

**ANALISIS PENERAPAN PEMBIAYAAN MURABAHAH PADA
PRODUK PERBANKAN SYARIAH SEBAGAI SOLUSI
KEPEMILIKAN RUMAH**



105251106817

**PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH
FAKULTAS AGAMA ISLAM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MAKASSAR
1442 H/ 2021 M**

HALAMAN JUDUL

**ANALISIS PENERAPAN PEMBIAYAAN MURABAHAH PADA
PRODUK PERBANKAN SYARIAH SEBAGAI SOLUSI
KEPEMILIKAN RUMAH**



105251106817

07/02/2022

1 cap
Smb. Alumni

R/0005/MES/220
SUP
a'

**PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH
FAKULTAS AGAMA ISLAM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MAKASSAR
1442 H/ 2021 M**



UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MAKASSAR
FAKULTAS AGAMA ISLAM

Kantor : Jl. Sultan Alauddin No. 259 Gedung Iqra Lt. IV Telp. (0411) 851914 Makassar 90223

بِسْمِ اللّٰهِ الرَّحْمٰنِ الرَّحِیْمِ

PENGESAHAN SKRIPSI

Skrripsi saudara St. Mardhiyyah Supriadi 10525110617 yang berjudul “*Analisis Penerapan Pembiayaan Murabahah Pada Produk Perbankan Syariah Sebagai Solusi Praktis Pemilikan Rumah*” telah diujikan pada hari Senin, 23 Dzulhijjah 1442 H/02 Agustus 2021 di hadapan tim penguji dan dinyatakan telah dapat diterima dan disahkan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Makassar.

Makassar, 23 Dzulhijjah 1442 H

02 Agustus 2021 M

Dewan penguji :

Ketua : Dr. St Salehah Madjid S. Ag. M. H (.....)

Sekretaris : Siti Walida Mustamin, S.Pd., M.Si (.....)

Anggota : Dr. Abdul Fattah S.Th.I., M. Th.I (.....)

: Dra. St. Rajiah Rusydi, M. Pd.I (.....)

Pembimbing I : Saidin Mansyur, S.Sp., M. Hum (.....)

Pembimbing II : Wahidah Rustam, S.Ag., M.H (.....)

Disahkan Oleh:

Dekan FAI Unismuh Makassar



[Handwritten Signature]

Dr. Amirah Mawardi, S.Ag., M.Si

NBM : 774234



**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MAKASSAR
FAKULTAS AGAMA ISLAM**

Kantor : Jl. Sultan Alauddin No. 259 Gedung Iqra Lt. IV Telp. (0411) 851914 Makassar 90223

بِسْمِ اللّٰهِ الرَّحْمٰنِ الرَّحِیْمِ

BERITA ACARA MUNAQASYAH

kan Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Makassar telah mengadakan ang Munaqasyah pada: Hari / Tanggal : Senin, 02 Agustus 2021 M /23 Dzulhijjah 1442 H. npat : Kampus Universitas Muhammadiyah Makassar Jl. Sultan Alauddin No. 259 kassar Gedung Iqra Lantai 4 Fakultas Agama Islam.

MEMUTUSKAN

nwa saudari
ma
n
ul Skripsi

: ST. MARDHIYYAH SUPRIADI
: 105251106817
: Analisis Penerapan Pembiayaan Murabahah Sebagai Solusi Praktis
Kepemilikan Rumah (Study Kasus
Bank BTN syariah Cabang Slamet Riyadi)

Dinyatakan : LULUS

Ketua

Amirah Mawardi, S.Ag., M.Si

NIDN : 0906077301

van Penguji

Sekretaris

Dr. M. Ilham Muchtar, Lc., MA

NIDN : 0909107201

1. Dr . St Salehah Madjid S. Ag. M. H ()
2. Siti Walida Mustamin, S.Pd., M.Si ()
3. Dr. Abdul Fattah S.Th.I., M. Th. I ()
4. Dra. St. Rajiah Rusydi., M. Pd. I ()



Disahkan Oleh:
Dekan FAI Unismuh Makassar

Dr. Amirah Mawardi, S.Ag., M.Si

NBM : 774234



**FAKULTAS AGAMA ISLAM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MAKASSAR**

**Kantor : Jl. Sultan Alauddin, Gedunglqra, Lt. 4 II/17 Fax/Tel. (0411)
851914 Makassar 90223**

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Judul Proposal : Analisis Penerapan Pembiayaan Murabahah
Sebagai Solusi Praktis Kepemilikan Rumah
(Study Kasus Bank BTN syariah Cabang
Slamet Riyadi)
Nama : ST. MARDHIYAH SUPRIADI
NIM : 105251106817
Fakultas/Prodi : Agama Islam/ Hukum Ekonomi Syariah

Setelah dengan seksama memeriksa dan meneliti, maka skripsi ini dinyatakan memenuhi syarat untuk diujikan didepan tim penguji ujian skripsi pada prodi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Makassar

Makassar, 17 Ramadhan 1440 H
12 Mei 2019 M

Disetujui Oleh :

Pembimbing I

Saidin Mansyur, SS., M.Hum
NIDN : 0924035201

Pembimbing II

Wahidah Rustam, S.Ag., M.H.
NIDN : 0907109401

SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertandatangan dibawah ini:

Nama : St. Mardhiyya Supriadi
Nim : 105251106817
Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah
Fakultas : Agama Islam
Kelas : B

Dengan ini menyatakan hal sebagai berikut:

1. Mulai dari penyusunan skripsi sampai selesai penyusunan skripsi, sayamenyusun sendiri skripsi saya (tidak dibuatkan oleh siapapun)
2. Saya tidak melakukan penjiplakan (Plagiat) dalam menyusun skripsi ini.
3. Apabila saya melanggar perjanjian seperti pada butir 1, 2, dan 3 maka bersedia untuk menerima sanksi sesuai dengan aturan yang berlaku.

Demikian perjanjian ini saya buat dengan penuh kesadaran.

Makassar, 01 Muharram 1442 H
09 Agustus 2021 M

Yang membuat pernyataan



St. Mardhiyya Supriadi
NIM. 105251106817

ABSTRAK

St. Mardhiyya Supriadi. 105251106817, 2021. Analisis Penerapan Pembiayaan Murabahah Dalam Produk Perbankan Syariah Sebagai Solusi Praktik Kepemilikan Rumah (Study Objek Bank BTN Syariah Slamet Riyadi) Dibimbing oleh Bapak Saidin Mansyur dan Ibu Wahidah Rustam.

Penelitian ini menggunakan metode kualitatif yaitu bertujuan untuk mengetahui pelaksanaan pembiayaan *murabahah* pada produk pemilikan rumah (KPR) di Bank BTN Syariah.

Berdasarkan hasil penelitian dapat diketahui bahwa pelaksanaan pembiayaan pada produk Kepemilikan Rumah (KPR) BTN Syariah Slamet Riya dimenggunakan penerapan system *Murabahah bin Wakalah* yaitu jual beli dimana nasabah mengajukan permohonan pengajuan pembiayaan kepada bank, kemudian pihak bank membeli barang tersebut dan bank menjual kembali kepada nasabah secara angsuran.

Pembiayaan KPR system *Murabahah* tidak membebankan bunga, melainkan akan langsung mengambil keuntungan dari margin penjualan rumah yang telah disepakati bersama antara Bank dan Nasabah. Dengan demikian, biaya cicilan perbulannya tetap dari awal hingga akhir angsuran.

Kata Kunci: Pembiayaan Murabahah, Kredit Kepemilikan Rumah (KPR)

ABSTRACT

St. Mardhiyya Supriadi. 105251106817, 2021. Analysis of Application of Murabahah Financing in Islamic Banking Products as a Solution to Home Ownership Practices (Study Object of Bank BTN Syariah Slamet Riyadi) Supervised by Mr. Saidin Mansyur and Mrs. Wahidah Rustam.

This study uses a qualitative approach, which aims to determine the implementation of murabahah financing on home ownership products (KPR) at Bank BTN Syariah.

Based on the results of the study, it can be seen that the implementation of financing on the House Ownership (KPR) product of BTN Syariah Slamet Riyadi uses the application of the Murabahah bin Wakalah system, namely buying and selling where the customer submits an application for financing to the bank, then the bank buys the item and the bank resells it to the customer automatically. installments.

Murabahah KPR financing does not charge interest but will immediately take advantage of the margin of house sales that has been mutually agreed upon between the Bank and the Customer. Thus, the monthly installment fee is fixed from the beginning to the end of the installment.

Keywords: Murabahah Financing, Home Ownership Loans.



KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Puji dan syukur seindah ucapan kehadiran Allah SWT yang telah menganugerahkan kesempatan, melimpahkan rahmat, karunianya serta petunjuk kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan tugas akhir ini dengan baik.

Shalawat serta salam kepada Nabi Muhammad SAW yang telah mengangkat derajat kaum wanita dari lembah kehinaan menuju puncak terang benderang.

Dalam menyelesaikan skripsi ini penulis banyak menemui hambatan dan rintangan dikarenakan keterbatasan kemampuan penulis sendiri, meskipun penulisan skripsi ini masih memiliki kekurangan dan kelemahan, baik sistematika penulisan maupun penggunaan bahasanya, namun berkat bimbingan Bapak/Ibu pembimbing dan juga berbagai pihak, makapenulis ini dapat menyelesaikannya.

Pada kesempatan ini dengan segala kerendahan dan ketulusan hati penulis mengucapkan terima kasih kepada kedua orang tua penulis, Papa Supriadi dan Mama Hasdiana yang penulis sangat begitu sayang. Terimakasih atas limpahan doa yang tak berkesudahan, serta samudra kasihnya yang tak terhingga. Tidak lupapenulis ucapkan terima kasih kepada:

1. Prof. Dr. H. Ambo Asse, M.Ag., Rektor Universitas Muhammadiyah Makassar.
2. Dr. Amirah Mawardi, S.Ag, M.Si., Dekan Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Makassar

3. Saidin Mansyur,S.S., M.Hum dan ibu Wahidah Rustam,S.Ag., M.H., selaku pembimbing satu dan dua, yang senantiasa membimbing penulis dalam proses bimbingan, baik secara langsung maupun secara virtual karena pandemic covid-19 yang belum juga usai sampai saat ini.
4. Dr. Ir. H. Muchlis Mappangaja, Mp, Ketua Program Studi Hukum Ekonomi Syariah serta seluruh dosen dan staf pegawai dalam lingkungan Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Makassar, yang telah membekali penulis dengan serangkaian ilmu pengetahuan yang sangat bermanfaat.
5. Kedua orang tua penulis, Papa Supriadi dan Mama Hasdiana yang penulis sangat begitu sayangi. Terima kasih atas limpahan doa yang tak berkesudahan, serta samudra kasihnya yang tak terhingga.
6. Saudara kandung penulis (Fauzan, Fadillah, Afilah, Hikmah) karena telah memberikan dukungan dan doa serta menjadi penghibur sekaligus teman berkelahi dikala penulis merasa penat.
7. Keluarga-keluargadikampung, meski secara fisik tak banyak membantu untuk menyelesaikan skripsi ini, namun doa-doa yang terucap pasti sudah menembus jauh kelangit. Hingga skripsi ini menjadi jawaban atas doa-doa tersebut.
8. Sahabat-sahabat penulis: Nur Syamsih, Jusnaeni Sain, AMd. Kep, Gaby Anugrah, Gusmamiatun, yang selalu memberikan dorongan semangat agar penulis tidak menyerah dan senantiasa menemani penulis saat kondisi

senang, sedih, dan saat-saat lainnya. Banyak kenangan yang telah terukir dalam persahabatan ini. Semogapersahabatan ini selamanya.

9. Teman-teman kepengurusan HMJ HES periode 2019-2020. Terima kasih sudah mendukung penyusunan skripsi ini dan telah membantu membentuk karakter dan mewarnai aktivitas perkuliahan penulis.
10. Teman-teman S1 Hukum Ekonomi Syariah Angkatan 2017. Teman seperjuangan dalam menuntut ilmu dalam waktu kurang lebih 4 tahun ini.
11. Karyawan dan karyawan BTN KCS Makassar Slamet Riyadi yang telah meluangkan waktunya untuk memberikan informasi tentang penelitian ini.
12. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu, namun telah membantu penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.

Makassar, 18 April 2020

Penulis

St. Mardhiyya Supriadi

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI	ii
BERITA ACARA MUNAQASYAH	iii
HALAMAN PERSETUJUAN	iv
SURAT PERNYATAAN	v
ABSTRAK	vi
<i>ABSTRACT</i>	vii
KATA PENGANTAR	viii
DAFTAR ISI	xi
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	4
C. Tujuan Penelitian	5
D. Manfaat Penelitian	5
BAB II TINJAUAN TEORITIS	6
A. Bank Syariah	6
B. Pembiayaan Syariah	10
C. Akad <i>Murabahah</i>	17
D. Pembiayaan Kepemilikan Rumah	25
BAB III METODE PENELITIAN	30
A. Desain Penelitian	30
B. Lokasi dan Objek Penelitian	30
C. Fokus Penelitian dan Deskripsi Fokus	30
D. Sumber Data	31
E. Instrumen Penelitian	31
F. Teknik Pengumpulan Data	32
G. Teknik Analisis Data	33
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	35

A. GAMBARAN UMUM LOKASI PENELITIAN.....	35
B. Hasil Penelitian dan Pembahasan	45
BAB V PENUTUP.....	54
A. Kesimpulan	54
B. Saran	55
DAFTAR PUSTAKA.....	56
LAMPIRAN.....	58
RIWAYAT HIDUP	64



BAB 1

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Perkembangan perbankan dengan menggunakan prinsip syariah atau lebih dikenal dengan nama bank syariah di Indonesia bukan merupakan hal yang asing lagi. Mulai awal 1990 telah terealisasi ide tentang adanya bank Islam di Indonesia yang merupakan bentuk penolakan terhadap system riba yang bertentangan dengan hukum Islam.

Bank Islam atau bank syariah adalah bank yang tidak mengandalkan bunga dalam operasional produknya, baik penghimpunan maupun penyaluran dananya dan lalu lintas pembayaran serta peredaran uang dari dan untuk debitur berdasarkan prinsip-prinsip hukum Islam.¹ Maksudnya adalah bank yang dalam operasinya mengikuti ketentuan-ketentuan syariah Islam, khususnya yang menyangkut tata cara bermuamalah secara Islam. Pembentukan system ini berdasarkan adanya larangan syariat Islam terhadap praktik perbankan yang mengandung riba, baik dalam bunga pinjaman maupun penyimpanan uang yang terdapat pada perbankan konvensional. Sistem perbankan konvensional dalam segala bentuk pembiayaan mengandung riba, dan riba hukumnya haram dalam syariat Islam. Oleh karena itu perbankan syariah menyelamatkan umat Islam dari memakan harta yang haram.

Secara umum, bank adalah lembaga yang melaksanakan tiga fungsi utama, yaitu menerima simpanan uang, meminjam uang, dan memberikan jasa

¹ Wangsawidjaja, *Pembiayaan Bank Syariah*. (Jakarta: Gramedia, 2012), h. 15-16

pengiriman uang.² Salah satu fiqh yang paling populer digunakan oleh perbankan syariah adalah jual beli *murabahah*.

Murabahah dalam aplikasi bank syariah, bank merupakan penjual atas objek barang dan nasabah merupakan pembeli. Bank menyediakan barang yang dibutuhkan oleh nasabah dengan membeli barang kepada *supplier*, kemudian menjualnya kepada nasabah dengan harga yang lebih tinggi disbanding dengan harga beli yang dilakukan oleh bank syariah.³

Dalam perkembangan ekonomi yang terjadi saat ini menyebabkan keinginan akan kebutuhan manusia terus bertambah. Kebutuhan manusia beranekaragam sedangkan kemampuan untuk mencapai sesuatu yang diinginkan itu terbatas. Pada umumnya manusia mempunyai kebutuhan dasar, diantaranya kebutuhan sandang, pangan dan papan.

Dari ketiga kebutuhan dasar manusia, untuk pemenuhan kebutuhan papan tidak semua manusia dapat memenuhinya secara langsung, seperti halnya untuk kebutuhan memiliki rumah. Dalam pemenuhan kebutuhan rumah sangat tidak mudah. Oleh karenanya dalam perkembangan perekonomian masyarakat yang semakin meningkat muncul jasa pembiayaan yang ditawarkan oleh lembaga keuangan bank dan lembaga keuangan non bank. Pembiayaan dalam lembaga keuangan merupakan salah satu tugas pokok bank yaitu pemberian fasilitas penyediaan dana untuk memenuhi kebutuhan pihak-pihak yang merupakan *defisit unit*.⁴ Pembelian rumah dapat dilakukan secara tunai dan kredit. Tidak semua

² Adiwarman A. Karim, *Bank Islam: Analisis Fiqh dan Keuangan Edisi 4* (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2010), h. 18

³ Ismail, *Perbankan Syariah*, h. 138-139

⁴ Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktek*, (Jakarta: Gema Insani, 2001), h. 160

orang memiliki kemampuan yang sama dalam membeli sebuah rumah, tergantung dari tingkat penghasilan masing-masing orang tersebut. Ketika seseorang ingin memiliki sebuah rumah namun uang mereka tidak cukup untuk membeli sebuah rumah dengan harga yang ditawarkan, maka yang dianjurkan adalah melakukan pembiayaan pada lembaga keuangan.

Pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan mengembalikan uang atau tagihan dengan imbalan atau bagi hasil.⁵

Pembiayaan syariah terbagi kedalam empat kategori yang dibedakan berdasarkan tujuan pengunnannya, yaitu pembiayaan dengan prinsip jual-beli, pembiayaan dengan prinsip sewa, pembiayaan dengan prinsip bagi hasil dan pembiayaan dengan akad pelengkap. Produk pembiayaan yang kini mulai diminati masyarakat adalah pembiayaan kepemilikan rumah syariah.

Perbankan syariah kini menyediakan jasa layanan pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang dapat memberikan alternative bagi masyarakat untuk pemenuhan kebutuhan hunian rumah. Sebelum suatu fasilitas pembiayaan diberikan dalam menyalurkan KPR, bank syariah harus merasayakin bahwa pembiayaan yang diberikan benar-benar akan kembali. Keyakinan tersebut diperoleh dari hasil penelitian pembiayaan sebelum pembiayaan tersebut disalurkan. Penilaian pembiayyan oleh bank dapat dilakukan dengan berbagai cara

⁵ Kasmir. Dasar-Dasar Perbankan, (Jakarta: Rajawali Pers. 2010), h. 102

untuk mendapatkan keyakinan tentang nasabahnya. Bank harus lebih selektif dan hati-hati dalam menyalurkan dana kemasyarakat, agar bank tidak mengalami kerugian dikemudian hari.

Analisis pembiayaan merupakan langkah penting untuk merealisasikan pembiayaan di bank syariah. Analisis pembiayaan yang dilakukan oleh pelaksana pembiayaan di bank syariah dimaksudkan untuk menilai kelayakan calon nasabah dan menekan resiko akibat tidak terbayarnya pembiayaan. Tujuan utama dari analisis kelayakan nasabah dalam penyaluran pembiayaan ini untuk memperoleh keyakinan bahwa nasabah memiliki kemauan dan kemampuan memenuhi kewajibannya secara tertib.⁶

Kriteriapenilaian yang umum dan harus dilakukan oleh bank untuk mendapatkan nasabah yang benar-benar layak untuk diberikan pembiayaan biasanya dilakukan dengan analisis 5C dan 7P. Penilaian dengan analisis 5C adalah *character, capacity, capital, condition, dan collateral*. Sedangkan analisis 7P yaitu *personality, party, purpose, prospect, payment, profitability dan protection*.⁷

Berdasarkan paparan tersebut, penulis tertarik untuk melakukan penelitian tentang **“Analisis Penerapan Pembiayaan Murabahah Pada Perbankan Syariah Sebagai Solusi Kepemilikan Rumah”**

B. Rumusan Masalah

⁶ Veithzal Rivai dan Andria Permata Veithzal, *Islamic Financial Management*. (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2008), h. 347

⁷ Kasmir, *Dasar-Dasar Perbankan*, h.136-139)

Rumusan masalah dari judul skripsi ini yaitu: Bagaimana pelaksanaan pembiayaan murabahah pada produk Kepemilikan Rumah (KPR) di Bank BTN syariah Cabang Makassar?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan permasalahan yang telah dirumuskan diatas, maka adapun tujuan yang ingin dicapai melalui penelitian ini adalah: Untuk mengetahui pelaksanaan pembiayaan murabahah pada produk pemilikan rumah (KPR) di Bank BTN syariah

D. Manfaat Penelitian

Manfaat yang diharapkan dari penelitian ini, yaitu:

1. Secara teoritis

Penelitian ini diharapkan mampu menambah wawasan pustaka bagi para pembaca khususnya dalam hal pengembangan ilmu perbankan syariah.

2. Secara praktis

a. Penulis

Menambah wawasan, pengalaman dan pengetahuan yang lebih luas dalam memahami mengenai pembiayaan murabahah pada produk Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) di perbankan syariah.

b. Penulis selanjutnya

Hasil dari penelitian ini dapat dijadikan sebagai bahan referensi untuk pengembangan penelitian selanjutnya.

BAB II

TINJAUAN TEORITIS

A. Bank Syariah

1. Definisi Bank Syariah

Bank berasal dari Bahasa Latin yaitu *banco* yang artinya banku. Banku yang dimaksudkan adalah *banker* pada meja operasional, banku ini kemudian menjadi populer dengan nama bank.⁸

Bank Syariah adalah bank yang dilandasi pada Al-Qur'an dan hadist yang merujuk pada prinsip *muamalah*, yaitu sesuatu bias dilakukan, kecuali jika ada larangannya didalam Al-Qur'an maupun hadist yang mengatur hubungan antara manusia yang menyangkut ekonomi, social, dan politik. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 tentang perbankan Syariah dinyatakan bahwa bank syariah menjalankan kegiatan usaha berlandaskan pada prinsip syariah dan mengacu kepada fatwa DSN-MUI Bank Syariah menjalankan fungsi penghimpunan dana masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkan dana dalam rangka meningkatkan taraf hidup masyarakat.⁹

Bank Syariah dalam system operasionalnya berbeda dengan bank konvensional. Bank Syariah menjalankan system menggunakan bagi hasil, tidak dengan menggunakan bunga untuk memperoleh keuntungan ataupun memungut bunga untuk keperluan dana dan pinjaman karena bunga riba diharamkan dalam syariat Islam. Berbeda dengan bank konvensional, Bank Syariah juga tidak

⁸ Andi Soemitra, *Bank Lembaga Keuangan Syariah*. (Jakarta: Kencana, 2016), h. 59

⁹ Ikatan Bangkir Indonesia, *Memahami Bank Bisnis Syariah*. (Jakarta: Gramedia Pustaka 2016). h. 7

membedakan secara jelas antara sector mata uang dan sector fisik sehingga tidak akan membebani kegiatan usahanya saat melakukan transaksi sewa menyewa dan jual beli.

Dalam kegiatan pembiayaan, Bank Islam menjalankan usahanya dengan berbagai teknik dan metode yang penerapannya tergantung pada tujuan dan aktivitas, seperti kontrak mudharabah, musyarakah, dan lainnya. Di samping itu, Bank Islam juga terlibat dalam kontrak *murabahah*. Dalam pelaksanaan pembiayaannya, Bank Islam harus memenuhi aspek ekonomi yang berbasis pada syariah.

Aspek Syariah dalam mewujudkan pembiayaan kepada para nasabah Bank Islam harus tetap berpegang pada syariah Islam antara lain tidak mengandung unsure *maisir*, *gharar*, dan *riba* serta aspek usahanya harus halal.¹⁰

Bank islam pada aspek ekonomi disamping mempertimbangkan hal-hal syariah, juga tetap mempertimbangkan perolehan keuntungan yang disepakati bersama baik bagi bank syariah maupun bagi nasabah bank syariah.¹¹

2. Landasan Hukum Bank Syariah

a. Undang-Undang dan Peraturan Bank Indonesia

Dasar hukum khusus terhadap fungsi bank syariah saat ini adalah UU Perbankan, UU Perbankan Syariah, Peraturan Bank Indonesia (PBI) tentang Perbankan Syariah, antara lain PBI No. 11/3/PBI/2009 tentang Bank umum syariah berdasarkan pada prinsip Syariah beserta Surat Edaran Bank Indonesia

¹⁰Muhammad, *management keuangan Syariah analisis fiqh&keuangan*, (Yogyakarta: UPP STIM YKPN, 2014), h.5

¹¹ Veithzal Rivai Arifin, *Islamic Banking Sebuah Teori Konsep dan aplikasi* (Jakarta: Bumi Aksara 2010), h. 679-680

(SEBI) yang terkait, yaitu masing-masing No. 11/9/DPbS tanggal 7 April 2009 tentang Bank Umum Syariah.

Dengan telah diberlakukannya UU Perbankan Syariah, maka diatur untuk diberlakukan dua UU mengenai perbankan di Indonesia yaitu UU No. 10 Tahun 1998 dan UU No. 21 Tahun 2008 tentang perbankan syariah. Perbankan syariah adalah sesuatu lembaga yang menyangkut tentang bank syariah dan unit usaha Syariah yang meliputi kegiatan usaha, serta cara dan proses dalam melaksanakan kegiatan usahanya.¹²

b. Al-Qur'an

Surat An-nisa/4:29

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالِكُمْ بِالْبَاطِلِ لَا أَنْتُمْ تَتَّجِرُونَ عَشْرًا ضَمِينًا
وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بَصِيرًا

Terjemahannya:

Wahai orang-orang yang beriman! Janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil (tidak benar), kecuali dalam perdagangan yang berlaku atas dasar suka sama suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sungguh, Allah MahaPenyayang kepadamu.¹³

c. Fatwa Dewan Majelis Ulama Indonesia

Kamus istilah keuangan dan Perbankan Syariah mendefenisikan fatwa sebagai penjelasan tentang hukum Islam yang diberikan oleh *faqih* atau Lembaga fatwa kepada umat, yang muncul baik kerana adanyapertanyaan maupun tidak . Adapun menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia fatwa adalah keputusan atau pendapat yang diberikan oleh mufti tentang suatu masalah .

¹² Sutan Remy Sjahdeini. *Perbankan Syariah. Produk-Produk dan Aspek-Aspek Hukumnya*. (Jakarta: Prenada Media Group. 2015), h. 95

¹³ Departemen Agama, *Al-qur'an Dan Terjemahan*, (Jakarta: Pustaka Al-Mubin), h. 83

Pengertian fatwa juga terdapat dalam *Concise Encyclopedia of Islami* oleh Cyrill Glasse, yaitu "*fatwa a published opinior or decision regarding religios doctrine or low made by a recognized outhority, called a Mufty*" dari pengertian tersebut, fatwa dapat dikatakan keputusan atau pendapat yang berhubungan dengan ajaran atau hukum agama yang diwujudkan serta diakui oleh kekuasaan. Selain itu dalam sejarah Islam, fatwa telah dilaporkan oleh agama-agama terkenal, serta oleh penguasa-penguasa otoritas publik yang ditunjuk negara seperti mufti.¹⁴

3. Karakteristik Bank Syariah

Bank Syariah tidak hanya bank bebas bunga, tetapi juga berorientasi pada kesejahteraan. Pada dasarnya, bank Syariah memiliki karakteristik, diantaranya:

- a. Menghapus riba.
- b. Melayani kepentingan umum dan mewujudkan ekonomi social umat Islam.
- c. Bank umum dan bank investasi digabungkan untuk menjadi bank syariah.
- d. Bank syariah akan melakukan penilaian yang lebih hati-hati terhadap permintaan pembiayaan yang berfokus kepada pernyataan modal dari bank ventura, konsinyasi, industry atau bisnis.
- e. Bank syariah dan pengusaha cenderung lebih memperkuat hubungan dengan sitem bagi hasil.

¹⁴ A Wangsawidjaja Z., *Pembiayaan Bank Syariah*, (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama 2012), h. 19-31

f. Kerangka ini bertujuan untuk membantu bank mengatasi kesulitan likuiditas melalui penggunaan pasar dan instrument mata uang antara bank sentral berdasarkan hukum syariah.¹⁵

B. Pembiayaan Syariah

1. Definisi Pembiayaan

Pembiayaan secara luas berarti *financing* atau pembelanjaan, yaitu pendanaan yang dikeluarkan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun dijalankan oleh orang lain. Dalam arti sempit, pembiayaan dipakai untuk mendefinisikan pendanaan yang dilakukan oleh lembaga pembiayaan, seperti bank syariah kepada nasabah.¹⁶

Pembiayaan menurut Undang- Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah adalah penyediaan dana atau tagihan yang dibersamakan dengan.¹⁷

- a. Transaksi bagi hasil dalam bentuk *mudharabah* dan *musyarakah*
- b. Transaksi sewa menyewadalam bentuk *muntahiyah ijarah bittamlik*
- c. Transaksi jual beli dalam bentuk piutang *murabahah, salam, dan istishna'*
- d. Transaksi pinjam meminjam dalam bentuk piutang *qardh*
- e. Transaksi sewa menyewa jasa dalam bentuk *ijarah*, untuk transaksi multi jasa berdasarkan kesepakatan antara Bank Syariah dan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan dana denganjangkawaktu tertentu dengan imbalan *ijarah*, tanpai mbalan atau bagi hasil

2. Pembagian Pembiayaan

¹⁵ Andri Soemitra. *Bank Lembaga Keuangan Syariah*. (Jakarta: Kencana. 2009). h. 67

¹⁶ Muhamad, *Manajemen Bank Syariah*. (Yogyakarta: UUP AMP YKPN, 2002), h. 260

¹⁷ Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2018 Tentang Perbankan Syariah

Pembiayaan menurut sifat penggunaannya dapat dibagi menjadi dua hal yaitu pembiayaan konsumtif dan pembiayaan produktif.¹⁸

a) Menurut Muhammad Syafii Antonio pembiayaan konsumtif adalah “Pembiayaan yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan konsumsi, tidak untuk memenuhi kebutuhan usaha.” Dan menurut Sunarto Zulkifli pembiayaan konsumtif adalah “Pembiayaan yang diberikan untuk pembelian ataupun pengadaan barang tertentu yang tidak digunakan untuk tujuan usaha.”¹⁹ Oleh karena itu, pembiayaan konsumen adalah untuk memberikan pembiayaan guna pembelian barang-barang konsumsi bukan untuk pembiayaan perdagangan.

b) Menurut Muhammad Syafii Antonio pembiayaan produktif adalah pembiayaan kebutuhan produksi, seperti peningkatan usaha, perdagangan dan investasi, serta pembiayaan modal kerja.²⁰

Oleh karena itu, pembiayaan produktif adalah pembiayaan yang diberikan oleh Lembaga keuangan untuk memenuhi kebutuhan usaha, termasuk peningkatan usaha perdagangan dan investasi.

3. Proses Pembiayaan

Sunarto Zulkifli mengatakan, proses pendanaan secara umum meliputi tahap permintaan pendanaan, input data, dan investasi, analisis pendanaan, persetujuan pendaan, pengumpulan data tambahan, penautan, pembayaran, tindak lanjut.²¹

¹⁸ Muhammad Syafii Antonio, *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik* (Jakarta: Gema Insani Press, 2001), h. 160

¹⁹ Sunarto Zulkifli, *Panduan Praktis Transaksi Perbankan Syariah* (Jakarta: Zikrul Hakim, 2003), h. 61

²⁰ Muhammad Syafii Antonio, *Bank Syariah Dari Teori ke Praktik* (Jakarta: Gema Insani Press, 2001). h. 160

a. Permintaan pembiayaan tahap awal dari proses pembiayaan adalah permintaan pembiayaan formal, permohonan pembiayaan dilakukan oleh nasabah secara tertulis kepada staf bank, tetapi pelaksanaan permintaan dapat diselesaikan secara lisan, dan kemudian dapat dilakukan dan kemudian permintaan tertulis menurut pejabat, bisnis klien dapat dibiayai.²²

b. Pengumpulan dan penelitian data by data yang dibutuhkan staf bank untuk pembiayaan konsumen adalah data yang dapat menggambarkan kemampuan nasabah dalam membayar pembiayaan dengan pendapatan tetap.

Menurut Sunarto Zulkifli dalam bukunya "Panduan Praktis Transaksi Perbankan Syariah", data yang dibutuhkan adalah.²³

1. Pegawai (Pegawai/Karyawan/PNS/ABRI)

Dokumen tambahan, termasuk Kartu Identitas calon klien dan pasangan; Kartu Tanda Penduduk (KTP) atau Paspor, Kartu Keluarga, Akta Nikah, slip penggajian terakhir, surat rekomendasi dari kantor tempat bekerja, atau SK pengangkatan bagi PNS, Foto Copy rekening bank 3 bulan terakhir, Foto Copy tagihan telepon dan listrik, obyek pembiayaan data dan jaminan data.

2. Pengusaha

Melampirkan dokumen-dokumen termasuk kartu identitas calon klien dan istrinya: Kartu Tanda Penduduk (KTP) atau passport, Akta Nikah, Akta Keluarga, Surat Izin Usaha/Perdagangan (SIUP), Nomor

²¹ Sunarto Zulkifli. *Panduan Praktis Transaksi Perbankan Syariah*. (Jakarta: Zikrul Hakim, 2003), h. 138

²² Sunarto Zulkifli. *Panduan Praktis Tansaksi Perbankan Syariah*, (Jakarta: Zikrul Hakim, 2003), h. 138

²³ unarto Zulkifli. *Panduan Praktis Transaksi Perbankan Syariah*, (Jakarta: Zikul Hakim, 2003), h. 140

Pokok Wajib Pajak (NPWP), Foto Copy rekening bank 3 bulan terakhir, Foto Copy rekening telepon dan listrik, dan data obyek pembiayaan, dan jaminan data.

3. Untuk para Profesional seperti dokter dan pengacara, dan yang lainnya. Melampirkan dokumen antara lain KTP calon nasabah dan pasangan; Kartu Tanda Penduduk (KTP) atau paspor, Akta Nikah, Akta Keluarga, surat izin praktik, izin profesi, Foto Copy rekening bank 3 bulan terakhir, Foto Copy rekening telepon dan listrik, data target pembiayaan dan data jaminan, penilaian, legalitas, dan dayajual.

c. Analisa Pembiayaan

1. Karakter

Analisa karakter merupakan pintu gerbang utama proses persetujuan pembiayaan. Kesalahan dalam menilai karakter calon nasabah dapat berakibat fatal di kemudian hari terhadap orang yang beritikad buruk seperti penipu, pelaku kejahatan dan lain-lain.²⁴

2. Kemampuan

Kapasitas calon nasabah sangat penting diketahui untuk memahami kemampuan seseorang untuk membayar semua kewajibannya. Untuk perusahaan, hal ini dapat terlihat dari laporan keuangan dan past performance usaha sedangkan untuk pembiayaan konsumtif, Analisa diarahkan pada kemampuan sumber penghasilan calon nasabah membiayai seluruh pengeluaran bulanannya. Untuk itu, yang perlu

²⁴Sunarto Zulkifli, Panduan Praktis Transaksi Perbankan Syariah (Jakarta: Zikul Hakim, 2003), h. 144

dianalisa adalah perusahaan tempat yang bersangkutan bekerja, lama bekerja dan penghasilan.²⁵

3. Modal

Analisa modal bertujuan untuk mengetahui seberapa yakin prospek anda dalam berbisnis. Untuk mengetahui hal ini, bank harus menganalisis neraca setidaknya 2 tahun terakhir dan melakukan analisis rasio untuk menentukan likuiditas, solvabilitas dan profitabilitas perusahaan yang bersangkutan. Sedangkan untuk pembiayaan konsumen, analisis permodalan tercermin dari uang muka yang dapat dibayarkan oleh nasabah.²⁶

4. Kondisi Ekonomi

Kredit konsumtif memungkinkan bank untuk memperkirakan situasi perusahaan, berkaitan dengan situasi ekonomi saat ini dan masa depan pekerjaan debitur. Hal ini menyangkut kelangsungan usaha dan rekonsiliasi kredit calon debitur.²⁷

5. Agunan

Menurut Kasmir jaminan yang diberikan kepada calon nasabah bersifat fisik maupun non fisik. Jaminan dilakukan melalui jumlah fisik atau pun non fisik. Jaminan harus melebihi jumlah kredit yang diberikan.

²⁵ Sunarto Zulkifli, *Panduan Praktis Transaksi Perbankan Syariah*. (Jakarta: Zikrul Hakim, 2003), h. 145

²⁶ Sunarto Zulkifli, *Panduan Praktis Transaksi Perbankan Syariah*. (Jakarta: Zikrul Hakim, 2003), h. 146

²⁷ Iamail, *Manajemen Perbankan Dari Teori Menuju Aplikasi*, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2016), h. 113

Anda juga perlu memeriksa keabsahan dan kemampuannya, sehingga jika terjadi suatu masalah jaminan dapat segera dipergunakan.²⁸

d. Persetujuan Pembiayaan

Proses persetujuan adalah untuk menentukan apakah pendanaan telah disetujui atau tidaknya sebuah pembiayaan. Proses persetujuan ini tergantung pada kebijakan bank yang biasa disebut sebagai Komisi Jasa Keuangan. Karena Jasa Keuangan adalah tingkatan akhir persetujuan proposal pembiayaan, hasil akhir dari Komisi Jasa Keuangan adalah penolakan, penundaan, atau persetujuan pendanaan.²⁹

e. Pengumpulan Data Tambahan

Proses pengumpulan data tambahan dilakukan untuk memenuhi persyaratan tambahan yang diperoleh dari disposisi Komite Pembiayaan. Pemenuhan persyaratan ini merupakan hal yang paling penting dan merupakan indikasi yang utama untuk tindak lanjut pencairan dana.³⁰

f. Pengikatan

Setelah semua persyaratan terpenuhi, langkah selanjutnya adalah proses pengikatan baik yang mengikat secara finansial atau mengikat jaminan. Secara umum ada dua jenis pengikatan: pengikatan dibawah tangan, yang merupakan proses penandatanganan kontrak antara bank dan

²⁸ Kasmir. *Dasar-Dasar Perbankan* (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2003), h.119

²⁹ Sunarto Zulkifli, *Panduan Praktis Transaksi Perbankan Syariah*, (Jakarta: Zikul Haki, 2003), h. 152

³⁰ Sunarto Zulkifli, *Panduan Praktis Transaksi Perbankan Syariah*, (Jakarta: Zikul Haki, 2003), h. 153

nasaba, dan pengikatan notaris, dimana penandatanganan akad dilakukan dengandisaksikan oleh notaris.³¹

g. Pencairan

Tahap pencairan pinjaman adalah tahap dimana fasilitas pinjaman menyerahkan dana pinjaman kepada pelanggan atau nasabah dalam bentuk pembayaran. Sebelum melakukan proses pembayaran, perlu dilakukan peninjauan kembali terhadap semua kelengkapan yang harus dipenuhi sesuai dengan disposisi Komisi Jasa keuangan atas usulan pembiayaan. Jika nasabah memenuhi semua persyaratan pendanaan, maka proses untuk pencairan fasilitas yang diinginkan dapat diberikanya.

h. *Monitoring*

Monitoring dapat dilakukan dengan memantau realisasi pencapaian target usaha dengan bisnis plan yang telah dibuat sebelumnya. Apabila terjadi tidak tercapainya target maka officer bank harus segera melakukan tindakan penyelamatan dengan langsung turun kelapangan menemui nasabah untuk mengetahui permasalahan utama yang dialami oleh nasabah kemudian memberikan solusi penyelesaian masalah.

Beberapa langkah *monitorin* gpembiayaan yang harus dilakukan antara lain:³²

- 1.) Memantau mutasi rekening koran
- 2.) Memantau pelunasan angsuran

³¹ Sunarto Zulkifli, *Panduan Praktis Transaksi Perbankan Syariah*, (Jakarta: Zikul Hakim, 2003), h. 154

³² Sunarto Zulkifli, *Panduan Praktis Transaksi Perbankan Syariah*, (Jakarta: Zikul Haki, 2003), h. 147

- 3.) Melakukan kunjungan rutin kelokasi usaha nasabah untuk memantau langsung operasional usaha dan perkembangan usaha
- 4.) Memantau kemungkinan terjadinya side streaming atau penyimpangan tujuan penggunaan dana dan pencapaian target sesuai bisnis plan

C. Akad *Murabahah*

1. Pengertian *Murabahah*

Secara etimologi *murabahah* berasal dari kata *rabaha* dari Bahasa arab artinya keuntungan. Sementara secara terminology *Murabahah* adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (margin) yang disepakati oleh penjual dan pembeli. Akad ini merupakan salah satu bentuk *natural certainty contracts*, karena dalam *murabahah* ditentukan beberapa *required rate of profit*-nya (keuntungan yang diperoleh). Karena dalam definisinya disebut adanya “keuntungan yang disepakati”, karakteristik *murabahah* adalah sipenjual harus memberitahu pembeli tentang harga pembelian barang dan menyatakan jumlah keuntungan yang ditambahkan pada biaya tersebut.³³

Dalam fatwa Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 Tanggal 1 April 2000 tentang *murabahah*, sebagai landasan syariah transaksi *murabahah* adalah sebagai berikut:

jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli *murabahah* harus dilakukan setelah barang secara pokok menjadi milik bank. Dan menurut Undang-Undang No.1 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah Pasal 19 ayat (1), yang dimaksud dengan akad *murabahah* adalah akad Pembiayaan suatu barang dengan menegaskan harga

³³ Adiwarmam karim. *Bank Islam Analisis Fiqh dan Keuntungan*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada), 2014, h. 113

belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai keuntungan yang disepakati. Adapun pengertian Murabahah menurut para ahli adalah sebagai berikut:

Menurut Sutan Remi Sjahdeni, murabahah adalah jasa pembiayaan dengan mengambil bentuk transaksi jual beli dengan cicilan.

Demikian pula yang dikemukakan oleh Sultan Haron, bahwa murabahah adalah konsep jual beli barang diantara dua pihak. Menurut konsep ini kedua pihak setuju menjual dan membeli pada suatu tingkat harga yang didalamnya terkandung segala biaya barang dan juga keuntungan, konsep ini juga dikenali sebagai konsep *mark up price* atau hargadinaikkan.³⁴

Menurut Zulkifli, Perbankan Syariah Panduan Praktis. Transaksi murabahah adalah slim dimana bank bertindak selaku pembeli. Kemudian bank akan menjualnya kembali kepada pembeli dengan hargabeli ditambah margin (Ribhun) yang disepakati.

Dalam islam, perdagangan dan perniagaan selalu dihubungkan dengan nilai-nilai moral, sehingga semua transaksi bisnis yang bertentangan dengan kebajikan tidaklah bersifat islami. Sebagai contoh, setiap perdagangan atau penjual harus menyatakan kepada pembeli bahwa barang atau benda tersebut layak dipakai dan tidak ada cacat. Atau seandainya ada cacat maka itu pun harus diungkapkan dengan jelas.

Dalam jual beli juga sangat diharapkan adanya unsure suka samasuka, seperti yang tercantum dalam hadits:

إِنَّمَا الْبَيْعُ عَنْ تَرَاضٍ – رواه البيهق

³⁴ Trisadeni P. Usanti dan Abd. Shomad. *Transaksi Bank Syariah*. (Jakarta: Bumi Aksara, 2005), h. 28-29

Artinya:

“Sesungguhnya jual beli atas dasar saling ridha (suka sama suka).” (HR. Al-Baihaqi).

Apabila pembeli tidak menyukai barang yang akan dibeli, dan pembeli menyatakan batal sebelum akad diijabkan, maka jual beli itu tidak sah dan harus diterimadengan lapang dada oleh masing-masing pihak.³⁵

Murabahah adalah salah satu produk penyaluran dana yang cukup digemari di BMT karena karakternya yang *profitable*, mudah dalam penerapan, serta dengan *risk-factor* yang ringa untuk diperhitungkan. Dalam penerapan, BMT bertindak sebagai pembeli sekaligus penjual barang halal tertentu yang dibutuhkan anggota. Mula-mula BMT membeli barang sebagaimana dimaksud kepada pihak ketiga dengan harga tertentu, secara langsung atau melalui wakil yang ditunjuk, untuk selanjutnya barang tersebut dijual kepada nasabah dengan harga tertentu setelah ditambah keuntungan (*mark-up*) yang disepakati bersama. Besarnya keuntungan yang diambil BMT atas transaksi murabahah tersebut bersifat “*constant*”, dalam pengertian tidak berkembang dan tidak pula berkurang, serta tidak terkait apalagi terikat oleh fluktuasi nilai tukar rupiah terhadap dolar. Keadaan ini berlangsung hinggaakhir pelunasan hutang oleh anggota kepada BMT³⁶

2. Dasar Hukum Murabahah

a. Al-Qur'an

1) QS An-Nisa/4:29

³⁵ Wiroso, *Jual Beli Murabahah*. (Yogyakarta: UII Press, 2005), h. 13

³⁶ Makhalul Ilmi, *Teori & Praktek Lembaga Mikro Keuangan Syariah*, (Yogyakarta: UII Press, 2002), h. 38

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُم بِالْبَاطِلِ لَا أَنْتُمْ تَتَّجَرُونَ عَنْتَرِ اضْمِئْتُمْ
وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ كَبِيرًا حِيمًا

Terjemahannya:

Wahai orang-orang yang beriman! Janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil (tidak benar), kecuali dalam perdagangan yang berlaku atas dasar suka sama suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sungguh, Allah Maha Penyayang kepadamu³⁷

2. QS Al-Baqarah2:275

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

Terjemahannya:

Orang-orang yang memakan riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan setan karena gila. Yang demikian itu karena mereka berkata bahwa jual beli sama dengan riba. Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Barang siapa mendapat peringatan dari Tuhannya, lalu dia berhenti, maka apa yang telah diperolehnya dahulu menjadi miliknya dan urusannya (terserah) kepada Allah. Barangsiapa mengulangi, maka mereka itu penghuni neraka, mereka kekal di dalamnya.³⁸

b. Al-hadist

Hadits Nabi dari Abu Sa'id al-Khudry

إِنَّمَا الْبَيْعُ عَنْ تَرَاضٍ - رواه البيهقي

Artinya:

³⁷ Departemen Agama, *Al-qur'an Dan Terjemahan*, (Jakarta: Pustaka Al-Mubini), h.83

³⁸Departemen Agama, *Al-qur'an Dan Terjemahan*, (Jakarta: Pustaka Al-Mubini), h.47

“Sesungguhnya jual beli (harus) atas dasar saling ridha (suka sama suka).”
(HR. Al-Baihaqi).

c) Ijma

Para ulama telah bersepakat mengenai kehalalan jualbeli sebagai transaksi rill yang sangat dianjurkan dan merupakan sunnah Rasulullah

3. Rukun Murabahah

Rukun murabahah adalah sama dengan rukun jual beli pada umumnya, antara lain:

- a. Penjual (al-ba- ba'i) adalah pihak yang memiliki barang untuk dijual, cakap menurut hukum dan tidak terpaksa.
- b. Pembeli (al-musyari') adalah pihak yang memerlukan dan akan membeli barang, cakap menurut hukum dan tidak terpaksa.
- c. Sighat (ijab qabul) adalah harus jelas, harga dan barang yang disebutkan harus seimbang.
- d. Barang yang dibeli (al-mabi') adalah barang yang tidak dilarang oleh syara', penyerahan barang dapat dilakukan dan hak milik penuh yang berakad.
- e. Harga (al-isaman) adalah pemberitahuan harga pokok dan keuntungan telah disepakati.³⁹

4. Syarat Murabahah

Syarat murabahah adalah sebagai berikut:

- a. Mengetahui harga awal/asal, artinya pembeli harus tahu harga beli barang yang dibayar oleh sipenjual, karena pengetahuan mengenai harga adalah salah satu syarat syahnya penjualan

³⁹ M Ali Hasan, Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada 2004), h. 55

- b. Mengetahui jumlah keuntungan, mengetahui besarnya margin sangat penting karena untuk mengetahui besarnya harga, yang merupakan syarat berlakunya penjualan
- c. Harga asal/asli sepadan, artinya harga beli barang yang dibayar oleh penjual ditetapkan/diukur berdasarkan volume, berat atau jumlah barang yang homogenya.

5. Praktik Pembiayaan Murabahah dalam Perbankan

Murabahah dalam praktik lembaga keuangan syariah, prinsipnya didasarkan pada dua elemen pokok harga beli serta biaya yang terkait dan kesepakatan atas laba yang diperoleh oleh lembaga. Ciri dasar akad murabahah dalam lembaga keuangan syariah adalah sebagai berikut:⁴⁰

- a. Pembeli harus mengetahui tentang biaya-biaya terkait dengan harga asli barang; batas laba harus ditetapkan dalam bentuk presentase dari total hargaditambah biaya-biaya.
- b. Apa yang dijual adalah barang yang dijual dengan uang.
- c. Barang yang diperjual belikan harus ada dan dimiliki penjual, dan penjual harus mampu menyerahkan barang tersebut kepada pembeli.
- d. Pembayaran ditangguhkan, dalam hal ini pembelihanya membayar uang muka yang besar dan nominalnya ditentukan dan disepakati bersama antara nasabah dengan lembaga keuangan.

6. Standarisasi Akad Pembiayaan Murabahah

- a) Pada setiap permohonan murabahah baru, bank per ketentuan internal diwajibkan untuk mererangkan esensi dari pembiayaan murabahah serta kondisi penerapannya. Hal yang wajib dijelaskan antara lain meliputi: esensi

⁴⁰ Imam Mustofa, Fiqih Mu'amalah, h. 68

pembiayaan murabahah sebagai bentuk jual beli antara bank dan nasabah, definisi dan terminology, *terms and conditions*, dan tata cara implementasinya.

- b) Bank wajib meminta nasabah untuk mengisi formulir permohonan pembiayaan murabahah, dan pada formulir tersebut wajib diinformasikan:
1. Jenis dan spesifikasi barang yang ingin dibeli
 2. Perkiraan harga barang dimaksud
 3. Uang muka yang dimiliki
 4. Jangkawaktu pembayaran
- c) Dalam memproses permohonan pembiayaan murabahah dimaksud bank wajib melakukan analisis mengenai:
1. Kelengkapan administrasi
 2. Aspek hukum
 3. Aspek personal
 4. Aspek barang yang akan diperjual belikan
 5. Aspek keuangan
- d) Bank menyampaikan tanggapan atas permohonan dimaksud sebagai tanda adanya kesepakatan per akad
- e) Bank meminta uang muka pembelian kepada nasabah sebagai tanda persetujuan kedua pihak untuk melakukan murabahah
- f) Bank harus melakukan pembelian barang kepada *supplier* terlebih dahulu sebelum akad jual beli dengan nasabah dilakukan
- g) Bank melakukan pembayaran langsung kepada rekening *supplier*

h) pada waktu penandatanganan akad murabahah antara nasabah sabah dan bank, pada kontrak akad tersebut wajib diinformasikan:

1. Definisi dan esensi pembayaran murabahah
2. Posisi nasabah sebagai pembeli dan bank sebagai penjual
3. Kepemilikan barang oleh bank yang dibuktikan oleh dokumen pendukung
4. hal dan kewajiban nasabah dan bank
5. Barang yang diperjualbelikan harus merupakan objek nyata (*physical asset*)
6. Harga pembelian dan margin yang disepakati dan tidak dapat berubah
7. jangka waktu pembayaran yang disepakati
8. Jaminan
9. Kondisi-kondisi tertentu yang akan memengaruhi transaksi jual beli tersebut (*terms and conditions*)
10. Definisi atas kondisi *force majeure* yang dapat dijadikan sebagai dasar acuan bahwa bank tidak akan mengalami kerugian (dirugikan) oleh faktor-faktor yang bersifat spesifik
11. Lembaga yang akan berfungsi untuk menyelesaikan persengketaan antara bank dengan nasabah apabila terjadi sengketa
12. Bank menyerahkan atau mengirimkan barang kepada nasabah. Tindakan yang diambil dalam rangka *rescheduling* kewajiban yang belum terselesaikan.⁴¹

⁴¹ Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*. (Jakarta: Rajawali Pers, 2011), h. 237-238

D. Pembiayaan Kepemilikan Rumah

1. Definisi Pemilikan Rumah

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) merupakan pedoman yang dijalankan oleh bank. Dana yang dikeluarkan bank dapat dipinjamkan kepada masyarakat yang ingin membeli rumah dengan cara mencicil, sehingga masyarakat tidak perlu lagi khawatir dengan hal-hal yang berkaitan dengan pembangunan. Oleh karena itu, Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah layanan yang diberikan oleh bank kepada seseorang yang ingin memiliki rumah ataupun kebutuhan konsumtif lainnya dengan cara memberikan jaminan.⁴²

2. Manfaat Kredit Pemilikan Rumah

Pada dasarnya Kredit Pemilikan Rumah (KPR) terdapat banyak keunggulannya, dan juga sangat memberikan manfaat bagi masyarakat dan calon pembeli. Manfaat Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) antara lain:

a. Kepastian Kepemilikan

Kredit Pemilikan Rumah sudah ada kepastian memiliki rumah. Segera setelah melakukan akad di bank dengan menandatangani perjanjian kredit antara bank dan nasabah. Sertifikat rumah akan diproses untuk membalik nama keatas nama nasabah. Namun, dokumen hak milik tetap disimpan di bank karena digunakans ebagai jaminan sebelum *letter of credit* dibatalkan.

b. Tidak diperlukan dana penuh

⁴² Ady Imam Taufik, *Agar KPR Langsung disetujui Bank*, (Yogyakarta: MedPress, 2011), h.

Nasabah hanya perlu menyiapkan uang muka/DP untuk membeli, membangun, merenovasi rumah melalui KPR, besarnya bervariasi, dan hanya bisa 10% sampai 20% dari harga rumah, tergantung pada jenis rumah serta ketentuan bank yang bersangkutan.

c. Angsuran KPR tertentu

Angsuran KPR tertentu, dengan angsuran setiap bulannya dapat lebih memudahkan nasabah untuk mengatur keuangan.

d. Lebih ringan

Lebih ringan karena angsurannya relative stabil dan tetap, tetapi seiring waktu nilainya cenderung menurun karena inflasi atau pendapatan masyarakat biasanya meningkat secara teratur.

e. Legalitas kepemilikan

Legalitas property KPR dilakukan dengan kontrak penjualan antara penjual (pemilik) dan pembeli (debitur) yang ditandatangani oleh notaries bank yang bersangkutan sebelumnya. Dari penjelasan di atas dapat disimpulkan bahwa kredit kepemilikan rumah mempunyai beberapa manfaat dapat meringankan kita untuk mendapatkan rumah idaman yang kita inginkan.⁴³

3. Proses KPR

a) Mekanisme dan Prosedur

Sebelum KPR disetujui bank, nasabah akan melalui beberapa tahapan mekanisme dan prosedur yang telah ditetapkan oleh pihak bank. Beberapa mekanisme dan prosedur pengajuan KPR bank, antara lain:

⁴³ Selamet Ristanto, *Jangan Salah Memilih KPR*, (Yogyakarta: Asdamedia, 2016), h. 16

1. Bank akan memberikan penjelasan mengenai beberapa persyaratan yang harus dipenuhi. Kemudian, pihak bank akan member formullir yang diisi (sebagai pemohon)
2. Tahapan wawancara dengan pihak bank perihal niatan memilih KPR. Pihak bank akan menilai kepribadian dan keabilitas nasabahnya dalam melunasi utang KPR sesuai jangka waktu yang ditentukan.
3. Jika dinilai layak, maka nasabah akan mendatangi pihak notaries guna pendatangan akta kredit dan mengurus sertifikat.
4. Setelah tahapan-tahapan diatas dilalui, selanjutnya adalah proses penyerahan kunci dari pihak bank dan pemohon kredit. Kemudian, penyerahan sertifikat kepada bank yang suatasaat dikembalikan apabila cicilan KPR telah lunas.⁴⁴

4. Syarat Pemilikan Rumah

Syarat pengajuan KPR pada seluruh bank relatif sama, baik dari sisi administrasi maupun dari sisi penentuan cicilannya. Untuk mengajukan KPR berikut syarat-syaratnya:

a) Syarat umum

1. Tidak masuk daftar kredit macet hitam (black list) Bank Indonesia
2. Usia minimal 21 tahun atau sudah menikah (mengacu pada ketentuan KUHP)
3. Maksimum usia 55 tahun pada saat KPR jatuh tempo untuk calon debitur berpenghasilan tetap/pegawai

⁴⁴Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 36 Tahun 2016

4. Maksimum usia 60 tahun pada KPR jatuh tempo untuk guru/guru besar/professor/hakim/jaksa. Menyerahkan surat permohonan yang dilampiri fotocopy KTP suami/istri, fotocopy Kartu Keluarga (KK), fotocopy NPWP, fotocopy rekening koran/tabungan/giro tiga bulan terakhir, pas foto suami/istri sebanyak dua lembar (ukuran 4x6 cm)
 5. Dilengkapi surat-surat penawaran sesuai jenis pemilikan rumah yang dibeli melalui pihak-pihak berikut ini yaitu pengembang berupa surat penawaran mengenai spesifikasi harga rumah, Pemborong berupa surat rencana pembangunan, dan penjual yang bukan pengembang berupa surat penawaran mengenai harga jual rumah.
- b) Syarat khusus
1. Pegawai
 2. Fotocopy SK (Surat Keputusan) pegawai tetap, dan dilegalisasi oleh perusahaan.
 3. Surat keterangan gaji/slip gaji perbulan, surat keterangan/rekomendasi dari perusahaan
 4. Tempat tinggal atau lokasi bekerja di suatu kotadengan pemohon.
 5. Membuka rekening tabungan di bank, karena lebih mudah disetujui jika gaji dibayarkan melalui rekening di bank yang bersangkutan.
 6. Pegawai/Wiraswasta/Berpenghasilan tidak tetap
jika pengusaha/wiraswasta/berpenghasilan tidak tetap maka harus melampirkan sebagai berikut, izin usaha (SIUP, TDP dan NPWP), akta

pendirian perusahaan, menyerahkan laporan keuangan dua tahun terakhir, mutasi rekening di bank minimum 3 bulan.⁴⁵



⁴⁵ Supriadi Amir, *Punya Rumah Mewah Tanpa Modal* (Jakarta: Laskar Aksara, 2014), h. 41-59

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Desain Penelitian

Jenis penelitian yang penulis gunakan adalah investigasi lapangan (kualitatif), yaitu investigasi dengan mencari data langsung dilapangan, dan menggunakan investigasi kualitatif, yaitu prosedur penelitian dimana data deskriptif dihasilkan dengan mengamati dan menganalisis subjek yang diteliti atau diselidiki. Dalam hal ini terhadap PT Bank BTN Syariah Cabang Makassar, untuk mengetahui dengan jelas mengenai proses pembiayaan Murabahah terhadap kepemilikan rumah.

B. Lokasi dan Objek Penelitian

Penelitian dilakukan di PT. Bank BTN Syariah Cabang Makassar yang terletak di jalan Slamet Riyadi No. 7 A, Bulogading, Kecamatan Ujung Pandang, Kota Makassar, Sulawesi Selatan, 90111

C. Fokus Penelitian dan Deskripsi Fokus

Isu penelitian kualitatif menjadi fokus. Fokus dapat digunakan untuk membatasi penelitian yang terlebih dahulu menentukan fokus untuk tujuan merumuskan masalah penelitian. Kedua, penentuan fokus berfungsi untuk memenuhi criteria inklusi atau eksklusi atau informasi yang diperoleh dari lapangan yang dikatakan Moleong. Tanpa fokus penelitian, penelitian terjebak pada banyaknya data yang tersedia dilapangan. Oleh karena itu, fokus penelitian

memegang peranan yang sangat penting dalam melaporkan dan mengarahkan penelitian.

Dalam penelitian ini, peneliti fokus pada menganalisis penerapan pembiayaan murabahah pada produk perbankan syariah sebagai solusi prakti kepemilikan rumah. Peneliti ini berfokus dalam 2 hal aspek pokok, yaitu:

1. Pelaksanaan pembiayaan murabahah pada produk Kepemilikan Rumah (KPR) di Bank BTN syariah
2. Analisis kelayakan pemberian pembiayaan murabahah pada produk Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) syariah pada bank BTN Syariah

D. Sumber Data

1. Data primer, adalah data yang dikumpulkan langsung oleh peneliti atau pelaksananya dari sumber aslinya.⁴⁶ Bahan utama diperoleh secara langsung melalui observasi langsung di lapangan dan wawancara dengan staf PT. BTN Syariah KCP Makassar.
2. Data sekunder, adalah data yang diambil atau dikumpulkan dari sumber-sumber yang ada. Data diambil secara tertulis dari perpustakaan atau laporan penelitian sebelumnya.⁴⁷ Bantuan tersedia dalam bentuk laporan tertulis, peta, dan dokumen resmi lainnya yang diperlukan untuk.

E. Instrumen Penelitian

Instrumen penelitian menurut Suharsimi Arikunto merupakan alat bagi peneliti dalam mengumpulkan data. Sedangkan menurut Suharsimi Arikunto dalam versi sebelumnya, ini adalah alat atau fasilitas yang digunakan peneliti untuk mengumpulkan data dan dalam arti lebih akurat dan sistematis lengkap,

⁴⁶ Sumadi Suryabrata, *Metode Penelitian* (Jakarta: rajawali, 1987), h. 93.

⁴⁷ Iqbal Hasan, *Pokok-pokok Materi Metodologi Penelitian dalam Aplikasinya* (Jakarta: Ghalia IKAPI, 2002), h. 82.

pekerjaanya lebih sederhana dan hasilnya lebih baik, pengelolaanya sederhana cermat.

Dalam penelitian ini, penulis menggunakan alat. Jadi alat terpenting dalam penelitian kualitatif adalah peneliti itu sendiri. Peneliti dapat mengumpulkan data menggunakan alat bantu seperti perekam, kaset video, atau kamera. Namun, penggunaan atau pemanfaatan alat-alat tersebut sangat tergantung pada peneliti.

Peneliti yang mengamati tempat secara langsung kadang-kadang disebut pengamat yang berpartisipasi, memiliki kelebihan dan juga kelemahan. Keuntungannya antara lain, pertama, kemampuan peneliti untuk melihat, merasakan, dan mengalami secara langsung apa yang terjadi pada subjek yang merekapelajari. Dengan demikian, peneliti secara bertahap memahami makna dibalikrealitas yang terlihat (Versthen). Inilah salah satu tujuan yang dicapai melalui penelitian kualitatif.

Kedua, peneliti dapat menentukan kapan data cukup untuk menyimpulkan, data jenuh, dan penelitian terganggu. Dalam penelitian kualitatif, pengumpulan data tidak dibatasi oleh alat (format wawancara) yang sengaja membatasi penelitian pada variable tertentu saja.

Ketiga, peneliti dapat mengumpulkan data secara langsung, menganalisanya, merefleksikannya secara terus menerus, dan membangun pemahaman yang utuh tentang sesuatu hal langkah demi langkah. Peneliti kualitatif mengkonstruk sirealitas tersembunyi di dalam masyarakat.⁴⁸

F. Teknik Pengumpulan Data

1. Observasi

⁴⁸ Moleong, Lexy, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, (Bandung: PT Remaja RosdaKarya. 2000), h. 19.

Observasi merupakan suatu proses pengamatan yang kompleks, dan peneliti langsung mengamati objek penelitian. terhadap p objek peneliti. Observasi adalah alat pengumpulan data, yaitu melalui melihat dan mendengarkan.⁴⁹ Dalam hal ini peneliti melakukan observasi langsung dan terjun langsung kelapangan serta mencari kejadian-kejadian yang berkaitan dengan pembiayaan murabahah pada PT. Bank BTN Syariah cabang Makassar sebagai solusi kepemilikan rumah. Untuk mengumpulkan data, maka peneliti harus mempersiapkan instrument lembaran observasi.

2. Wawancara

Mencoba untk mendapatkan data dan informasi yang digunakan dengan bertanya langsung terhadap orang yang diwawancarai langsung. Dalam penelitian ini wawancara dilakukan secara bebas, yaitu responden bebas member tanggapan. Namun, diharapkan tetap dalam rentang tertentu supaya tidak menyimpang dari pedoman wawancara yang telah disiapkan. Oleh karena itu, perlu mempersiapkan pedoman wawancara sebelum melakukan wawancara. Disiapkan sebelum.

3. Dokumentasi

Dokumentasi adalah metode penyatuan data kualitatif dengan mengamati atau menganalisis seluruh dokumen tentang objek yang disiapkan oleh subjek atau orang lain. Metode dokumentasi inidigunakan untuk memperoleh dokumen-dokumen yang dikutip dalam penelitian ini mencakup semuabentuk arsip yang dikumpulkan selama penelitian, baik lisan, tulisan, gambar atau data fotografi.

G. Tekhnik Analisis Data

⁴⁹ S. Nasutiom, *Metode Penelitian Naturalistik-Kualitatif*, (Bandung: Tarsito, 1992), h. 66.

Dalam rangka menjawab rumusan masalah yang ditetapkan penulis, maka analisis data yang menjadi acuan dalam peneliti ini mengacu pada beberapa tahapan yang dijelaskan Miles dan Huberman, yaitu:

1. pengumpulan data baik melalui observasi langsung di lapangan kemudian wawancara mendalam terhadap informan yang compatible terhadap penelitian untuk menunjang peneliti yang dilakukan agar memperoleh data sesuai dengan yang diharapkan.
2. Reduksi data adalah proses pemilihan, pemusatan perhatian pada penyerdehanaan daricatatatan-catatan yang diperoleh dari pengumpulan data.
3. Penyajian data adalah kegiatan mengumpulkan informasi dalam bentuk teksnaratif yang bertujuan untuk mempertajam pemahaman penelitian terhadap informasi yang dipilih kemudian disajikan dalam uraianpenjelasan.
4. Pada tahap akhir adalah penarikan kesimpulan. Penarikan kesimpulan dilakukan secara cermat dengan melakukan verivikasi berup atinjauan ulang pada catatan-catatan data yang didapatkan. Dimana dalam analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis penelitian kualitatif deskriptif, yaitu dengan menelaah analisis penerapan pembiayaan murabahah pada Bank BTN Syariah sebagai solusi kepemilikan rumah.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. GAMBARAN UMUM LOKASI PENELITIAN

1. Sejarah Bank Tabungan Negara Syariah

Padamasa pemerintahan Hindia pada tahun 1897, bank pos part bank didirikan berkedudukan di Jakarta (Batavia), yang didirikan dengan tujuan mengajak masyarakat pada saat itu untuk menabung. Badan-badan perbaikan dipresentasikan secara luas kepada public melalui post paar bank.

Tentus aja, dibandingkan dengan system perbankan saat ini, system perbankan pada waktu itu berbeda dan jauh dari sempurna. Pada akhir 1931, peran bank Post paar dalam menggalang dana masyarakat terus meningkat dengan sangat baik. Hal itu terbukti dengan semakin banyak masyarakat tertarik pada saat itu untuk menyimpan atau menyetor uangnya di bank. Pada akhir 1939, bank Post paar berhasil menghimpun dana masyarakat sebesar Rp 5,4 juta. Jumlahnya sangat besar pada saat itu. Hasil yang dicapai oleh bank Post saat itu sebenarnya sesuai dengan kebijakan desentralisasi yang diterapkan saat itu. Sejarah berhasilnya bank Post paar akhirnya membawa dampak positif dengan adanya empat kantor cabang yang masing-masing beradadi Surabaya, Medan Jakarta dan Makassar. Namun pada tahun 1940 dalam perjalanannya, keberhasilan bank Post paar dalam menghimpun dana masyarakat harus terhenti karena Jerman melakukan penyerbuan yang sangat berdampak terhadap terkurasnya dana yang telah di himpun oleh bankpost paar secara besar-besaran oleh para nasabahnya. Lebih dari 11 juta

rupiah tabungan masyarakat yang digunakan untuk dibayarkan bank Post paar terhadap nasabah dalam waktu yang singkat.

Tapi keberuntungan masih datang pada bank Post paar, karena apenyserangan Jerman tidak bertahan lama. Pada tahun 1941, kepercayaan terhadap bank Post paar sudah mulai pulih kembali, hal ini ditandai dengan mulai banyaknya masyarakat yang menyimpan uangnya kembali pada bank Post paar. Pada tahun yang sama, dan yang telah terkumpul dari masyarakat sejumlah Rp 58,8 juta. Tetapi keberhasilan bank Post paar belum dikatakan tercatat dalam sejarah, dikarenakan setelah satu tahun kemudian Jepang mulai memasuki Indonesia. Operasional bank Post paar lalu dibekukan.

Setelah Jepang mulai memasuki Indonesia, mereka mengubah berbagai bentuk pemerintahan di Indonesia dan aspek kehidupan seluruh masyarakat di Indonesia. Tidak hanya itu, Jepang juga berhasil mengusir Belanda yang ada di Indonesia pada saat itu. Dengan resmi pada saat itu Jepang berhasil mengambil alih kekuasaan Belanda di Indonesia dan bank Post paar yang merupakan bank yang dibentuk Belanda juga ikut dibekukan. Pemerintahan Jepang menggantikan bank Post paar dengan mendirikan Tyokin Kyoku, yang memiliki misi tidak jauh berbeda dengan misi dan tujuan bank Post paar yang didirikan Belanda. Yaitu mengajak masyarakat Indonesia agar supaya gemar untuk menabung. Tetapi perjalanannya dalam membentuk Tyokin Kyoku tidak berjalan panjang, ternyata misi Tyokin Kyoku tidak semudah apa yang pernah dilakukan bank Post paar dalam mengumpulkan dana dari masyarakat melalui tabungan tersebut. Tyokin Kyoku tidak berhasil menjalankan misinya karena masyarakat mengira

bahwa menabung melalui TyokinKyoku adanya paksaan yang dirasakan. Sehingga membuat banyak masyarakat tidak ingin untuk menabung. Walau pundenmikian, Tyokin Kyoku berhasil membuka cabangnya di Yogyakarta. Setelah Indonesia berhasil meraih kemerdekaan pada 9 Februari 1950, Tyokin Kyoku kemudian diubah oleh pemerintah Indonesia menjadi kantor tabungan. Kantor tabungan Pos memegang peranan yang sangat penting, terutama sebagai tempat penukaran valuta asing untuk mata uang Jepang dan Indonesia.⁵⁰

Pada tahun 1963, Kantor Tabungan Pos berubah nama menjadi Bank Tabungan Negara. Kemudian dijadikan sebagai satu-satunya institusi yang menyalurkan KPR untuk kelas golongan masyarakat menengah kebawah. Pada tahun 1989, Bank Tabungan Negara mulai beroperasi sebagai bank komersial dan menerbitkan obligasi pertama.⁵¹

Pada tanggal 14 Februari 2005, BTN mulai beroperasi menjalankan bisnis menggunakan prinsip syariah yang merupakan Strategic Business Unit (SBU) pada saat diresmikannya Kantor BTN Syariah pertama di Jakarta. Pembukaan SBU ini diharapkan dapat melayani masyarakat terhadap pemanfaatan jasa moneter Syariah dan mempertimbangkan keunggulan syariat Islam terhadap prinsip perbankan syariah sesuai dengan Fatwa Majelis Ulama Indonesia tentang bunga bank yang melaksanakan hasil RUPS pada tahun 2004.

2. Tujuan berdirinya Bank Tabungan Negara syariah.⁵²

- a) Memenuhi kebutuhan bank dari menyediakan layanan dan jasa keuangan syariah.

⁵⁰<http://bank-btn.com>

⁵¹ <http://www.btn.co.id>

⁵² Brosur (Product Profile) PT. BTN KC Syariah Slamet Riyadi Makassar

- b) Mendukung bank untuk mencapai target labaoperasionalnya.
- c) Meningkatkan fleksibilitas bank sebelum menghadapi perubahan lingkunganusaha.
- d) Memberikan keseimbangan dalam memenuhi manfaat terhadap karyawan dan nasabah.

Jaringan Unit bank BTN Syariah sudah membukacabang yang menyebar diseluruh Indonesia dengan rincian sebagai berikut: Kantor Cabang Syariah terdapat 22 unit, Kantor Cabang Pembantu Syariah terdapat 21 unit, Kantor Kas Syariah terdapat 7 unit, juga Kantor Layanan Syariah 240 unit. Sebagai bagian dari BUMN, BTN syariah menjalankan operasinya dengan menghimpun dana dari masyarakat melalui produk-produk tabungan, deposito dan giro. Kemudian menyalurkan kembali kepada sektor riil melalui berbagai produk pembiayaan multiguna, investasi, modal kerja dan KPR. Seperti jargonnya “maju dan sejahtera bersama” untuk itu bank BTN syariah mengutamakan prinsip kesetaraan dan keadilan dalam penerapan bagi hasil antar nasabah dan bank.”⁵³

3. Visi Dan Misi Bank Tabungan Negara Syariah

Visi dan misi bank BTN Syariah sejalan dengan Visi bank BTN yang merupakan Strategic Business Unit dengan peran untuk meningkatkan pelayanan dan pangsa pasar sehingga bank BTN tumbuh dan berkembang dimasa yang akan datang. BTN Syariah juga sebagai pelengkap dari bisnis perbankan dimana secara konvensional tidak dapat terlayani.

Visi dari bank BTN Syariah adalah menjadi Strategic Business Unit BTN yang sehat dan terkemuka dalam penyediaan jasa keuangan syariah dan

⁵³Brosur (Product Profile) PT. BTN KC Syariah Slamet Riyadi Makassar

mengutamakan kemaslahatanbersama⁵⁴. Sedangkan misi bank BTN Syariah yaitu:⁵⁵

- a. Mendukung pencapaian sasaran laba usaha BTN.
- b. Memberikan pelayanan jasa keuangan syariah yang unggul dalam pembiayaan perumahan dan produk serta jasa keuangan terkait sehinggadapat memberikan kepuasan baginasa badan memperoleh pangsa pasar yang diharapkan.
- c. Melaksanakan manajemen perbankan yang sesuai dengan prinsip Syariah sehinggadapat meningkatkan ketahanan BTN dalam menghadapi perubahan lingkungan usaha serta meningkatkan share holders value.
- d. Memberi keseimbangan dalam pemenuhan kepentingan segenap stake holders serta memberikan ketentraman pada karyawan dan nasabah.

4. Produk Pembiayaan Bank BTN Syariah

a) KPR BTN Bersubsidi iB

Pembiayaan kepadaNasabah perorangan yang tergolong Masyarakat BerpenghasilanRendah (MBR) dengan akad *Murabahah*(jualbeli) atau akad *Musyarakah Mutanaqishah* (MMQ) dalam rangka pemilikan rumah tapak atau susun yang merupakan program pemerintah.

b) KPR BTN Platinum iB

Pembiayaan kepada Nasabah perorangan denga nakad *Murabahah* (jualbeli) dalam rangka pemilikan rumah, ruko, rukun, rusun atau apartemen kondisi baru maupun second.

⁵⁴Dokumen PT.BTN KC Syariah Slamet Ryadi Makassar

⁵⁵ibid

c) KPR BTN Indent

Pembiayaan kepada Nasabah perorangan dalam rangka pemilikan rumah, ruko, rukun, rusun atau apartemen dengan akad *Istishna'* (Pesanan)

d) Pembiayaan Properti BTN

Pembiayaan kepada Nasabah untuk kepemilikan asset bersama berupa pembelian properti baru atau pembiayaan ulang / refinancing kepadanasabah yang telah memiliki properti dengan akad *Musyarakah Mutanaqisah*.

e) Pembiayaan Bangunan Rumah BTN

Pembiayaan kepada nasabah perorangan dengan akad Murabahah (jual beli) dalam rangka membangun atau merenovasi bangunan tempat tinggal.

f) Pembiayaan Multimanfaat iB

Pembiayaan bagi para pegawai dan pensiun yang digunakan untuk keperluan pembelian berbagai jenis barang elektronik atau furniture dengan menggunakan akad *Murabahah* (jual beli)

g) Pembiayaan Multi jasiB

Pembiayaan yang dapat digunakan untuk keperluan mendanai berbagai kebutuhan layanan jasa (Pendidikan, Kesehatan, Wisata, Haji, Umroh, Pernikahan) bagi nasabah. Pembiayaan ini menggunakan akad "*KafalahbilUjrah*"

h) Pembiayaan Kendaraan Bermotor BTN

Pembiayaan kepada Nasabah perorangan dengan akad *Murabahah* (jual beli) dalam rangka pemilikan kendaraan bermotor yang diperuntukan untuk kepentingan pribadi.

i) Pembiayaan Tunai Emas BTN

Pembiayaan kepada Nasabah untuk memenuhi kebutuhan dana nasabah dengan berdasarkan akad *Qaradh* yang diberikan bank kepadanya sabah berdasarkan kesepakatan dan disertai dengan surat Gadai sebagai penyerahan *Marhun* (barang jaminan) untuk jaminan pengembalian seluruh atau Sebagian hutang nasabah kepada bank (*Murtahin*).

j) Pembiayaan Emasku BTN

Pembiayaan kepada Nasabah perorangan dengan akad *Murabahah* (jual beli) dalam rangka pemilikan emas batangan bersertifikat Antam.

k) Pembiayaan Modal Kerja BTN iB

Pembiayaan untuk memenuhi kebutuhan dana Nasabah yang menjalankan usaha produktif selain usaha pembangunan proyek perumahan.

l) Pembiayaan Investasi BTN

Pembiayaan untuk memenuhi kebutuhan dana Nasabah yang menjalankan usaha produktif, guna pembelian/pengadaan barang-barang modal beserta jasa yang diperlukan untuk aktivitas usaha/investasi.

m) Pembiayaan Konstruksi BTN

Pembiayaan untuk memenuhi kebutuhan dana Nasabah yang menjalankan usaha produktif berupa pembangunan proyek perumahan.⁵⁶

⁵⁶ Dokumen PT.BTN KC Syariah Slamet Riyadi Makassar

5. Struktur Organisasi Bank Tabungan Negara Syariah KCP Slame tRiadi

Makassar

Secara struktur organisasi, perusahaan ini sudah memiliki bagian-bagian yang tepat agar bank dapat beroperasi dengan baik dan dapat memberikan pelayanan yang terbaik bagi kepada nasabahnya. Selain itu, ada beberapa yang mungkin tidak terselesaikan dengan baik dan akan mengganggu operasional secara normal maka akan terus dibenahi agar supaya bank menjadi lebih baik.

Setiap unit kerja dipimpin oleh seorang manager konferensi yang bertanggungjawab untuk mengawasi karyawannya sehingga dapat menjaga kesinambungan dan keselarasan dalam proses menciptakan lingkungan kerja yang baik. Dalam peningkatan jenjang karir, jabatan sangat menentukan bagi perkembangan ribadi setiap individu, sehingga pihak manage mendapat memandangnya secara objektif, sehingga dapat ditentukan siapa yang pantas dalam menduduki sebuah jabatan.

Secara umum, struktur organisasi bank syariah dengan bank konvensional memiliki kesamaan, seperti halnya terdapat komisaris dan direksi. Namun yang membuatnya menonjol adalah keberadaan Dewan Pengawas Syariah (DPS). Dewan Pengawas Syariah merupakan badan independen yang dibentuk oleh Dewan Syariah Nasional (DSN) pada seluruh bank syariah. Anggota DPS harus mencakup para ahli di bidang Syariah Muamalah yang tentunya memiliki pengetahuan umum dibidang perbankan. Dalam setiap pelaksanaan tugasnya, DPS harus tunduk terhadap fatwa DSN, badan tertinggi yang mengeluarkan standar

produk dan layanan bank untuk mematuhi peraturan dan prinsip syariah dalam menjalankannya operasionalnya.

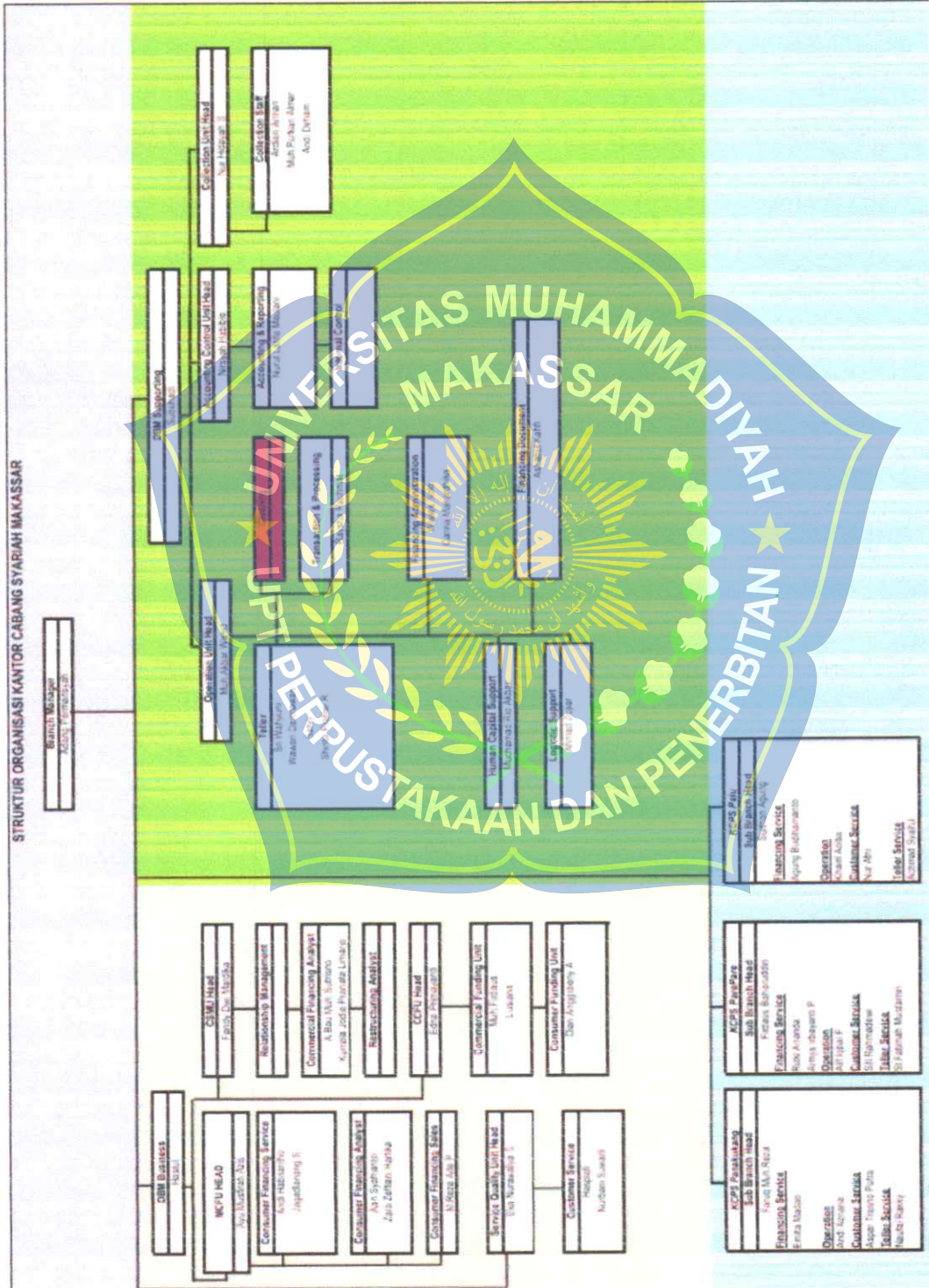
Keunggulan lembaga keuangan syariah tercermin dalam visi BTN syariah dan arah misi pengelolaan BTN Syariah ini, yaitu mendukung tujuan bisnis dan keuntungan BTN Syariah sebagai tujuan utama karyawan dan pemangku kepentingan yang kemudian memberikan layanan yang terbaik.

Selain itu, pelaku perbankan yang menjadi staf/karyawan BTN syariah, khususnya BTN syariah KCP Slamet Ria di kota Makassar sangat baik dalam memberikan pelayanan kepada nasabah, dilihat dari kinerja penyampaian layanan untuk memenuhi kebutuhan nasabah.



Gambar 4.1

Struktur Organisasi PT Bank BTN Syariah
Kantor Cabang Slamet Riyadi Makassar



B. Hasil Penelitian dan Pembahasan

1. Pelaksanaan Pembiayaan Murabahah Pada Produk Kepemilikan Rumah (KPR) Di Bank BTN Syariah Cabang Makassar

Dewan Syariah Nasional (DSN) didirikan oleh majelis ulama Indonesia (MUI) pada tanggal 10 Februari 1999 dikeluarkannya surat keputusan MUI Nomor 754/MUI/II/1999 untuk mengantisipasi perkembangan Lembaga Keuangan Syariah (LKS) karena lembaga-lembaga tersebut selalu terikat dengan aturan-aturan syariah yang harus dipenuhi. Selain itu, juga untuk menampung berbagai masalah/kasus yang memerlukan fatwa agar diperoleh kesamaannya dalam penanganannya oleh masing-masing DPS yang ada di masing-masing LKS.⁵⁷

Para ulama sepakat bahwa pembelian rumah melalui pendanaan bank konvensional itu hukumnya haram, karena dalam perjanjian tersebut dianggap sebagai pinjaman berbunga yang jelas sekali mengandung riba. Transaksi ini jelas merugikan pihak pembeli karena dalam pembayaran angsuran setiap bulan bergantung pada fluktuasi sukubunganya. Konsep kredit rumah ini masih banyak diterapkan di bank-bank konvensional di Indonesia.

BTN Syariah kemudian mengadopsi konsep kredit rumah bank konvensional ke dalam jenis produk pendanaan dengan akad murabahah yang disebut dengan KPR BTN Syariah. Pihak bank membeli rumah yang diperlukan nasabah dan kemudian menjualnya kepada nasabah sebesar harga beli ditambah dengan margin keuntungan yang disepakati oleh bank dan nasabah.

⁵⁷ Surat Keputusan DSN No.1 Tahun 2000 Tentang Pedoman Dasar Dewan Syariah Nasional

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah transaksi pembiayaan berdasarkan prinsip jual beli, berlaku untuk rencana pembiayaan murabahah, yaitu bank membeli barang untuk nasabah guna memenuhi kebutuhan konsumen, dan pembiayaan tersebut digunakan untuk memenuhi kebutuhan konsumen, bukan kebutuhan bisnis. Pembiayaan ini dapat digunakan untuk membeli rumah baru, rumah bekas, dan juga ruko.

Jika ingin mendapatkan fasilitas KPR, cukup mengunjungi cabang bank terdekat yang menyalurkan KPR. Di kantor cabang tersebut, nasabah akan diberikan arahan untuk mengisi formulir permohonan KPR dengan dokumen terlampir sesuai dengan spesialis pemohon. Apabila pengajuan KPR yang dimohonkan merupakan pengalihan dari bank lain, maka calon debitur juga harus memberikan salinan rekening koran dan rekening tabungan enam bulan terakhir, yang telah digunakan sebagai pembayaran angsuran dari bank sebelumnya, akta jual-beli, IMB, sertifikat tanah, serta bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) terakhir. Dalam waktu satu hingga dua minggu, tergantung kebijakan masing-masing bank, permintaan biasanya akan dijawab, jika diterima, maka proses perjanjian kredit akan dilanjutkan.

Pembiayaan murabahah, baik pada saat terjadinya transaksi ataupun tidak, penjual sudah memiliki persediaan barang untuk diperjualbelikan. Tapi dari hasil penelitian Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR), bank tidak memiliki properti atau rumah untuk dijual kepada nasabah, sehingga pihak bank akan membeli properti setelah nasabah melakukan pemesanan yang bersifat mengikat. Hal ini sejalan dengan teori dari Osmad Muthafer, yang mengatakan bahwa

Murabahah menggunakan order financing, yaitu bank akan membeli setelah nasabah melakukan pemesanan yang bersifat mengikat, artinya nasabah yang telah melakukan pemesanan harus membeli dan tidak boleh membatalkan pemesanan. Namun, salah satu karakteristik pembiayaan murabahah adalah memungkinkan bank untuk memberikan wewenang kepada nasabah untuk bertindak sebagai wakil bank untuk membeli rumah yang diinginkan atas nama bank. Termaksud juga dalam hal ini nasabah Bank BTN Syariah saat mengajukan pembiayaan Kepemilikan Rumah, dan mereka juga dapat membeli rumah dengan spesifikasi apa yang mereka inginkan.

Pembiayaan KPR merupakan fasilitas pembiayaan rumah yang diberikan kepada nasabahnya, dengan prinsip syariah. Pembiayaan ini digunakan untuk keperluan hunian subsidi, hunian nonsubsidi (platinum), hunian second dan ruko. Berikut adalah penuturan dari Ibu Zara Septiani selaku analis KPR:

“Pelaksanaan pembagian KPR menggunakan sistem murabahah, yaitu system dengan prinsip jualbeli dengan akad murabahah, BTN Syariah membeli rumah yang dibutuhkan nasabah kemudian bank akan menjualnya kembali kepada nasabah dan nasabah mencicil angsurannya sesuai jangka waktu yang disepakati. Dilihat dari cara pembiayaannya system murabahah ialah skema yang angsuran tiap bulannya selalu sama sampai dengan batas akhir pengajuan pembiayaannya. Besarnya angsuran serta keuntungan yang didapatkan oleh bank ditentukan sejak awal persetujuan pembiayaan tersebut diperoleh nasabah. Dalam akad perjanjian tersebut bank akan mendapatkan keuntungan dari margin yang telah ditentukan dengan kesepakatan antara bank dan nasabah”.⁵⁸

Pembiayaan KPR system murabahah tidak membebankan bunga, melainkan langsung mengambil keuntungan dari margin penjualan rumah. Dengan demikian, biaya cicilan per bulannya sudah tetap. Berbeda dengan

⁵⁸Hasil Wawancara Dengan Ibu Zara Septiani, Selaku Analis KPR Syariah Di Bank BTN Syariah Slamet Riyadi, Pada Tanggal 19 Maret 2021

pembiayaan KPR konvensional yang pembiayaannya menggunakan unsur gharar, yaitu ketidakpastian dalam transaksi. Seperti contohnya pada pembiayaan konvensional nasabah hanya mengetahui angsuran pembiayaannya di duatahun pertama, setelah itu nasabah melakukan angsuran mengikuti pada suku bunga, jika suku bunga naik maka angsuran yang dibebankan terhadap nasabah juga naik.

KPR syariah secara dasar berbeda dengan KPR konvensional. Berikut perbedaan keduanya dalam table berikut:

NO	Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Konvensional	Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Syariah
1.	Skema cicilan dengan bunga	Menggunakan akad murabahah atau perjanjian jual beli
2.	Fluktuatif mengikuti suku bunga	Tidak menerapkan suku bunga atau bebas riba. Bank syariah hanya mengambil keuntungan dari penjualan rumah
3.	Besaran cicilan KPR tidak selalu sama	Margin bank sudah ditentukan sejak awal, sehingga jumlah cicilan akan selalu sama dari awal kredit hingga selesai

KPR syariah dan KPR konvensional memiliki beberapa perbedaan, mulai dari skema pinjaman hingga besaran cicilan setiap bulannya. Keduanya juga

berbedadari sistem kredit. Jika KPR konvensional menawarkan cicilan dengan bunga, KPR syariah menawarkan cicilan tanpa bunga alias flat. Yang berbedaantara KPR syariah dan konvensional adalah cara perhitungan kewajiban. Tidak ada perhitunganbungadalam pembiayaan syariah, seperti dalam skema kredit di bank konvensional. Jadi tidakdikenal istilah bunga murah atau rendah dalam KPR syariah. Sementara KPR konvensional menawarkan cicilan tetap hanya pada 2 tahun pertama dia walkredit, setelah itu, bank menggunakan bunga mengambang, yang besarnya mengikuti kondisi pasar sehingga cicilan bisa berubah-ubah setiap saat.

Selanjutnya Ibu Zara Septiani menuturkan mengenai prosedur pelaksanaan KPR terhadap nasabah yang ingin melakukan pembiayaan KPR di Bank BTN Syariah: *“Dalam pelaksanaan akad murabahah pada pembiayaan kepemilikan rumah (KPR) di BTN Syariah Cabang Makassar harus melalui beberapa tahapan untuk mendapatkan keputusan permohonan pembiayaan”*.⁵⁹

1. Prosedur Pengajuan KPR di BTN Syariah

- a. Calon nasabah datang langsung kekantor BTN Syariah Cabang Makassar untuk meminta permohonan pembiayaan angsuran KPR, selain itu calon nasabah juga memberitahu keadaan rumah yang akan dibeli, serta calon nasabah menanyakan bagaimana cara mengajukan pembiayaan KPR di BTN Syariah.
- b. Pegawai BTN Syariah Cabang Makassar akan menjelaskan kepada nasabah kepada nasabah mengenai system mekanisme pembiayaan KPR

⁵⁹Hasil Wawancara Dengan Ibu Zara Septiani, Selaku Analis KPR Syariah Di Bank BTN Syariah Slamet Riyadi, Pada Tanggal 19 Maret 2021

Murabahah dan persyaratan yang harus dipenuhi Adapun persyaratan-persyaratan Antara lain:

1) Persyaratan umum

- a) Foto Copy KTP suami dan istri
 - b) Foto Copy KK
 - c) Foto Copy surat nikah suami istri
 - d) Surat keterangan belum menikah dari kelurahan (jika belum berkeluarga)
 - e) Foto Copy NPWP
 - f) Foto Copy rekening tabungan
 - g) Sertifikat bangunan yang akan dibeli
 - h) Formulir pengajuan pembiayaan
- 2) Syarat jikacalon nasabah karyawan (berpenghasilan tetap)
- a) Slip gaji 3 bulan terakhir/ surat keterangan gaji
 - b) Surat keterangan kerja/ SK pegawai
- 3) Syarat jikacalon nasabah berpenghasilan wirausaha (usaha)
- a) Surat izin usaha
 - b) Laporan keuangan usaha
 - c) Foto Copy rekening atau pembukuan terakhir

Persyaratan yang wajib dipenuhi nasabah untuk mengajukan pembiayaan KPR adalah, pertama, nasabah harus menyertakan Foto Copy KTP, Foto Copy Surat Nikah, Foto Copy Kartu Keluarga, Foto Copy wajib pajak (NPWP). Selain itu, jika karyawan harus menyertakan Surat

Keterangan Kerja, slip gaji 3 bulan terakhir, sertifikat jaminan asli, surat penawaran rumah IMB, PBB. Bagi pengusaha juga dilengkapi Foto Copy KTP dan pasangan, Foto Copy Kartu Keluarga, fotocopy Surat Nikah, fotocopy NPWP. Selain itu, laporan ringkasan pendapatan 6 bulan terakhir, Foto Copy mutasi tabungan selama 3 bulan terakhir, Sedangkan untuk tenaga profesional juga menyertakan Foto Copy KTP dan pasangan, Foto Copy Kartu Keluarga, Foto Copy Surat Nikah, dan Foto Copy NPWP.

2. Pemeriksaan berkas

Pemeriksaan kelengkapan berkas pada calon nasabah. Dimana financing service akan memeriksa dokumen apakah data yang dilampirkan calon nasabah benar adanya, jika benar Bank akan melanjutkan pada tahap selanjutnya.

3. Input data

Pada saat calon nasabah mengajukan pembiayaan, financing service akan menginput data nasabah tersebut sebagai informasi bahwa nasabah telah mengajukan pembiayaan dan selanjutnya akan di proses lebih lanjut. Data yang dimasukkan dalam system yaitu data diri, pekerjaan, bukti biaya transaksi keuangan nasabah, dan lain sebagainya.

4. Penilaian harga tanah dan bangunan

a. Menyadari kemampuan nasabah dalam mengansur

Analisis kesesuaian Antara informasi yang disampaikan nasabah pada saat wawancara dengan berdasarkan penghasilan yang dilampirkan. Dan

menghitung kemampuan nasabah dengan perhitungan yang telah ditetapkan oleh pihak bank.

- b. Melihat informasi debitur (IBED) histori peminjaman calon nasabah ditempat pembiayaan lain melalui BI Checking, apabila calon nasabah pernah mengalami kredit macet maka bank akan mempertimbangkan untuk memberikan pembiayaan KPR terhadap calon nasabah.

5. Analisa

Ada beberapa hal yang menjadi pusat penting dalam melakukan analisa berkas KPR, pada saat dilakukan wawancara apakah nasabah kooperatif atau tidak dalam menyampaikan informasi atau masalah perjanjian-perjanjian dengan pihak bank tertentu, berupa informasi pekerjaan, penghasilan, motivasi pembelian rumah dan lain-lainnya.

6. Pengecekan lokasi bangunan dan dokumen

Sebelum dilakukan akad KPR petugas bank akan meninjau ke lokasi untuk melihat keadaan rumah yang diinginkan oleh calon nasabah sudah rampung serta sarana prasarananya seperti listrik, air, saluran sudah berfungsi.

7. Akad

Pada pembiayaan KPR di BTN Syariah dalam pelaksanaan akadnya menggunakan dua akad, yaitu akad wakalah dan akad murabahah.

a. Akad wakalah

Pemberian kuasa oleh pihak bank kepada nasabah untuk membeli dan menerima rumah dari pengembangan penjualan. Secara prinsipnya membeli rumah kepada pengembang/penjual berdasarkan pesanan

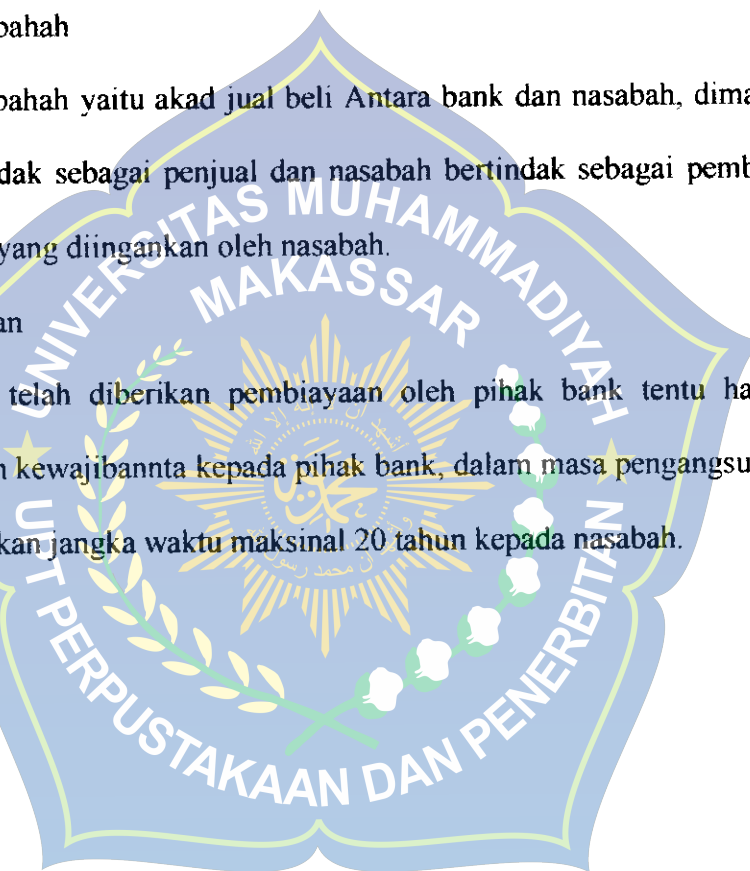
nasabah yang sudah memastikan kondisi fisik bangunan rumah dari sarana prasarannya serta kelengkapan legalitas dokumen kepemilikan tanah dan bangunan, kemudian bank dengan akad ini memberi kuasa kepada nasabah untuk membeli dan menerima rumah dari pengembang/penjual.

b. Akad Murabahah

Akad murabahah yaitu akad jual beli Antara bank dan nasabah, dimana bank bertindak sebagai penjual dan nasabah bertindak sebagai pembeli atas rumah yang diingankan oleh nasabah.

8. Periode angsuran

Nasabah yang telah diberikan pembiayaan oleh pihak bank tentu harus mengembalikan kewajibannya kepada pihak bank, dalam masa pengangsuran bank memberikan jangka waktu maksimal 20 tahun kepada nasabah.



BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan mengenai Analisis Penerapan Pembiayaan Murabahah Pada Perbankan Syariah Sebagai Solusi Kepemilikan Rumah, dapat ditarik kesimpulan bahwa:

Sistem Murabahah yang dikembangkan perbankan syariah masih tetap banyak diminati oleh nasabah. Murabahah secara singkatnya merupakan jual beli barang dengan tambahan keuntungan. KPR merupakan salah satu produk bank BTN Syariah untuk menyalurkan pembiayaan dalam kepemilikan rumah. KPR ini menggunakan akad Murabahah Bil Wakalah yaitu akad jual beli dimana nasabah mengajukan permohonan pengajuan pembiayaan kepada bank, kemudian pihak bank membeli barang tersebut dan bank menjual kembali kepada nasabah secara angsuran.

Jika ingin mendapatkan fasilitas KPR, cukup mengunjungi cabang bank terdekat yang menyalurkan KPR. Di kantor cabang tersebut, nasabah akan diberikan arahan untuk mengisi formulir permohonan KPR dengan dokumen terlampir sesuai dengan spesialis pemohon. Apabila pengajuan KPR yang dimohonkan merupakan pengalihan dari bank lain, maka calon debitur juga harus memberikan salinan rekening koran dan rekening tabungan enam bulan terakhir, yang telah digunakan sebagai pembayaran angsuran dari bank sebelumnya, akta jual-beli, IMB, sertifikat tanah, serta bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan

(PBB) terakhir. Dalam waktu satu hingga dua minggu, tergantung kebijakan masing-masing bank, permintaan biasanya akan dijawab, jika diterima, maka proses perjanjian kredit akan dilanjutkan.

B. Saran

Berdasarkan kesimpulan di atas, saran yang peneliti berikan adalah Untuk kelancaran pelaksanaan sistem Murabahah pada produk KPR diperlukan sumberdaya yang handal bagi pelaksana dalam hal ini perbankan syariah, hal ini dimaksudkan agar dalam penerapannya tidak melenceng dari aturan syariat Islam tentang Murabahah.

Bank Tabungan Negara Syariah sebagai bank yang cukup dikenal oleh masyarakat akan lebih di kenal masyarakat dengan menambah promosi kepada masyarakat melalui media internet, elektronik, ataupun media cetak. Apabila produk makin di kenal masyarakat, maka tingkat penjualan produk juga mungkin meningkat.

DAFTAR PUSTAKA

Al-qur`an Dan Terjemahan.

Antonio, Syafi`I Muhammad. 2001. *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktek*, Jakarta: Gemalnsani,

Arifin Rivai Veithzal, 2010. *Islamic Banking Sebuah Teori Konsep dan aplikasi* Jakarta: Bumi Aksara

Ascarya, 2011. *Akad dan Produk Bank Syariah*, Jakarta: Rajawali Pers,

Amir Supriadi, 2014. *Punya Rumah Mewah Tanpa Modal* Jakarta: LaskarAksara,

Brosur (Product Profile) PT. BTN KC Syariah Slamet Riyadi Makassar

Dokumen PT.BTN KC Syariah Slamet Riyadi Makassar

Hasan Iqbal, 2002. *Pokok-pokok Materi Metodologi Penelitian dalam Aplikasinya* Jakarta: Ghalia IKAPI

Hasan Ali M, 2004. *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam*, Jakarta: PT Raja GrafindoPersada

Ilmi Makhalul, 2002. *Teori & Praktek Lembaga Mikro Keuangan Syariah*, Yogyakarta: UII Press,

Ismail, *Perbankan Syariah*

Ikatan Bangkir Indonesia, 2016. *Memahami Bank Bisnis Syariah*, Jakarta: Gramedia Pustaka

Ismail, 2016, *Manajemen Perbankan Dari Teori Menuju Aplikasi*, Jakarta: Prenadamedia Group,

Kasmir, 2003. *Dasar-Dasar Perbankan*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada,

Kasmir, 2010. *Dasar-Dasar Perbankan*, Jakarta: Rajawali Pers,

Karim A Adiwarmn., 2010. *Bank Islam: Analisis Fiqh dan Keuangan Edisi 4* Jakarta: PT RajaGrafindoPersada,

Lexy Moleong, 2000. *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Bandung: PT Remaja Rosda Karya

Muhamad, 2002. *Manajemen Bank Syariah*, Yogyakarta: UUP AMP YKPN,

Muhamad, 2014. *Manajemen Keuangan Syariah Analisis Fiqh& Keuangan*, Yogyakarta: UPP STIM YKPN,

Mustofa Imam, *Fiqh Mu'amalah*

Nasution S, 1992. *Metode Penelitian Naturalistik-Kualitatif*, Bandung: Tarsito,

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 36 Tahun 2016

P Trisadeni. Dkk, 2005. *Transaksi Bank Syariah*, Jakarta: Bumi Aksara,

Rivai Veithzal dan Andria Permata Veithzal, 2008. *Islamic Financial Management*, Jakarta: PT Raja GrafindoPersada,

RistantoSelamet, 2016. *Jangan Salah Memilih KPR*, Yogyakarta: Asdamedia,

Suryabrata Sumadi, 1987. *Metode Penelitian*, Jakarta: rajawali,

Soemitra Andri, 2009. *Bank Lembaga Keuangan Syariah*. Jakarta: Kencana,

Soemitra Andi, 2016. *Bank Lembaga Keuangan Syariah*, Jakarta: Kencana,

Surat Keputusan DSN No.1 Tahun 2000 Tentang Pedoman Dasar Dewan Syariah Nasional

Sjahdeini Remy Sutan, 2015. *Perbankan Syariah, Produk-Produk dan Aspek-Aspek Hukumnya*, Jakarta: Prenada Media Group,

Taufik Imam Ady, 2011. *Agar KPR Langsung disetujui Bank*, Yogyakarta: MedPress,

Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2018 Tentang Perbankan Syariah

Wiroso, 2005. *Jual Beli Murabahah*, Yogyakarta: UII Press,

Wangawidjaja, 2012. *Pembiayaan Bank Syariah*, Jakarta: Gramedia,

Zulkifli Sunarto, 2003. *Panduan Praktis Transaksi Perbankan Syariah*. Jakarta: Zikrul Hakim,

Link:

<https://islam.nu.or.id/post/read/pelaksanaan-negosiasi-akad-bai-murabahah-antaranasabah-dan-bank-syariah>.

RIWAYAT HIDUP



St. Mardhiyya Supriadi, Lahir di Makassar, pada tanggal 06 juli 1999. Anak pertama dari pasangan Bapak Supriadi, MA dan Ibu Hasdiana. Penulis mulai memasuki jenjang pendidikan formal pada tahun 2005 di Sekolah Dasar SDN Inpres Sambung Jawa 1 kemudian penulis melanjutkan pendidikan di Sekolah Menengah Pertama Tamalatea Makassar pada tahun 2011. Lalu pada tahun 2014, penulis melanjutkan Pendidikan di Sekolah Menengah Kejuruan Kesehatan mengambil jurusan Keperawatan plus Kebidanan. Tidak sampai disitu, pada tahun 2017 penulis kemudian melanjutkan pendidikannya pada jenjang S1 program Studi Hukum Ekonomi Syariah di Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Makassar (UNISMUH).

Selama penulis berstatus sebagai Mahasiswa Prodi Hukum Ekonomi Syariah di UNISMUH, selain aktif mengikuti kegiatan akademik, penulis juga aktif pada kegiatan organisasi kemahasiswaan kampus, penulis aktif pada organisasi Himpunan Mahasiswa Jurusan Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Makassar, diamanahi sebagai Ketua Bidang Keagamaan pada periode 2019-2020. Kemudian penulis juga aktif pada organisasi PIKOM IMM FAI diberikan Amanah sebagai Departemen Riset Pengembangan keilmuan pada periode 2018-2020. Tidak hanya itu, penulis juga aktif berpartisipasi dalam setiap kegiatan Badan Eksekutif Mahasiswa Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Makassar.

Atas Ridho Allah SWT. dan dengan kerja keras, pengorbanan, serta kesabaran, pada tahun 2021 penulis mengakhiri masa perkuliahan S1 dengan judul