya dengan menggunakan prinsip jual beli (*Murabahah*). Berbagai fasilitas kemudahan mulai dari proses pengajuan, keringanan biaya administrasi, rendahnya tingkat suku bunga dan sebagainya pun ditawarkan sebagai daya tarik. Pembiayaan rumah ini dapat digunakan untuk membeli rumah (rumah, ruko, rukan, apartemen) baru maupun bekas, membangun atau merenovasi rumah, dan untuk pengalihan pembiayaan KPR dari bank lain.

Pada praktik KPR syariah ini yang ditransaksikan adalah barang (dalam hal ini rumah), dengan prinsip *murabahah*. Dalam pembiayaan pembelian rumah, bank tidak memakai bunga dalam pembiayaannya, tetapi memakai sistem margin (keuntungan) seperti yang telah dijelaskan diatas. Pengertian margin dalam pembiayaan rumah ini yakni, bank menjual rumah kepada nasabah dimana harga pokok rumah ditambah dengan tambahan harga sebagai keuntungan lalu harga ini yang merupakan harga jual rumah. Misal seseorang membeli rumah seharga Rp. 300 juta, dan bank mengambil margin keuntungan Rp. 100 juta. Maka biaya yang harus dikeluarkan untuk membeli rumah tersebut yakni Rp. 400 juta. Harga jual ini ditetapkan di awal ketika nasabah menandatangani perjanjian pembiayaan jual beli rumah, dan harga ini harga yang harus diangsur selama masa tenor setelah dikurangi uang muka dengan angsuran tetap hingga jatuh tempo pembiayaan. Dengan adanya kepastian jumlah angsuran bulanan yang harus dibayar sampai masa angsuran selesai, nasabah tidak akan dihadapkan dengan masalah naik turunnya angsuran ketika suku bunga naik.

Dalam setiap transaksi pembiayaan pasti akan adanya resiko di kemudian hari, dalam hal ini bank menerapkan prinsip kehati-hatian dan manajemen resiko. Tak lepas dari itu dalam melaksanakan prinsip ini bank juga mengenal prinsip mengenal nasabah dalam penilaian kelayakan penyaluran dana. Dasar bank dalam penilaian nasabah ini tertuang dalam Pasal 23 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, menyebutkan bahwa :

1. Bank Syariah dan/atau UUS harus mempunyai keyakinan atas kemauan dan kemampuan calon Nasabah Penerima Fasilitas untuk melunasi seluruh kewajiban pada waktunya, sebelum Bank Syariah dan/atau UUS menyalurkan dana kepada Nasabah Penerima Fasilitas.
2. Untuk memperoleh keyakinan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Bank Syariah dan/atau UUS wajib melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan, dan prospek usaha dari calon Nasabah Penerima Fasilitas.

Dengan adanya transaksi jual beli *murabahah* ini, maka yang dilakukan antara bank dan nasabah akan memunculkan tanggung jawab yang harus dilakukan baik oleh bank maupun nasabah. Meskipun telah muncul tanggung jawab antara bank dan nasabah, tetapi dalam perjalanannya tidak lepas dari adanya resiko wanprestasi/cidera janji. Pada praktik pembiayaan rumah pada bank syariah ini sering kali timbul resiko wanprestasi tersebut baik dari pihak bank maupun dari nasabah, dari bank dapat terjadi seperti tidak sesuainya barang yang dipesan nasabah, barang yang dipesan belum ada, terlambatnya serah terima barang sesuai waktu yang disepakati. Dan dari nasabah sendiri juga bermasalah seperti terlambatnya angsuran nasabah, tidak dibayarnya angsuran oleh nasabah, nasabah menolak barang yang telah dipesan oleh bank, dan pembatalan akad *murabahah* itu sendiri, penyimpangan dana pembiayaan hingga permasalahan dengan pihak lain yang dapat terganggunya kewajiban pada bank.

Oleh karena itu berdasarkan permasalahan yang penulis temui pada praktik pembiayaan pembelian rumah dengan akad *murabahah* maka menulis tertarik untuk mengkaji dan menelaah permasalahan secara mendalam yang diajukan dalam sebuah skripsi yang berjudul **“Pelaksanaan Pembiayaan *Murabahah* pada Praktik Pembiayaan KPR untuk Nasabah Perorangan (Studi Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah pada Bank Syariah Mandiri Cabang Yogyakarta)”**

1.2 IDENTIFIKASI MASALAH

Berdasarkan hal tersebut penulis mengidentifikasi masalah yang terjadi pada pembiayaan *murabahah* yakni sebagai berikut :

1. Tidak sesuainya pelaksanaan *murabahah* dengan konsep prinsip syariah dimana ketidaksesuaian ini terletak pada pelaksanaan akad yang mendahului adanya barang. Dan secara objek *murabahah* yang tidak memenuhi rukun *murabahah* yang terkadang pada pelaksanaan *murabahah* ini menimbulkan *gharar* dan berakibat hukum tidak sahnya *murabahah* ini.
2. Tidak sesuainya tanggung jawab yang dilakukan pihak bank dan nasabah. Dimana dari pasca pelaksanaan akad itu sendiri muncul tanggung jawab untuk melaksanakannya. Bagaimana tanggung jawab bank terhadap objek yang belum ada/tidak sesuai/terlambat pada saat serah terima. Serta bagaimana tanggung jawab nasabah terhadap kelalaiannya menunda pembayaran angsuran.

1.3 PEMBATASAN MASALAH

Pada penelitian ini agar pembahasan tidak terjadi kekaburan atau terlalu melebar pada topik penelitian, maka batasan yang akan difokuskan pada penelitian ini adalah:

1. Batasan lokasi penelitian yaitu peneliti memilih lokasi di kantor Bank Syariah Mandiri Cabang Yogyakarta
2. Penelitian membahas tentang pelaksanaan pembiayaan *murabahah* kepada nasabah untuk keperluan pembiayaan KPR
3. Penelitian menganalisis bagaimana pelaksanaan *murabahah* ini pada pembiayaan pemilikan rumah, penelitian menganalisis data yang diperoleh dengan ketentuan hukum yang mengatur tentang *murabahah*.
4. Penelitian menganalisis tanggung jawab para pihak pasca pelaksanaan akad pembiayaan pemilikan rumah dengan prinsip *murabahah*. Serta menganalisis penyimpangan / wanprestasi terhadap tanggung jawab pasca akad.

1.4 RUMUSAN MASALAH

Dari identifikasi masalah di atas dapat diambil rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana pelaksanaan pembiayaan akad *Murabahah* dalam pengajuan pembiayaan kredit pemilikan rumah (KPR) pada Bank Syariah Mandiri Cabang Yogyakarta ?
2. Bagaimana tanggung jawab bank dan nasabah terhadap pelaksanaan akad *murabahah* ?

1.5 TUJUAN PENELITIAN

Berdasarkan permasalahan yang diangkat oleh penulis di dalam karya tulis ini, maka dari itu tujuan dari penelitian tersebut adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui dan menganalisis mengenai pelaksanaan pembiayaan akad *Murabahah* dalam pengajuan pembiayaan kredit pemilikan rumah (KPR) pada Bank Syariah Mandiri Cabang Yogyakarta.
2. Untuk mengkaji dan menganalisis bagaimana tanggung jawab bank dan nasabah terhadap pelaksanaan akad *murabahah*.

1.6 MANFAAT PENELITIAN

Manfaat yang diharapkan dengan adanya penelitian yang dituangkan dalam karya tulis ini adalah sebagai berikut :

1. Secara Teoritis

1. Dapat memberikan sumbangan pemikiran sebagai sarana pembelajaran mengenai pelaksanaan pembiayaan *murabahah* kepada nasabah
2. Memberikan wawasan keilmuan mengenai langkah bank syariah dalam menyelesaikan sengketa pada pembiayaan KPR
3. Penelitian ini dapat dijadikan oleh penulis dalam memberikan sumbangan pemikiran-pemikiran yang akan dijadikan arah atau pedoman untuk penelitian yang lebih lanjut di masa datang
4. Dapat dijadikan acuan atau referensi untuk penelitian selanjutnya.

2. Secara Praktis

1. Bagi Mahasiswa dan Masyarakat Luas

Dapat memberikan tambahan pengetahuan dan wawasan lebih luas mengenai praktik pembiayaan pada dunia perbankan, khususnya dalam pelaksanaan *murabahah*.

2. Bagi Nasabah

Dapat digunakan sebagai masukan dan referensi bagi nasabah dalam melakukan transaksi pembiayaan *Murabahah* agar penggunaan pembiayaan dapat sesuai dengan yang nasabah inginkan.

3. Bagi Bank

Penelitian ini dapat dijadikan masukan untuk membantu bank dalam mengawasi penyaluran pembiayaan nasabah agar pembiayaan yang disalurkan dapat digunakan sebagaimana mestinya dan agar tidak terjadi permasalahan dengan pihak lain.

BAB II
TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Penelitian Terdahulu

Untuk menjamin keaslian dari penelitian ini, peneliti telah melihat dan meninjau penelitian-penelitian terdahulu yang berhubungan dengan pelaksanaan akad *Murabahah*. Hal tersebut bertujuan agar peneliti tidak menyamai penelitian yang sebelumnya. Adapun beberapa contoh dari penelitian tersebut antara lain :

Nomor	Nama	Tahun	Judul Karya	Hasil	Keterangan
1	Ubaedul Mustofa	2012	Studi Analisis Pelaksanaan Akad <i>Murabahah</i> pada Produk Pembiayaan Modal Kerja di Unit Mega Mitra Syariah Bank Mega Syariah Kaliwungu	Kurangnya pengawasan seperti tidak adanya laporan hasil pembelian oleh nasabah akibatnya pembiayaan tersebut dapat dipergunakan untuk membeli barang yang tidak sesuai syariah.	Bentuk karya ilmiah : Skripsi Jurusan Muamalah Fakultas Syariah IAIN Semarang

2	Andi Ridwansyah Bahar Putra	2013	Transaksi Jual Beli Kendaraan Melalui Bank Syariah Dengan Menggunakan Akad <i>Murabahah</i>	Terdapat ketidaksesuaian barang yang dipesan nasabah sehingga kerap terjadi klaim oleh nasabah selaku konsumen pembiayaan. Yang mengakibatkan terjadinya sengketa antara bank dan nasabah.	Bentuk karya ilmiah : Skripsi Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin Makassar
---	-----------------------------------	------	--	---	---

2.2 Landasan Konseptual

2.2.1 Pengertian Bank Syariah

Bank secara etimologis berasal dari bahasa Italia, *banco*, yang artinya "kepingan papan tempat buku", sejenis "meja". Bank disebut demikian karena pada abad pertengahan orang-orang yang memberikan pinjaman melakukan usahanya diatas bangku-bangku (Wibowo, 2005:16). Dari kata *banco* inilah berkembang terus menjadi istilah bank yang berkembang di era modern sekarang.

Perbankan syariah dalam dunia internasional dikenal sebagai *Islamic Banking* (Bank Islam) atau disebut juga *Interest Free Banking*. Peristilahan dengan menggunakan kata *Islamic* tidak dapat dilepaskan dari asal mula sistem perbankan syariah itu sendiri. Secara kelembagaan yang merupakan Bank Islam pertama adalah Myt-Ghamr Bank. Didirikan di Mesir pada tahun 1963, dengan bantuan permodalan dari Raja Faisal Arab Saudi dan merupakan binaan dari Prof. Dr. Abdul Aziz Ahmad El Nagar. Myt-Ghamr Bank dianggap berhasil memadukan manajemen perbankan Jerman dengan prinsip muamalah Islam dengan menerjemahkannya dalam produk-produk bank yang sesuai untuk daerah pedesaan yang sebagian besar orientasinya adalah industri pertanian. Namun karena persoalan politik, pada tahun 1967 Bank Islam Myt-Ghamr ditutup. Kemudian pada tahun 1971 di Mesir berhasil didirikan kembali Bank Islam dengan nama Nasser Social Bank, hanya tujuannya lebih bersifat sosial dari pada komersil.

Secara umum pengertian *Islamic Bank* (Bank Islam) adalah bank yang pengoperasiannya disesuaikan dengan prinsip syariat Islam. Saat ini banyak istilah yang diberikan untuk menyebut entitas Bank Islam selain istilah Bank Islam itu sendiri, yakni Bank Tanpa Bunga (*Interest-Free Bank*), Bank Tanpa Riba (*Lariba Bank*), dan Bank Syariah (*Shari'a Bank*). Sebagaimana akan dibahas kemudian, di Indonesia secara teknis yuridis penyebutan Bank Islam mempergunakan istilah resmi “Bank Syariah”, atau yang secara lengkap disebut “Bank Berdasarkan Prinsip Syariah” (Ardian, 2009:35).

Didirikannya bank syariah dilatarbelakangi oleh keinginan umat Islam untuk menghindari riba dalam kegiatan muamalahnya, memperoleh kesejahteraan lahir batin melalui kegiatan muamalah yang sesuai dengan perintah agamanya, sebagai alternatif lain dalam menikmati jasa-jasa perbankan yang dirasakannya lebih sesuai. Bank Syariah adalah lembaga intermediasi dan penyedia jasa keuangan yang bekerja berdasarkan etika dan sistem nilai Islam yang mempunyai sifat khusus yakni bebas dari kegiatan spekulatif yang nonproduktif seperti perjudian, bebas dari hal-hal yang tidak jelas dan meragukan (tidak pasti), berprinsip pada keadilan dan hanya membiayai kegiatan usaha yang halal (Diana, 2005:4)

Definisi Bank Syariah dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah menjelaskan pengertian bank syariah yakni “Bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip syariah dan menurut jenisnya terdiri atas Bank Umum Syariah dan Bank

Pembiayaan Rakyat Syariah.” Berdasarkan pengertian tersebut maka kegiatan operasional bank syariah mengacu pada prinsip syariah.

Dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, yang dimaksud dengan prinsip syariah menurut Pasal 1 ayat 12 adalah “Prinsip Syariah adalah prinsip hukum Islam dalam kegiatan perbankan berdasarkan fatwa yang dikeluarkan oleh lembaga yang memiliki kewenangan dalam penetapan fatwa di bidang syariah.”

Kemudian dalam penjelasan Pasal 2 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah dijelaskan kegiatan usaha yang berdasarkan Prinsip Syariah, antara lain adalah kegiatan usaha yang tidak mengandung unsur:

- a. *riba*, yaitu penambahan pendapatan secara tidak sah (*batil*) antara lain dalam transaksi pertukaran barang sejenis yang tidak sama kualitas, kuantitas, dan waktu penyerahan (*fadhil*), atau dalam transaksi pinjam-meminjam yang mempersyaratkan nasabah penerima fasilitas mengembalikan dana yang diterima melebihi pokok pinjaman karena berjalannya waktu (*nasi'ah*);
- b. *maisir*, yaitu transaksi yang digantungkan kepada suatu keadaan yang tidak pasti dan bersifat untung-untungan;
- c. *gharar*, yaitu transaksi yang objeknya tidak jelas, tidak dimiliki, tidak diketahui keberadaannya, atau tidak dapat diserahkan pada saat transaksi dilakukan kecuali diatur lain dalam syariah;

- d. *haram*, yaitu transaksi yang objeknya dilarang dalam syariah; atau
- e. *zalim*, yaitu transaksi yang menimbulkan ketidakadilan bagi pihak lainnya.

Kegiatan operasional bank syariah berbeda dengan kegiatan operasional bank konvensional. Perbedaan yang paling mendasar yakni pada landasan falsafah yang dianutnya, bank konvensional kegiatan operasionalnya menggunakan sistem bunga, berbeda dengan kegiatan bank syariah yang menggunakan prinsip syariah. Prinsip syariah tersebut mengacu kepada ketentuan Al-Qur'an dan Hadist. Prinsip Perbankan Syariah merupakan bagian dari ajaran Islam yang berkaitan dengan ekonomi. Salah satu prinsip dalam ekonomi Islam adalah larangan riba dalam berbagai bentuknya, dan menggunakan sistem antara lain prinsip bagi hasil. Islam mengharamkan bunga karena termasuk riba sebagaimana dalam Al-Qur'an surat Al-Baqarah ayat 275 yang artinya :

“Orang-Orang yang makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan setan lantaran penyakit gila. Demikian itu karena mereka berkata jual beli itu hanya seperti riba. Allah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Maka siapa yang menerima pengajaran dari Tuhannya, lalu berhenti (melakukan riba) maka untuknya apa yang telah terlalu dan urusannya terserah kepada Allah. Barang siapa kembali (melakukan riba), mereka itulah penghuni neraka, serta kekal didalamnya.”

Sesuai dengan larangan riba, maka dalam melaksanakan kegiatan operasional bank syariah menggunakan sistem bagi hasil (*profit and loss sharing investment*). Dengan prinsip bagi hasil, Bank Syariah dapat

menciptakan iklim investasi yang sehat dan adil karena semua pihak dapat saling berbagi baik keuntungan maupun potensi risiko yang timbul sehingga akan menciptakan posisi yang berimbang antara bank dan nasabahnya. Dalam jangka panjang, hal ini akan mendorong pemerataan ekonomi nasional karena hasil keuntungan tidak hanya dinikmati oleh pemilik modal saja, tetapi juga oleh pengelola modal. Indonesia sebagai negara yang mayoritas penduduknya beragama Islam terbesar di dunia juga telah merasakan kebutuhan akan adanya bank yang diharapkan dapat memberikan kemudahan dan jasa perbankan kepada semua umat Islam dan penduduk Indonesia yang beroperasi tanpa riba.

2.2.2 Pengertian Nasabah

Menurut Djaslim Saladin "Nasabah adalah orang atau badan yang mempunyai rekening simpanan atau pinjaman pada bank". (Saladin, 1994:98). Sedangkan dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, Pasal 1 ayat 16 menjelaskan yang dimaksud nasabah adalah "Nasabah adalah pihak yang menggunakan jasa Bank Syariah dan/atau UUS." Dalam Undang-Undang Perbankan Syariah pengertian nasabah ini terdiri atas tiga, yakni Nasabah Penyimpan, Nasabah Investor, dan Nasabah Penerima Fasilitas. Nasabah penyimpan adalah nasabah yang menempatkan dananya di Bank Syariah dan atau Unit Usaha Syariah dalam bentuk simpanan berdasarkan akad antara bank syariah atau Unit Usaha Syariah dan nasabah yang bersangkutan. Nasabah investor adalah nasabah yang menempatkan dananya di Bank Syariah dan atau Unit Usaha Syariah dalam bentuk investasi berdasarkan akad antara

Bank Syariah dan atau Unit Usaha Syariah dan nasabah yang bersangkutan. Nasabah penerima fasilitas adalah nasabah yang memperoleh fasilitas dana atau yang dipersamakan dengan itu, berdasarkan prinsip syariah. Nasabah Bank terdiri dari :

1. Orang atau Perorangan atau Orang Pribadi, terdiri dari :
 - a. Pegawai Swasta.
 - b. Pegawai Negeri.
 - c. Pengusaha.
 - d. Selain Pegawai dan Pengusaha.
2. Badan, terdiri dari :
 - a. Perusahaan Swasta.
 - b. BUMN (Badan Usaha Milik Negara).
 - c. BUMD (Badan Usaha Milik Pemerintah Daerah).
 - d. Yayasan.
 - e. Koperasi.
 - f. Organisasi Massa.
 - g. Lembaga Sosial Kemasyarakatan.
 - h. Badan dan Lembaga Milik Pemerintah Pusat dan Daerah.
 - i. Bentuk Badan Usaha Lainnya.
3. Instansi atau Kantor Pemerintah Pusat dan Daerah.

2.2.3 Pengertian Pembiayaan Bank Syariah

Hakikat bank pada dasarnya adalah menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kembali kepada masyarakat dalam bentuk pinjaman. Dalam menunjang kelangsungan

usahanya, baik perorangan maupun perusahaan memerlukan dana yang cukup untuk membiayai seluruh kegiatan operasi dan pada akhirnya untuk mencapai salah satu tujuan usaha berupa perolehan keuntungan. Dalam operasionalnya bank konvensional memberikan kredit kepada peminjam atau debitur, sedangkan bank syari'ah memberikan pembiayaan kepada nasabah yang akan dibiayai atau mitra. **(Ubaedul, 2012:33)**

Dalam Pasal 1 angka 25 Undang – Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, dijelaskan bahwa :

“Pembiayaan berdasarkan prinsip syariah adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank syariah dan/atau UUS dan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai dan/atau diberi fasilitas dana untuk mengembalikan dana tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan *ujrah*, tanpa imbalan, atau bagi hasil”

Pembiayaan yang diberikan oleh bank syariah berbeda dengan kredit pada bank konvensional. Return pada pembiayaan bank syariah tidak berdasarkan bunga akan tetapi dalam bentuk lain sesuai dengan akad yang dilakukan. Bank syariah hanya menggunakan sistem imbalan atau bagi hasil dalam mencari keuntungan **(Andi, 2013:36)**. Perbedaan bank syariah dan bank konvensional sudah terlihat jelas dari segi pengambilan profit yang dilakukan. Pada bank konvensional menggunakan sistem bunga yang tidak memperhatikan untung rugi dari pengelola dana.

Walaupun debitur mengalami kerugian, debitur wajib membayar dana pinjaman beserta bunga bank tersebut. Sedangkan pada bank syariah, kepentingan antara nasabah dan bank dapat diharmonisasikan dengan menggunakan sistem bagi hasil. Kepentingan para pihak menjadi paralel,

yaitu memperoleh imbalan bagi hasil sesuai dengan keadaan usaha yang benar-benar terjadi. (Perwataatmadja, 1992:10)

Menurut sifat penggunaannya pembiayaan dapat dibagi menjadi dua hal yakni (Antonio, 2001:168) :

1. Pembiayaan produktif, yaitu pembiayaan yang ditujukan untuk memenuhi kebutuhan produksi dalam arti luas, yaitu untuk peningkatan usaha, baik usaha produk perdagangan maupun investasi.
2. Pembiayaan konsumtif, yaitu pembiayaan yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan konsumsi yang akan habis digunakan. Kebutuhan konsumsi dapat dibedakan atas 2 (dua), yaitu diantaranya :
 - a. Kebutuhan primer, adalah kebutuhan pokok, baik berupa barang, seperti makanan, minuman, pakaian dan tempat tinggal maupun berupa jasa, seperti pendidikan dasar dan pengobatan.
 - b. Kebutuhan sekunder, adalah kebutuhan tambahan yang secara kuantitatif maupun kualitatif lebih tinggi atau lebih mewah dari kebutuhan primer, baik berupa barang, seperti bangunan rumah, kendaraan, perhiasan maupun jasa seperti pendidikan, pariwisata, hiburan dan sebagainya.

Lebih rinci lagi, pada Pasal 1 ayat 25 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, disebutkan macam-macam pembiayaan yang dimaksudkan dalam Undang-Undang Perbankan Syariah ini diantaranya :

1. Transaksi bagi hasil dalam bentuk *Mudharabah* dan *Musyarakah*.
2. Transaksi sewa-menyewa dalam bentuk *Ijarah Muntahiya Bittamlik*.
3. Transaksi jual-beli dalam bentuk *Murabahah*, *Salam*, dan *Istishna*.
4. Transaksi pinjam-meminjam dalam bentuk piutang *qardh*.
5. Transaksi sewa-menyewa jasa dalam bentuk *Ijarah/Sewa Murni*.

2.2.3.1 Fungsi Pembiayaan Bank Syariah

Pembiayaan memiliki beberapa fungsi dalam kegiatan perbankan diantaranya (Ismail, 2010,109) :

1. Pembiayaan merupakan alat yang dipakai untuk memanfaatkan *idle fund*, yaitu bank dapat memanfaatkan dana yang *idle* untuk disalurkan kepada pihak yang membutuhkan, sehingga dana tersebut dapat bermanfaat dan lebih efektif.
2. Pembiayaan sebagai alat pengendali harga, yaitu pembatasan pembiayaan akan berpengaruh pada jumlah

uang yang beredar dan keterbatasan uang yang beredar di masyarakat memiliki dampak pada penurunan harga.

3. Pembiayaan dapat mengaktifkan dan meningkatkan manfaat ekonomi yang ada.

2.2.3.2 Unsur Pembiayaan Bank Syariah

Dalam pembiayaan mengandung berbagai maksud, atau dengan kata lain dalam pembiayaan terkandung unsur – unsur yang direkatkan menjadi satu.

1. Kepercayaan.

Kepercayaan merupakan suatu keyakinan bahwa pembiayaan yang diberikan benar diterima kembali dimasa yang akan datang sesuai jangka waktu yang sudah diberikan. Kepercayaan yang diberikan oleh bank sebagai dasar utama yang melandasi mengapa suatu pembiayaan berani dikururkan. Oleh karena itu sebelum sebelum pembiayaan dikururkan harus dilakukan penyelidikan dan penelitian terlebih dahulu secara mendalam tentang kondisi nasabah, baik secara internal maupun eksternal. Penelitian dan penyelidikan tentang kondisi pemohon pembiayaan sekarang dan masa lalu, untuk menilai kesungguhan dan etika baik nasabah terhadap bank.

2. Kesepakatan.

Kesepakatan antara si pemohon dengan pihak bank. Kesepakatan ini dituangkan dalam suatu perjanjian dimana masing - masing pihak menandatangani hak dan kewajiban masing - masing. Kesepakatan ini kemudian dituangkan dalam akad pembiayaan dan ditandatangani kedua belah pihak.

3. Jangka Waktu.

Setiap pembiayaan yang diberikan memiliki jangka waktu tertentu, jangka waktu ini mencakup masa pengembalian pembiayaan yang telah disepakati. Jangka waktu merupakan batas waktu pengembalian angsuran yang sudah disepakati kedua belah pihak. Untuk kondisi tertentu jangka waktu ini bisa diperpanjang sesuai dengan kebutuhan.

4. Risiko.

Akibat adanya tenggang waktu, maka pengembalian pembiayaan akan memungkinkan suatu risiko tidak tertagihnya atau macet pemberian suatu pembiayaan. Semakin panjang jangka waktu pembiayaan maka semakin besar risikonya, demikian pula sebaliknya. Risiko ini menjadi tanggungan bank, baik risiko disengaja, maupun risiko yang tidak disengaja, misalnya karena bencana alam atau bangkrutnya usaha

nasabah tanpa ada unsur kesengajaan lainnya, sehingga tidak mampu melunasi pembiayaan yang diperoleh.

5. Balas Jasa.

Dalam Bank konvensional balas jasa dikenal dengan nama bunga. Disamping balas jasa dalam bentuk bunga bank juga membebankan kepada nasabah biaya administrasi yang juga merupakan keuntungan bank. Bagi bank yang berdasarkan prinsip syariah balas jasanya dikenal dengan bagi hasil.

Dari uraian tersebut jelas bahwa pembiayaan merupakan salah satu tugas pokok Bank Syariah, yaitu pemberian fasilitas penyediaan dana untuk memenuhi kebutuhan pihak-pihak yang membutuhkan pembiayaan. Tujuan pembiayaan berdasarkan prinsip syariah adalah untuk meningkatkan kesempatan kerja dan kesejahteraan ekonomi sesuai dengan nilai Islam. Pembiayaan tersebut harus dapat dinikmati oleh sebanyak-banyaknya pengusaha yang bergerak di bidang industri, pertanian, dan perdagangan untuk menunjang kesempatan kerja dan menunjang produksi dan distribusi barang-barang dan jasa-jasa dalam rangka memenuhi kebutuhan dalam negeri maupun ekspor.

2.2.4 Pengertian Akad *Murabahah*

Akad *Murabahah* terdiri dari dua kata yakni “Akad” dan “*Murabahah*” dimana pada masing-masing kata tersebut memiliki makna yang berbeda. Istilah akad terdapat dalam Undang-Undang Nomor 21

Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah dinyatakan dalam Pasal 1 angka 13 yakni Akad adalah kesepakatan tertulis antara bank syariah atau UUS dan pihak lain yang memuat adanya hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak sesuai dengan prinsip syariah.

Sedangkan pengertian akad menurut Ahmad Azhar Basyir (**dalam Ardian Sutedi, 2009:118**) akad adalah suatu perikatan ijab dan kabul dengan cara yang dibenarkan syarat yang menetapkan akibat-akibat hukum. Pengertian akad menurut terminologi ulama, dapat ditinjau secara umum dan khusus. Pengertian umum pengertian akad yakni “segala sesuatu yang dikerjakan oleh seseorang berdasarkan keinginannya sendiri, seperti wakaf, talak, pembebasan, atau sesuatu yang pembentukannya membutuhkan keinginannya dua orang seperti jual-beli, perwakilan, dan gadai.” Sedangkan pengertian akad secara khusus yakni “perikatan yang ditetapkan ijab-qobul berdasarkan ketentuan *syara'* yang berdampak pada objeknya.” Jadi dapat disimpulkan bahwa pengertian akad yaitu perikatan antara orang satu dengan lainnya yang menimbulkan kewajiban untuk melakukan suatu hal, dan orang yang lain berhak menerima suatu hal yang diberikan tersebut.

Sedangkan definisi *Murabahah* secara bahasa adalah bentuk mutual (bermakna: saling) yang diambil dari bahasa Arab, yaitu *Ar-Ribhu* (الرِبْحُ) yang berarti kelebihan dan tambahan (keuntungan). Menurut ulama Hanafiyyah, (**dalam Abdullah dan Shalah, 2004:198**) yang dimaksud dengan *Murabahah* ialah ”Mengalihkan kepemilikan sesuatu

yang dimiliki melalui akad pertama dengan harga pertama disertai tambahan sebagai keuntungan”.

Menurut Heri Sudarsono (**Sudarsono, 2004:24**) mendefinisikan *Murabahah* sebagai “jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati antara pihak bank dan nasabah. Dalam *murabahah*, penjual menyebutkan harga pembelian barang kepada pembeli, kemudian ia mensyaratkan atas laba dalam jumlah tertentu.”

Dalam Fatwa DSN-MUI Nomor : 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah*, dijelaskan bahwa yang dimaksud dengan *Murabahah* adalah menjual suatu barang kepada nasabah (pembeli) dengan memberitahukan harga beli awal ditambah keuntungannya. Dalam kaitan ini bank harus memberitahukan secara jujur harga pokok barang kepada pembeli awal kepada nasabah (pembeli).

Sedangkan penjelasan Pasal 19 ayat 1 Huruf d Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, yang dimaksud dengan Akad *Murabahah* adalah “Akad Pembiayaan suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai keuntungan yang disepakati.”

Jadi berdasarkan beberapa definisi tersebut dapat disimpulkan bahwa akad *Murabahah* adalah perikatan dua orang atau lebih yang mengikatkan dirinya dalam kegiatan transaksi jual beli barang antara penjual dan pembeli dimana penjual menjual barangnya kepada pembeli dengan mengatakan secara jujur harga awal barang tersebut dan laba yang diambil dari hasil penjualan.

Dalam dunia perbankan syariah, praktik *Murabahah* yakni bank selaku penjual membeli barang yang diinginkan nasabah kemudian bank menjual kembali barang tersebut kepada nasabah (pembeli) dengan tambahan keuntungan dimana dalam transaksi tersebut bank memberitahukan secara jujur harga beli awal barang tersebut. Biasanya diaplikasikan pada produk pembiayaan seperti pembiayaan konsumtif, investasi maupun produktif.

Konsep utama dari *murabahah* yakni adanya tambahan keuntungan dari transaksi *murabahah* ini. Pengambilan keuntungan didasari untuk menghindari adanya riba yang dilarang dalam Islam. Praktik *murabahah* ini sendiri juga banyak dipraktikan pada perbankan syariah di negara-negara mayoritas penduduknya Islam. Abdul Khaliq (**dalam Journal of Contemporary Research in Busines**) memberikan pengertian *murabahah* yang diterapkan pada negara Jordan, yakni :

Murabaha is one of the most common modes used by Islamic Banks. It refers to a sale where the seller discloses the cost of the commodity and amount of profit charged. Therefore, Murabaha is not a loan given on interest rather it is a sale of a commodity at profit. The mechanism of Murabaha is that the bank purchases the commodity as per requisition of the client and sells him on cost-plus-profit basis. Under this arrangement, the bank is bound to disclose cost and profit margin to the client. Therefore, the bank, rather than advancing money to a borrower, buys the goods from a third party and sell those goods to the customer on profit.

Jadi pada *murabahah* ini sendiri, menjual barang berdasarkan keuntungan menggunakan *Murabahah* pada praktik perbankan syariah dan mengenakan bunga atas pinjaman pada praktik bank konvensional tampaknya merupakan salah satu hal yang sama dan juga menghasilkan hasil yang sama. Perbedaan mendasar terletak pada kontrak yang sedang

digunakan. *Murabahah* adalah kontrak penjualan, sedangkan fasilitas cerukan pembiayaan konvensional merupakan perjanjian dan transaksi pinjaman berbasis bunga. Dalam praktik *Murabahah*, bank menjual aset dan membebankan laba yang merupakan kegiatan perdagangan dinyatakan halal (berlaku) dalam Syariah Islam. Sedangkan pemberian bunga pinjaman adalah transaksi berbasis bunga murni yang menyatakan haram (dilarang) oleh Syariah Islam. Kelebihan pembiayaan dalam produk *murabahah* adalah nasabah bisa membeli barang berdasarkan apa yang mereka inginkan dan bagaimana kemampuan finansialnya. Apalagi, pembayaran bisa dilakukan secara cicilan agar bisa memberikan fasilitas kepada nasabahnya.

2.2.4.1 Landasan Hukum *Murabahah*

Dasar hukum praktek melakukan *Murabahah* adalah sebagai berikut:

Al-Qur'an

(Qur'an Surah, Al-Baqarah (2): 275)

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا

Artinya : *Dan Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba.*

Dalam ayat ini, Allah mempertegas legalitas dan keabsahan jual beli secara umum, serta menolak dan melarang ribawi.

Berdasarkan ketentuan ini, jual beli *Murabahah* mendapat pengakuan dan legalitas dari syariah, dan sah untuk dioperasikan dalam praktik pembiayaan bank syariah karena

ia merupakan salah satu bentuk jual beli dan tidak mengandung unsur ribawi.

(Qur'an Surah, An-Nisa (4): 29)

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

رَحِيمًا

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

Hadits

Dari Abu Said al-Khudri bahwa Rasulullah bersabda:

“Sesungguhnya jual beli itu harus dilakukan suka sama suka”. (H.R. Al-Baihaki dan Ibnu Majah).

Dari Suhaib ar-Rumi r.a bahwa Rasulullah bersabda:

“Ada tiga hal yang mengandung berkah, jual beli tidak secara tunai, muqaradhah (mudharabah) dan mencampur gandum dengan jewawat untuk keperluan rumah tangga, bukan untuk dijual”. (HR. Ibnu Majah).

2.2.4.2 Ketentuan yang Mengatur *Murabahah*

1. Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah

Terkait *Murabahah* juga disebutkan dan diatur secara khusus dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah. Pasal-pasal yang mengatur khusus mengenai *Murabahah* antara lain:

1. Pasal 1 angka 25 (c) yang mendefinisikan bahwa Pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa salah satu bentuknya adalah transaksi jual beli dalam bentuk piutang *murabahah, salam, dan istishna* yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah.
2. Pasal 19 ayat (1) dan 19 ayat (2) yang menyebutkan bahwa kegiatan usaha Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah dapat berupa menyalurkan Pembiayaan berdasarkan Akad *murabahah, Akad salam, Akad istishna'*, atau Akad lain yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah. Serta membeli, menjual, atau menjamin atas risiko sendiri surat berharga pihak ketiga yang diterbitkan atas dasar transaksi nyata berdasarkan Prinsip Syariah, antara lain, seperti Akad *ijarah, musyarakah, mudharabah, murabahah, kafalah,* atau *hawalah*. Sedangkan terkait kegiatan dengan akad *Murabahah* hanya boleh menyalurkan Pembiayaan sebagaimana disebutkan dalam Pasal 21.

2. Fatwa DSN-MUI Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah*

Secara umum, ketentuan fatwa DSN-MUI yang mengatur tentang *Murabahah* dapat dibedakan menjadi empat bagian: 1) Ketentuan Umum *Murabahah* dalam Bank Syari'ah, 2) Ketentuan *Murabahah* kepada Nasabah, 3) Jaminan dalam *Murabahah*, 4) Utang dalam *Murabahah*, 5) Penundaan Pembayaran dalam *Murabahah*, dan 6) Bangkrut dalam *Murabahah*. Ketentuan Umum *Murabahah* dalam Bank Syari'ah mengatur bahwa bank dan nasabah harus melakukan akad *Murabahah* yang bebas riba dan barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh syari'ah Islam. Bank mempunyai pilihan dan kesempatan membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya terkait pembiayaan *Murabahah* dengan Nasabah. Bank juga diharuskan untuk menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang. Ketentuan selanjutnya menyebutkan bahwa bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungannya. Dalam kaitan ini bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan. Maka, nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati. Dalam ketentuan pertama ini juga menyebutkan bahwa untuk mencegah terjadinya

penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah. Hal yang cukup penting yang juga diatur dalam ketentuan pertama ini adalah jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli *murabahah* harus dilakukan setelah barang, secara prinsip, menjadi milik bank.

Ketentuan kedua yang mengatur mengenai ketentuan *Murabahah* kepada nasabah mencakup empat poin yaitu pertama, Nasabah mengajukan permohonan dan janji pembelian suatu barang atau aset kepada bank. Kedua, Jika bank menerima permohonan tersebut, ia harus membeli terlebih dahulu aset yang dipesannya secara sah dengan pedagang. Ketiga, 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 maka kemudian kedua belah pihak harus membuat kontrak jual beli. Dalam jual beli ini bank dibolehkan meminta nasabah untuk membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal Pemesanan. Kelima, jika nasabah kemudian menolak membeli barang tersebut, biaya riil bank harus dibayar dari uang muka tersebut. Keenam, Jika nilai uang muka kurang dari kerugian yang harus ditanggung oleh bank, bank dapat meminta kembali sisa kerugiannya kepada nasabah. Ketujuh, Jika uang muka yang menggunakan 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.

Ketentuan ketiga mengatur mengenai jaminan yang menyebutkan bahwa jaminan dalam *Murabahah* dibolehkan, agar nasabah serius dengan pesannya. Selain itu, Bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang. Selanjutnya ketentuan keempat yang mengatur mengenai utang dalam *Murabahah* menyatakan bahwa secara prinsip, penyelesaian utang nasabah dalam transaksi *Murabahah* tidak ada kaitannya dengan transaksi lain yang dilakukan nasabah dengan pihak ketiga atas barang tersebut. Jika nasabah menjual kembali barang tersebut dengan keuntungan atau kerugian, ia tetap berkewajiban untuk menyelesaikan utangnya kepada bank. Begitu pula jika nasabah menjual barang tersebut sebelum masa angsuran berakhir, ia tidak wajib segera melunasi seluruh angsurannya. Jika penjualan barang tersebut menyebabkan kerugian, nasabah tetap harus menyelesaikan utangnya sesuai kesepakatan awal. Nasabah tidak boleh memperlambat pembayaran angsuran atau meminta kerugian itu diperhitungkan.

Ketentuan yang kelima mengatur mengenai penundaan pembayaran dalam *Murabahah*. Bahwa nasabah yang memiliki

kemampuan tidak dibenarkan menunda penyelesaian utangnya. Jika nasabah menunda-nunda pembayaran dengan sengaja, atau jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrasi Syariah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

Ketentuan yang terakhir, mengatur mengenai bangkrut dalam *Murabahah*. Bahwa Bank tidak bisa serta menagih Nasabah secara sekaligus seketika. Dalam ketentuan ini dinyatakan bahwa jika nasabah telah dinyatakan pailit dan gagal menyelesaikan utangnya, bank harus menunda tagihan utang sampai ia menjadi sanggup kembali, atau berdasarkan kesepakatan.

3. Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah

Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah atau KHES mengatur ketentuan syariah mengenai *Murabahah* yang diatur dalam buku II bab III tentang *Murabahah*. Ketentuan *Murabahah* yang diatur dalam KHES ini terdiri dari 2 bagian dan 18 Pasal. Definisi mengenai *Murabahah* yang disebutkan dalam Buku II Pasal 20 ayat (6) berbunyi: "*Murabahah* adalah pembiayaan saling menguntungkan yang dilakukan oleh shahib al-mal dengan pihak yang membutuhkan melalui transaksi jual beli dengan penjelasan bahwa harga pengadaan barang dan harga jual terdapat nilai lebih yang merupakan keuntungan atau laba bagi shahib al-mal dan pengembaliannya dilakukan secara tunai atau angsur."

Bagian Ketujuh Tentang *Murabahah* pada Pasal 116 menyebutkan mengenai jual beli *Murabahah* bahwa Penjual dalam hal ini adalah pihak Bank Unit Syariah/Unit Usaha Syariah/Bank Pembiayaan Rakyat Syariah harus membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati spesifikasinya. Penekanan dalam akad *Murabahah* yang disebutkan dalam pasal ini adalah bahwa Penjual yaitu pihak BUS/UUS/ BPRS harus membeli barang yang diperlukan pembeli atas nama penjual sendiri, dan pembelian ini harus bebas riba. Kemudian, Penjual juga harus memberi tahu secara jujur tentang harga pokok barang kepada pembeli berikut biaya yang diperlukan. Dalam pasal selanjutnya yaitu Pasal 117 menyebutkan bahwa Pembeli harus membayar harga barang yang telah disepakati dalam *Murabahah* pada waktu yang telah disepakati. Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan terkait waktu yang telah disepakati Pasal 118 menyebutkan bahwa pihak penjual dalam *Murabahah* dapat mengadakan perjanjian khusus dengan pembeli.

Dalam Pasal 119 menyebutkan bahwa jika penjual hendak mewakilkan kepada pembeli untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual-beli *Murabahah* harus dilakukan setelah barang secara prinsip sudah menjadi milik penjual. Dan Pasal 120 juga menyebutkan bahwa jika penjual menerima permintaan pembeli akan suatu barang atau aset, penjual harus membeli terlebih dulu

aset yang dipesan tersebut dan pembeli harus menyempurnakan jual-beli yang sah dengan penjual.

Terkait penetapan uang muka, dalam ketentuan KHES ini telah diatur dalam beberapa pasal yaitu: a) kebolehan bagi pihak Penjual untuk meminta pembeli membayar uang muka (urbun) pada saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan dalam jual-beli *murabahah* (Pasal 121 KHES), b) Jika pembeli kemudian menolak untuk membeli barang tersebut, biaya riil penjual harus dibayar dari uang muka tersebut (Pasal 122 KHES), c) Jika nilai uang muka dari pembeli kurang dari kerugian yang harus ditanggung oleh penjual, penjual dapat menuntut pembeli untuk mengganti sisa kerugiannya (Pasal 123 KHES).

Kemudian ketentuan selanjutnya dalam Pasal 124 menyebutkan mengenai pembayaran dalam *Murabahah* yaitu bahwa: (1) Sistem pembayaran dalam akad *murabahah* dapat dilakukan secara tunai atau cicilan dalam kurun waktu yang disepakati, (2) Dalam hal pembeli mengalami penurunan kemampuan dalam pembayaran cicilan, maka ia dapat diberi keringanan. (3) Keringanan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) di atas dapat diwujudkan dalam bentuk konversi dengan membuat akad baru dalam penyelesaian kewajiban. Bagian selanjutnya mengatur secara khusus mengenai Konversi Akad *Murabahah* yang disebutkan dari Pasal 125 hingga Pasal 133 sebagaimana juga telah diatur dalam Fatwa DSN yang juga khusus mengatur

mengenai konversi akad *Murabahah* ini yaitu Fatwa DSN Nomor 49/DSN-MUI/II/2005. Bahwa Penjual dalam hal ini pihak Bank Unit Syariah/Unit Usaha Syariah/ Bank Pembiayaan Rakyat Syariah dapat melakukan konversi dengan membuat akad baru bagi pembeli yang tidak bisa melunasi pembiayaan *Murabahah*-nya sesuai jumlah dan waktu yang telah disepakati. Dan Penjual atau pihak Bank dapat pula memberikan potongan dari total kewajiban pembayaran kepada pembeli dalam akad *Murabahah* yang telah melakukan kewajiban pembayaran cicilannya dengan tepat waktu dan/atau pembeli yang mengalami penurunan kemampuan pembayaran. Terkait besarnya potongan, dalam ketentuan ini hanya menyebutkan bahwa mekanisme tersebut diserahkan pada kebijakan penjual.

Kemudian, pihak Bank sebagai Penjual dapat melakukan penjadwalan kembali tagihan *Murabahah* bagi pembeli yang tidak bisa melunasi sesuai dengan jumlah dan waktu yang telah disepakati dengan ketentuan: a. Tidak menambah jumlah tagihan yang tersisa, b. Pembebanan biaya dalam proses penjadwalan kembali adalah biaya riil, c. Perpanjangan masa pembayaran harus berdasarkan kesepakatan para pihak. Penyediaan Jaminan bagi penjual juga diatur dalam bagian ini yaitu pada Pasal 127 bahwa Penjual dapat meminta kepada pembeli untuk menyediakan jaminan atas benda yang dijualnya pada akad *Murabahah*. Pasal 133 disebutkan bahwa jika salah satu pihak dalam konversi

Murabahah tidak dapat menunaikan kewajibannya, atau jika terjadi perselisihan di antara pihak-pihak terkait, maka penyelesaiannya dilakukan melalui perdamaian/*shulh*, dan atau pengadilan.

2.2.4.3 Rukun dan Syarat *Murabahah*

Dalam melaksanakan suatu perikatan, terdapat suatu rukun dan syarat yang harus dipenuhi. Dalam kamus besar bahasa Indonesia, rukun adalah “sesuatu yang harus dipenuhi untuk sahnya suatu pekerjaan”, sedangkan syarat adalah “ketentuan (peraturan/ petunjuk) yang harus diindahkan dan dilakukan”. Dalam syariat Islam, rukun dan syarat sama-sama menentukan sah atau tidaknya suatu perbuatan dan merupakan kesatuan yang tidak dapat dipisahkan. Secara definisi, rukun adalah “ketentuan yang harus dipenuhi, dalam melakukan suatu pekerjaan/ibadah. Bila tidak terpenuhi maka ibadah/pekerjaan tersebut tidak sah. Misalkan membaca surah Al-Fatihah dalam shalat”. Sedangkan definisi syarat adalah “ketentuan atau perbuatan yang harus dipenuhi sebelum melakukan suatu pekerjaan atau ibadah. Tanpa memenuhi ketentuan/perbuatan tersebut, suatu pekerjaan dianggap tidak sah.

1. Rukun *Murabahah*

Adapun untuk rukun jual beli *Murabahah* itu sendiri antara

lain (Antonio, 2009:58) :

1. Pihak-Pihak yang melakukan akad, yaitu :

a. Penjual (*Ba'i*)

Adalah pihak yang menyediakan alat komoditas atau barang yang akan dijual belikan kepada konsumen atau nasabah.

b. Pembeli (*Musyitari*)

Pembeli merupakan seseorang yang membutuhkan barang untuk digunakan, dan bisa didapat ketika melakukan transaksi dengan penjual.

2. Objek yang diakadkan, yaitu :

a. Barang yang diperjualbelikan (*Mabi'*)

Adanya barang yang diperjual belikan merupakan salah satu unsur terpenting demi suksesnya transaksi. Contoh : mobil, motor, rumah.

b. Harga (*Tsaman*)

Harga dalam pembiayaan *Murabahah* merupakan suatu nilai tukar dari barang yang akan atau sudah dijual.

3. Akad/*Sighat* :

a. Ijab qobul.

Menurut **Ardian Sutedi** (**Ardian, 2009:120**) akad terdiri atas ijab dan qobul. Ijab/serah/penawaran adalah permulaan penjelasan yang keluar dari salah seorang yang berakad untuk memperlihatkan kehendaknya dalam mengadakan akad, siapapun saja yang

memulainya. Sedangkan qobul/penerimaan adalah jawaban dari pihak lain sesudah adanya ijab untuk menyatakan persetujuannya akad dapat dilakukan dengan cara lisan, tulisan, isyarat maupun perbuatan yang telah menjadi kebiasaan dalam ijab dan qobul.

Selanjutnya masing-masing rukun diatas harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut (Prabowo, 2012:59) :

a. Pihak yang berakad, harus:

1. Cakap hukum, di mana pihak yang melakukan transaksi jual beli haruslah cakap menurut hukum, yaitu telah berusia 21 tahun atau telah menikah walaupun belum berusia 21 tahun
2. Sukarela (ridha), tidak dalam keadaan terpaksa atau berada dibawah tekanan atau ancaman.

b. Obyek yang diperjualbelikan harus:

1. Tidak termasuk yang diharamkan atau dilarang.
2. Memberikan manfaat atau sesuatu yang bermanfaat.
3. Penyerahan obyek *murabahah* dari penjual kepada pembeli dapat dilakukan.
4. Merupakan hak milik penuh pihak yang berakad.
5. Sesuai spesifikasinya antara yang diserahkan penjual dan yang diterima pembeli.

c. Akad/Sighat, harus:

1. Harus jelas dan disebutkan secara spesifik dengan siapa berakad.
2. Antara ijab dan qabul (serah terima) harus selaras baik dalam spesifikasi barang maupun harga yang disepakati.
3. Tidak mengandung klausul yang bersifat menggantungkan keabsahan transaksi pada kejadian yang akan datang.

2. Syarat Murabahah

Menurut mayoritas ahli hukum Islam, adapun syarat *Murabahah* (dalam **Ardian Sutedi, 2009:122**) yakni sebagai berikut:

1. Mengetahui harga pertama (harga pembelian).
Mengetahui harga pertama adalah syarat sahnya transaksi *Murabahah*.
2. Mengetahui keuntungan. Keuntungan adalah bagian dari harga (*tsaman*), sedangkan mengetahui harga adalah syarat sahnya jual beli.
3. Modal hendaklah dari komoditi yang memiliki kesamaan dan sejenis.
4. Sistem *Murabahah* dalam harta riba hendaknya tidak dinisbatkan riba tersebut terhadap harga pertama.

5. Transaksi pertama haruslah sah.
6. Beberapa hal yang berkaitan dengan adanya cacat dari barang yang diakadkan pada *murabahah* :

- Menurut sebagian besar ulama, jika cacat yang ada di atas kehendak manusia, maka ia diperbolehkan menjualnya dengan harga utuh tanpa menjelaskan bagian yang cacat.
- *Zufar* dan sebagian besar ulama mengatakan bahwa barang yang cacat tidak dijual secara *Murabahah* sehingga menjelaskan cacat tersebut untuk mencegah adanya unsur khianat.
- Jika cacat tersebut hasil perbuatan si pembeli atau orang lain, maka tidak boleh dijual secara *Murabahah* sehingga cacat tersebut dijelaskan. Ini adalah kesepakatan para ulama.
- Apabila membeli sesuatu/barang secara angsuran/cicilan, maka tidak boleh menjualnya secara *Murabahah* sehingga menjelaskannya.

Menurut Syafi'I Antonio syarat jual beli *Murabahah* (Antonio, 2001:101) adalah :

1. Penjual memberitahu biaya modal kepada nasabah.
2. Kontrak pertama harus sah sesuai dengan rukun yang ditetapkan.
3. Kontrak harus bebas dari riba.

4. Penjual harus menjelaskan kepada pembeli bila terjadi cacat atas barang sesudah pembelian.
5. Penjual harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembeli, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang.

Secara prinsip, jika syarat dalam 1, 4, atau 5, tidak terpenuhi pembeli memiliki pilihan :

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

2.2.5 Pengertian Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

KPR atau Kredit Kepemilikan Rumah merupakan salah satu jenis pelayanan kredit yang diberikan oleh bank kepada para nasabah yang menginginkan pinjaman khusus untuk memenuhi kebutuhan dalam pembangunan rumah atau renovasi rumah. KPR sendiri muncul karena adanya kebutuhan memiliki rumah yang semakin lama semakin tinggi tanpa diimbangi daya beli yang memadai oleh masyarakat (**Hardjono, 2008:25**).

Kredit pemilikan rumah atau yang sering disingkat KPR adalah fasilitas pendanaan oleh bank untuk kepemilikan properti dimana pendanaan tersebut akan dibayar kembali oleh debitur dengan cara mengangsur kepada bank. KPR dianggap menguntungkan karena nasabah

dapat memiliki rumah sendiri dengan cara mencicil. Prinsip KPR adalah bank membiayai dahulu biaya pembelian atau pembangunan rumah, dan untuk membayar balik dilakukan dengan angsuran atau cicilan oleh nasabah. Seiring berjalannya waktu, pengertian KPR saat ini telah berkembang menjadi lebih luas, tidak hanya tentang pembelian rumah tetapi juga mencakup sewa-menyewa dan membangun rumah di tanah yang telah ada.

2.2.5.1 Jenis KPR

Jenis KPR terbagi menjadi 2 jenis, yaitu (**Nabila : 7**) :

a. KPR Subsidi

Yaitu, suatu kredit yang diperuntukan kepada masyarakat yang mempunyai penghasilan menengah kebawah, hal ini guna untuk memenuhi kebutuhan memiliki rumah atau perbaikan rumah yang telah dimiliki sebelumnya. Adapun bentuk dari subsidi tersebut telah diatur tersendiri oleh pemerintah, sehingga tidak semua masyarakat yang mengajukan kredit dapat diberikan fasilitas ini.

b. KPR Non Subsidi

Merupakan kredit pemilikan rumah yang diperuntukan bagi seluruh masyarakat. Ketentuan KPR diatur oleh bank, sehingga penentuan besaran kredit maupun suku bunga ditentukan sesuai kebijakan bank yang bersangkutan.

2.2.6 Kredit Pemilikan Rumah Syariah

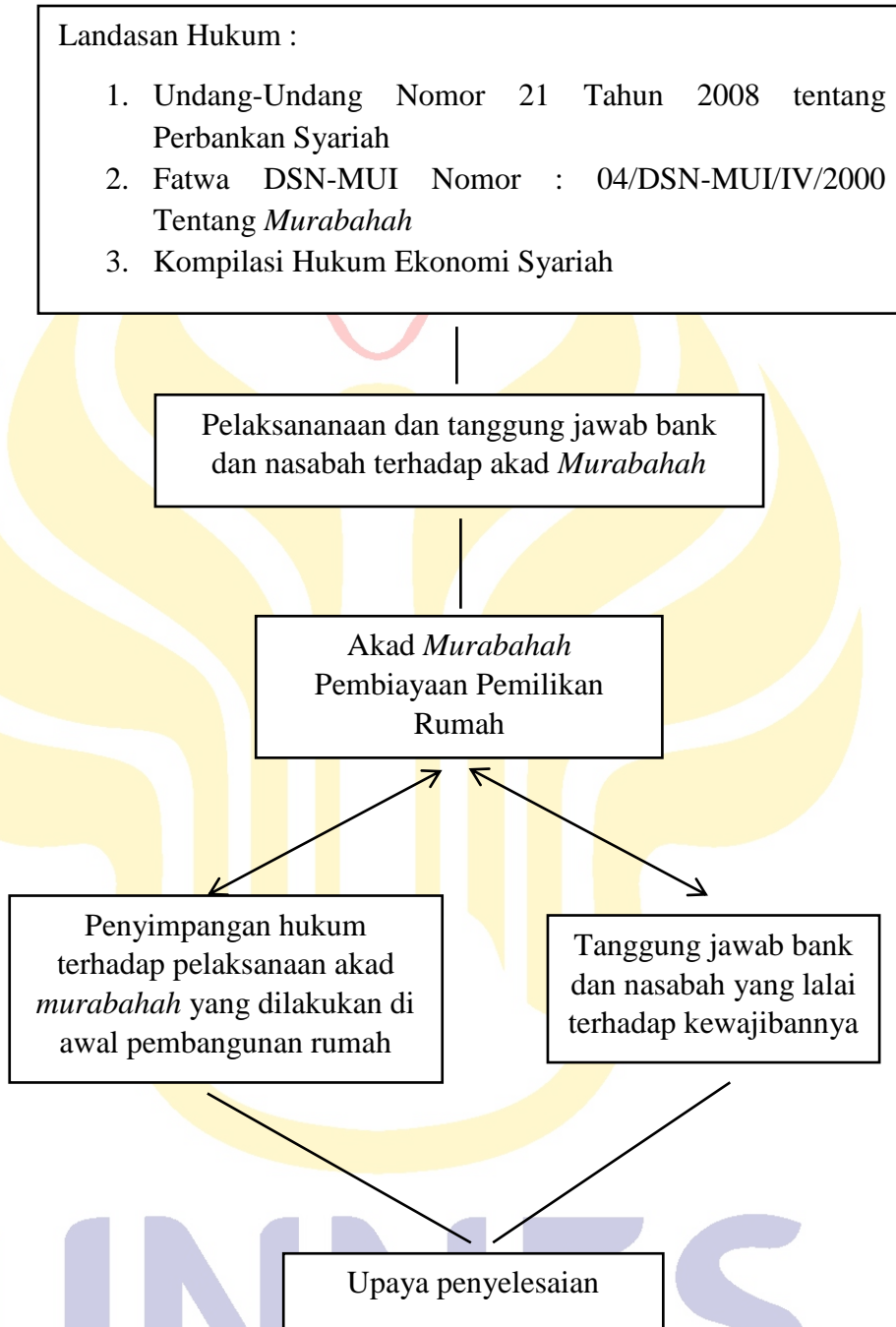
Dari segi pengistilahan, untuk produk pembiayaan pemilikan rumah, perlu dipikirkan suatu bentuk pengistilahan yang relevan. Karena istilah KPR cenderung memunculkan asumsi terjadinya kredit, padahal dalam perbankan syari'ah tidak menggunakan sistem kredit. Untuk menghindari hal itu (tetapi tetap menggunakan istilah KPR), beberapa Bank Syari'ah memaknai KPR dengan "Kepemilikan Rumah". Dalam menjalankan produk KPR, Bank Syari'ah memadukan dan menggali akad-akad transaksi yang dibolehkan dalam Islam dengan operasional KPR perbankan konvensional (Helmi, 2007:115).

KPR dan KPR Syariah yang ada pada Bank konvensional maupun Bank syariah memiliki perbedaan mendasar dari segi akad-nya. KPR Konvensional menggunakan perjanjian kredit dengan cara kita meminjam uang untuk membeli atau membangun rumah untuk kemudian dibayar kembali ditambah dengan bunga yang sifatnya fluktuatif. Sedangkan KPR Syariah bisa menggunakan prinsip jual beli. Bank syariah akan membelikan rumah dan menjualnya kepada nasabah.

Bank syariah dalam menjual produk KPR Syariahnya, biasanya menggunakan fasilitas pembiayaan *murabahah* yang memungkinkan nasabah untuk membayar KPR Syariahnya secara angsuran. Namun dapat juga digunakan akad yang lain selain *murabahah* yaitu *murabahah walijarah*, *ba'i bithaman ajil*, *al-ijarah al-muntahia bit-tamlik*, *musyarakah mutanaqishah*, *musyarakah wal ijarah*.

Produk pembiayaan KPR yang digunakan dalam perbankan syari'ah memiliki berbagai macam perbedaan dengan KPR di perbankan konvensional. Hal ini merupakan implikasi dari perbedaan prinsipal yang diterapkan perbankan syari'ah dan perbankan konvensional, yaitu konsep bagi hasil dan kerugian (*profit and loss sharing*) sebagai pengganti sistem bunga perbankan konvensional. Dalam produk pembiayaan kepemilikan rumah ini, terdapat beberapa perbedaan antara perbankan syari'ah dan perbankan konvensional, diantaranya adalah; pemberlakuan sistem kredit dan sistem markup, kebolehan dan ketidakbolehan tawar menawar (*bargaining position*) antara nasabah dengan Bank, prosedur pembiayaan dan lain sebagainya (**Helmi, 2007:115**).

2.3 Kerangka Berfikir



BAB V

PENUTUP

5.1 SIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan mengenai **Pelaksanaan Pembiayaan *Murabahah* pada Praktik Pembiayaan KPR untuk Nasabah Perorangan (Studi Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah pada Bank Syariah Mandiri Cabang Yogyakarta)**, maka dapat diambil simpulan sebagai berikut:

1. Pelaksanaan pembiayaan *murabahah* pada bank syariah mandiri cukup baik, namun secara prinsip syariah kurang sesuai baik dari pelaksanaan akad itu sendiri dan dari objek barang *murabahah*. Pelaksanaan tidak sesuai dengan ketentuan dikarenakan pelaksanaan akad dilakukan diawal pada saat belum ada objeknya. Sementara jika *murabahah* diwakilkan kepada nasabah pelaksanaan akad harus dilakukan setelah barang ada. Lalu dari segi objek *murabahah*, ketidaksesuaian ini dikarenakan objek yang diakadkan sama sekali belum jadi. Sementara secara prinsip *murabahah* salah satu rukunnya bahwa barang yang dibeli harus sudah ada secara utuh secara fisik. Belum adanya barang ini menimbulkan *gharar* yang berarti ketidakjelasan barang/objek yang diakadkan, sehingga dari pelaksanaan *murabahah* seperti ini menimbulkan akibat hukum tidak sahnya transaksi ini. Jika dilihat prosedur transaksinya prinsip *murabahah* kurang cocok diaplikasikan, namun lebih cocok menggunakan prinsip *Istishna*.

2. Terhadap akad yang belum ada objeknya secara syariah hal ini tidak diperbolehkan. Dalam kegiatan jual beli pada dasarnya bank harus bertanggung jawab menyediakan barang yang dibutuhkan nasabah. Berbagai masalah seperti tidak adanya barang, tidak sesuai barang yang dipesan, maupun keterlambatan penyerahan barang merupakan kelalaian bank dalam melaksanakan tanggung jawabnya. Nasabah dapat membatalkan transaksinya apabila barang tersebut tidak sesuai dengan yang diakadkan. Dan akibatnya nasabah dapat menuntut bank untuk mengadakan barang secara keseluruhan. Nasabah dapat menuntut ke pengadilan meminta agar bank segera mengadakan barang atau didenda. Berkaitan dengan nasabah yang melanggar isi akad seperti terlambatnya pembayaran angsuran hal ini dalam fatwa DSN-MUI tidak dibenarkan/tidak diperbolehkan. Masalah terlambatnya pembayaran oleh nasabah ini dapat berakibat barang yang dijadikan jaminan dapat dijual sebagai cara menutup angsuran tertunggak baik oleh nasabah sendiri maupun dilimpahkan kepada bank dan nasabah ter-*blacklist* dalam BI *Checking* / SID (Sistem Informasi Debitur) sehingga mengganggu nama baik nasabah dalam proses kredit. Penyelesaian angsuran melalui penjualan objek jaminan juga harus merujuk pada ketentuan fatwa agar dapat memberi rasa adil bagi para pihak yang mana jika hasil penjualan belum menutupi jumlah tunggakan maka nasabah harus menanggungnya, dan jika hasil penjualan melebihi dari jumlah tunggakan, maka sisa dari penjualan harus dikembalikan kepada nasabah.

5.2 SARAN

Dalam melaksanakan fungsi bank meningkatkan taraf hidup rakyat yang diamanatkan dalam Undang-Undang Perbankan Syariah, bank mewujudkannya dalam bentuk pembiayaan. Bank Syariah Mandiri Cabang Yogyakarta sudah memiliki beberapa produk pembiayaan bagi nasabah yang membutuhkannya. *Murabahah* merupakan salah satu bentuk pembiayaan yang banyak diminati masyarakat. Proses mudah dan cepat membuat *murabahah* banyak diambil masyarakat yang membutuhkan. Namun karena banyaknya masyarakat yang belum mengerti hukum *murabahah* secara mendalam menyebabkan masih adanya bank dalam produknya yang belum sesuai dengan prinsip syariah maupun aturan yang telah ada. Hal ini menyebabkan gesekan antara praktik *murabahah* dengan aturan terkait *murabahah* itu sendiri.

Dalam pelaksanaan akad pembiayaan *murabahah* ini seharusnya baru dapat dilakukan setelah barang yang dibiayai menjadi milik Bank Syariah. Hal ini dikarenakan karena tidak sesuainya konsep *murabahah* dalam Fatwa MUI dan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah yang mana objek yang diakadkan belum jadi secara utuh. Penulis berharap pemerintah sebagai pembuat aturan membuat aturan baru mengenai standar *murabahah* khususnya pada objek *murabahah* itu yang mana objek *murabahah* harus diklasifikasikan secara rinci, tidak melihat pada objek *murabahah* secara umum. Serta pembaharuan aturan secara berkala dimaksudkan guna mengakomodir perkembangan praktik *murabahah* yang semakin dinamis.

DAFTAR PUSTAKA

Buku :

- Abdullah Al-Mushlih dan Shalah ash-Shawi. 2004. *Fiqh Ekonomi Keuangan Islam*, Jakarta: Darul Haq.
- Ali, Muhammad. 1993. *Strategi Penelitian Pendidikan*. Bandung: Angkasa.
- Antonio, Syafi'i Muhammad. 2001. *Bank Islam: Dari Teori ke Praktek*. Jakarta: Gema Insani.
- _____. 2009. *Model-Model Akad Pembiayaan di Bank Syariah (Panduan Teknis Pembuatan Akad/Perjanjian Pembiayaan pada Bank Syariah)*. Yogyakarta: UII Press.
- Arikunto, Suharsimi. 2002. *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, Jakarta: Rineka Cipta.
- Ash-Shiddiqie, Hasbie. 1984. *Pengantar Fiqh Muamalah*. Jakarta: Bulan Bintang.
- Bagya, Agung Prabowo. 2012. *Aspek Hukum Pembiayaan Murabahah Pada Perbankan Syariah*. Yogyakarta: UII Press.
- Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI). 2001. *Himpunan Fatwa Dewan Syariah Nasional untuk Lembaga Keuangan Syariah*. Jakarta: Dewan Syariah Nasional MUI.
- Fuady, Munir. 1999. *Hukum Kontrak*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Hardjono. 2008. *Mudah Memiliki Rumah Lewat KPR*. Jakarta: Pustaka Grahatama.
- Imam, Ahmad. 2015. *Memahami Bank Syariah dengan Mudah*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.

- Ismail. 2010. *Manajemen Perbankan, Dari Teori Menuju Aplikasi*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Januari, Yadi. 2015. *Lembaga Keuangan Syariah*. Bandung: PT Remaja Rosdakarya.
- Moleong, Lexy, J. 2007. *Metode Penelitian Kualitatif*. Bandung: PT. Remaja Rosdakarya.
- Notoadmojo, Soekitjo. 2010. *Etika dan Hukum*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Perwataatmadja, dan Muhammad Syafi'i Antonio. 1992. *Apa dan Bagaimana Bank Islam*. Yogyakarta: Dana Bhakti Wakaf.
- Saladin, Djaslim. 1994. *Dasar-Dasar Manajemen Pemasaran Bank*. Jakarta: CV Rajawali.
- Sudarsono, Heri 2004. *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah: Deskripsi dan Ilustrasi*. Yogyakarta: Ekonisia.
- Sugiyono. 2014. *Metode Penelitian Pendidikan (Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif dan R&D)*. Bandung: Alfabeta.
- Sunarto Zulkifli. 2003. *Panduan Praktis Transaksi Perbankan Syariah*. Jakarta: PT. Zikrul Hakim.
- Sutedi, Adrian. 2009. *Perbankan Syariah Tinjauan dan Beberapa Segi Hukum*. Bogor: Ghalia Indonesia.
- Usman, Rachmadi. 2009. *Produk dan Akad Perbankan Syariah Implementasi dan Aspek Hukum*, Bandung: Citra Aditya.
- Wibowo, Edy. 2005. *Mengapa Memilih Bank Syariah?*. Bogor: Ghalia Indonesia

Yumanita, Diana. 2005. *Bank Syariah: Gambaran Umum, Seri Kebanksentralan*.

Nomor 14. Jakarta: Bank Indonesia Pusat Pendidikan dan Studi Kebanksentralan.

Jurnal :

Ahmad Supriyadi, *Sistem Pembiayaan Berdasarkan Prinsip Syariah*, diakses dari <http://journal.uui.ac.id/index.php/JHI/article/viewFile/2785/25356> pada 1 Februari 2017

Fatmasari, Nabila. 2013. “Analisis Sistem Pembiayaan KPR Bank Konvensional dan Pembiayaan KPRS Syariah (Studi Kasus Bank BTN dengan Bank Muamalat)”. *Jurnal Akuntansi Unesa*. Vol. 1 (3). Universitas Negeri Surabaya.

Helmi. 2015. “Kajian Pelaksanaan Pembiayaan Murabahah Pada Bank Syari’ah Mandiri Jalan Demang Lebar Daun Palembang”. *Jurnal Adminika*, Vol. 1 (2): 41-42. Palembang. Politeknik Anika.

Haris, Helmi. 2007. “Pembiayaan Kepemilikan Rumah (Sebuah Inovasi Pembiayaan Perbankan Syari’ah)”. *Jurnal Ekonomi Islam*, Vol. 1 (115). Universitas Islam Indonesia.

Jurnal Internasional :

Shata, Abdul Khaliq. 2014. “*Comparison Study of Murabahah and Istisna in Islamic Banking in Jordan*”. *Interdisciplinary Journal of Contemporary Research In Business*, Vol. 5 (9): 604

Peraturan Perundang-Undangan :

Undang – Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.

Fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah*.

Fatwa DSN-MUI No.46/DSN-MUI/II/2005 tentang Potongan Tagihan *Murabahah*.

Fatwa DSN-MUI No. 47/DSN-MUI/II/2005 tentang Penyelesaian Piutang *Murabahah* Bagi Nasabah Tidak Mampu Membayar

Fatwa DSN-MUI NO: 48/DSN-MUI/2005 tentang Penjadwalan Kembali Tagihan *Murabahah*.

DSN-MUI DSN-MUI NO: 49/DSN-MUI/II/2005 tentang Konversi Akad
Murabahah.

Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES)

Skripsi

Mustofa, Ubaedul. 2012. *Studi Analisis Pelaksanaan Akad Murabahah pada Produk Pembiayaan Modal Kerja di Unit Mega Mitra Syariah Bank Mega Syariah Kaliwungu.* Skripsi. IAIN Semarang.

Ridwansyah, Andi. 2013. *Transaksi Jual Beli Kendaraan Melalui Bank Syariah Dengan Menggunakan Akad Murabahah.* Skripsi. Universitas Hasanuddin Makassar.



UNNES

UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG