

BAB II

KAJIAN PUSTAKA

A. Murabahah Dalam Hukum Islam

1. Pengertian *murabahah*

Secara bahasa, *murabahah* berasal dari kata *ribh* yang bermakna tumbuh dan berkembang dalam perniagaan. Dalam istilah syariah, konsep *murabahah* terdapat berbagai formulasi definisi yang berbeda-beda menurut pendapat para ulama'. Diantaranya menurut Utsmani, *murabahah* merupakan salah satu bentuk jual beli yang mengharuskan penjual memberikan informasi kepada pembeli tentang biaya-biaya yang dikeluarkan untuk mendapatkan komoditas (harga pokok pembelian) dan tambahan profit yang diinginkan yang tercemin dalam harga jual (Ismail Nawawi, 2012: 91).

Murabahah adalah akad jual beli atas suatu barang, dengan harga yang disepakati antara penjual dan pembeli, setelah sebelumnya penjual menyebutkan dengan sebenarnya harga perolehan atas barang tersebut dan besarnya keuntungan yang diperolehnya (Veithzal Riva'i, 2008: 145).

Kitab terjemah *Fiqh Islam 5* karangan Wahbah az-Zuhaili, “*Murabahah* yaitu menjual barang sesuai dengan harga pembelian, dengan menambah keuntungan tertentu”. Penjual menyampaikan harga beli kepada pembeli ditambah dengan permintaan keuntungan yang dikehendaki penjual dan pembeli. (Wahbah Az-Zuhaili, 2011: 358). Pada

Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) pada Buku II pasal 20 ayat 6 tentang *murabahah* adalah pembiayaan saling menguntungkan yang dilakukan oleh *shahib al-mal* dengan pihak yang membutuhkan melalui transaksi jual-beli terdapat nilai lebih yang merupakan keuntungan atau laba rugi *shahib al-mal* dan pengembaliannya dilakukan secara tunai atau angsur (KHES, 2010: 10)

Beberapa definisi diatas dapat disimpulkan bahwa *murabahah* adalah akad jual beli suatu barang, dimana penjual memberitahukan terlebih dahulu kepada pembeli harga pokok ditambah keuntungan sesuai yang telah disepakati bersama.

2. Landasan Hukum *Murabahah*

a. Al- Qur'an

Al-Qur'an memang tidak pernah secara spesifik menyinggung masalah *murabahah*, namun demikian dalil diperbolehkan jual beli *murabahah* dapat dipahami dari keumuman dalil diperbolehkannya jual beli. *Murabahah* jelas-jelas bagian dari jual beli, dan jual beli secara umum dipebolehkan. Berdasarkan hal ini, maka dasar hukum diperbolehkannya jual beli *murabahah* berdasarkan ayat-ayat jual beli. Diantara ayat-ayat tersebut adalah:

1) Firman Allah dalam surat Al- Baqarah ayat 275:

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ
الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ذَٰلِكَ بِأَنَّهُمْ

قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ
 الرِّبَا فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ فَانْتَهَى فَلَهُ مَا
 سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ فَأُولَئِكَ أَصْحَابُ
 النَّارِ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ ﴿٢٧٥﴾

Artinya :

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 Tuhan-nya, lalu dia berhenti, maka apa yang telah diperolehnya dahulu menjadi miliknya dan urusannya (terserah) kepada Allah. Barang siapa mengulangi, maka mereka itu penghuni neraka, mereka kekal di dalamnya. (Departemen Agama RI, 2009: 47).

2) Firman Allah surat An-Nisa ayat 29:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالِكُمْ بَيْنَكُمْ
 بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا
 تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ﴿٢٩﴾

Artinya :

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 kepadamu (Departemen Agama RI, 2009: 83).

b. Hadits

Hadits riwayat Ibnu Majah:

أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَآلِهِ وَسَلَّمَ قَالَ: ثَلَاثٌ فِيهِنَّ الْبَرُّ
كَهُ: الْبَيْعُ إِلَى أَجَلٍ, وَالْمَقَارَضَةُ, وَخَلْطُ الْبُرِّ بِالشَّعِيرِ لِلْبَيْتِ
لَا لِلْبَيْعِ (رواه ابن ماجه عن صهيب)

Artinya: “Nabi bersabda, ‘Ada tiga hal yang mengandung berkah: Jual beli tidak secara tunai, muqharadah (mudharabah), dan mencampur gandum dengan jewawut untuk keperluan rumah tangga, bukan untuk dijual.’ (HR. Ibnu Majah dan Shuhaib) (Al-Hafizh Ibnu Hajar al-Asqalani, 2012: 76).

c. Fatwa DSN-MUI NO: 04/IV/2000 Tentang Pembiayaan *Murabahah*

Ketentuan umum akad *Murabahah* dalam Bank Syari’ah:

- 1) Bank dan nasabah harus melakukan akad *murabahah* yang bebas riba.
- 2) Barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh syari’ah Islam.
- 3) Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.
- 4) Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba.
- 5) Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang.
- 6) Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli plus

keuntungannya. Dalam kaitan ini Bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan.

- 7) Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati.
- 8) Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah.
- 9) Jika bank hendak mewakili kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli murabahah harus dilakukan setelah barang, secara prinsip, menjadi milik bank.

3. Rukun dan Syarat *Murabahah*

a. Rukun *Murabahah*

Rukun jual beli menurut mazhab Hanafi adalah *ijab* dan *qobul* yang menunjukkan adanya pertukaran atau kegiatan saling memberi yang menempati kedudukan *ijab* dan *qobul* tersebut. Rukun ini dengan ungkapan lain merupakan pekerjaan yang menunjukkan keridhaan dengan adanya pertukaran dua harta milik, baik berupa perkataan maupun perbuatan (Wirosa, 2005: 16).

Menurut jumhur ulama ada 4 rukun akad jual beli, yaitu: orang yang menjual, orang yang membeli, *sighat*, barang atau sesuatu yang diakadkan. Keempat rukun ini mereka sepakati dalam

setiap jenis akad. Rukun jual beli menurut jumbuh ulama, selain mazhab Hanafi, ada 3 atau 4, yaitu: orang yang berakad (penjual dan pembeli), yang diakadkan (harga dan barang yang dihargai), *sighat* (*ijab* dan *qobul*) (Wiroso, 2005: 16).

Menurut Veithzal Riva'i, rukun dari akad *Murabahah* terdiri dari:

- 1) *Ba'i* (Penjual)
- 2) *Musyitari* (Pembeli)
- 3) *Mabi'* (Objek jual beli)
- 4) *Tsaman* (Harga barang)
- 5) *Ijab Qobul* (Pernyataan serah terima) (Veithzal Riva'i, 2008: 146).

b. Syarat *Murabahah*

Dalam *Murabahah* dibutuhkan beberapa syarat, antara lain:

- 1) Mengetahui harga pertama (harga pembelian)
- 2) Mengetahui besarnya keuntungan
- 3) Modal hendaklah berupa komoditas yang memiliki kesamaan dan sejenis, seperti benda-benda yang ditakar, ditimbang dan dihitung.
- 4) Sistem *murabahah* dalam harta riba hendaknya tidak menisbatkan riba tersebut terhadap harga pertama
- 5) Transaksi pertama haruslah sah secara syara' (Wiroso, 2005: 17)

Menurut Wahbah al-Zuhaili ada beberapa syarat-syarat yang harus dipenuhi dalam transaksi *murabahah* adalah sebagai berikut:

a. Mengetahui harga pertama (harga pembelian)

Agar transaksi *murabahah* sah, pembeli kedua hendaknya mengetahui harga pertama, karena mengetahui harga adalah syarat sah jual beli. Hal ini karena transaksi-transaksi tersebut sama-sama bergantung pada modal pertama. Jika harga pertama tidak diketahui, maka transaksi *murabahah* ini tidak sah sampai harga pertamanya diketahui di tempat transaksi. Jika harga pertama tidak diketahui sampai kedua belah pihak berpisah, maka transaksi tersebut dinyatakan tidak sah.

b. Mengetahui jumlah keuntungan yang diminta penjual

Keuntungan yang diminta penjual hendaknya jelas, karena keuntungan adalah bagian dari harga barang. Sementara mengetahui harga barang adalah syarat sah jual beli.

c. Modal yang dikeluarkan hendaknya berupa barang *mitsliyat* (barang yang dimiliki varian serupa).

Contohnya adalah barang-barang yang ditakar, ditimbang dan dijual satuan dengan varian berdekatan.

d. Jual beli *murabahah* pada barang-barang ribawi hendaknya tidak menyebabkan terjadinya riba *nasiah* terhadap harga pertama.

Contohnya adalah membeli barang yang ditakar atau ditimbang dengan barang yang sejenis, dan dengan jumlah yang

sama. Dalam kasus ini, pembeli tidak boleh menjualnya kembali dengan cara *murabahah*, karena *murabahah* adalah menjual sesuai dengan harga pertama dan ditambah keuntungan tertentu.

e. Transaksi yang pertama hendaknya sah

Jika transaksi yang pertama tidak sah, maka barang yang bersangkutan tidak boleh dijual dengan cara *murabahah*, karena *murabahah* adalah menjual sesuai dengan harga pertama (modal) dengan menambahkan keuntungan. Sementara dalam transaksi jual beli yang tidak sah, kepemilikan barang hanya bisa ditetapkan dengan nilai barang dagangan atau barang sejenisnya, dan bukan dengan harga, karena penentuan harga terbukti tidak sah dengan tidak sahnya transaksi (Wahbah Az-Zuhaili, 2011: 358-360).

4. Manfaat dan Resiko *Murabahah*.

Bai' al-murabahah memberi banyak manfaat kepada bank syariah. Salah satunya adalah adanya keuntungan yang muncul dari selisih harga beli dari penjual dengan harga jual kepada nasabah. Selain itu, sistem *bai' al-murabahah* juga sangat sederhana. Hal tersebut memudahkan penanganan administrasinya di bank syariah.

Di antara kemungkinan risiko yang harus diantisipasi antara lain sebagai berikut:

- a. *Default* atau kelalaian; nasabah sengaja tidak membayar angsuran.
- b. Flukturasi harga komparatif. Ini terjadi bila harga suatu barang di pasar naik setelah bank membelikannya untuk nasabah. Bank tidak bisa mengubah harga jual beli tersebut.

- c. Penolakan nasabah; barang yang dikirim bisa saja ditolak oleh nasabah karena berbagai sebab. Bisa jadi karena rusak dalam perjalanan sehingga nasabah tidak mau menerimanya. Karena itu, sebaiknya dilindungi dengan asuransi. Kemungkinan lain karena nasabah merasa spesifikasi barang tersebut berbeda dengan yang ia pesan. Bila bank telah mendatangi kontrak pembelian dengan penjualnya, barang tersebut akan menjadi milik bank. Dengan demikian, bank mempunyai risiko untuk menjualnya kepada pihak lain.
- d. Dijual; karena *bai' al-murabahah* bersifat jual beli dengan utang, maka ketika kontrak ditandatangani, barang itu menjadi milik nasabah. Nasabah bebas melakukan apa pun terhadap aset miliknya tersebut, termasuk untuk menjualnya. Jika terjadi demikian, risiko untuk *default* akan besar (Antonio, 2001: 106-107).

B. Konsep Akad *Murabahah* dalam Perbankan Syariah

1. Konsep Umum Bank Syariah

- a. Pengertian Bank Syari'ah.

Bank syariah adalah bank umum yang melakukan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah, termasuk unit usaha syariah dan kantor cabang bank asing yang melakukan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah. Prinsip syariah dalam Antonio (1999) dan Veithzal (2007) mengandung arti adanya larangan riba (bunga),

larangan spekulasi (*maisyir*), larangan usaha tidak sah (*bathil*), larangan usaha tidak jelas dan meragukan (*gharar*), membiayai usaha halal, dan membayar zakat (Binti Nur Aisyah, 2015: 226).

UU No.21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah dinyatakan bahwa bank syariah adalah bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip syariah dan menurut jenisnya terdiri dari Bank Umum Syariah (BUS) dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS) (Binti Nur Aisyah, 2015: 226).

b. Ciri-Ciri Bank syariah.

Bank syariah mempunyai ciri-ciri berbeda dengan bank konvensional. Adapun ciri-ciri bank syariah antara lain:

- 1) Beban biaya yang disepakati bersama pada waktu akad perjanjian diwujudkan dalam bentuk jumlah nominal, yang besarnya tidak kaku dan dapat dilakukan dengan kebebasan untuk tawar-menawar dalam batas wajar.
- 2) Beban biaya tersebut hanya dikenakan sampai batas waktu kontrak, sisa hutang selapas kontrak dilakukan kontrak baru.
- 3) Penggunaan persentase untuk perhitungan keuntungan dan biaya administrasi selalu dihindarkan karena persentase mengandung potensi melipat gandakan.
- 4) Pada bank syariah tidak kenal keuntungan pasti (*fixed return*) ditentukan kepastian sudah mendapat untuk bukan sebelumnya.

5) Uang dari jenis yang sama tidak bisa diperjual-belikan atau disewakan atau dianggap barang dagangan. Oleh karena itu, bank syariah pada sadarnya tidak memberikan pinjaman berupa uang tunai, tetapi pembiayaan untuk mengadakan barang dan jasa (Heri Sudarsono, 2004: 41).

c. Fungsi Utama Bank Syariah

Bank memiliki tiga fungsi utama yaitu menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk titipan dan investasi, menyalurkan dana kepada masyarakat yang membutuhkan dana dari bank, dan juga memberikan pelayanan dalam bentuk jasa perbankan syariah (Ismail, 2011: 39-43).

1) Penghimpunan Dana Masyarakat.

Bank syariah menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk titipan dengan menggunakan akad *al-Wadiah* dan dalam bentuk investasi dengan menggunakan akad *al-Mudharabah*. *Al-Wadiah* adalah akad antara pihak pertama (masyarakat) dengan pihak kedua (bank), dimana pihak pertama menitipkan dananya kepada bank, dan pihak kedua, bank menerima titipan untuk dapat memanfaatkan titipan pihak pertama dalam transaksi yang dibolehkan dalam Islam. *Al-Mudharabah* merupakan akad antara pihak yang memiliki dana kemudian menginvestasikan dananya atau disebut juga dengan *shahibul maal* dengan pihak kedua atau bank menerima dana yang disebut juga dengan

mudharib, yang mana pihak *mudharib* dapat memanfaatkan dana yang diinvestasikan oleh *shahibul maal* untuk tujuan tertentu yang diperbolehkan dalam syariat Islam (Ismail, 2011: 39-43).

2) Penyaluran Dana kepada Masyarakat.

Masyarakat dapat memperoleh pembiayaan dari bank syariah asalkan dapat memenuhi semua ketentuan dan persyaratan yang berlaku. Bank syariah akan memperoleh *return* atas dana yang disalurkan. *Return* atau pendapatan yang diperoleh bank atas penyaluran dana ini tergantung pada akadnya, antara lain adalah akad jual beli dan akad kemitraan atau kerja sama usaha. Dalam akad jual beli, maka *return* yang diperoleh bank atas penyaluran dananya adalah dalam bentuk margin keuntungan. Margin keuntungan merupakan selisih antara harga jual kepada nasabah dan harga beli bank. Pendapatan yang diperoleh dari aktivitas penyaluran dana kepada nasabah yang menggunakan akad kerja sama usaha adalah bagi hasil (Ismail, 2011: 39-43).

3) Pelayanan Jasa Bank.

Pelayanan jasa bank syariah ini diberikan dalam rangka memenuhi kebutuhan masyarakat dalam menjalankan aktivitasnya. Berbagai jenis produk pelayanan jasa yang dapat diberikan oleh bank syariah antara lain jasa pengiriman uang,

pemindahbukuan, penagihan surat berharga, kliring, *letter of credit*, inkaso, garansi bank, dan pelayanan jasa bank lainnya.

Aktivitas jasa bank syariah merupakan aktivitas yang diharapkan oleh bank syariah untuk dapat meningkatkan pendapatan bank yang berasal dari *fee* atas pelayanan jasa bank (Ismail, 2011: 39-43).

d. Tujuan Bank Syariah:

- 1) Mengarahkan kegiatan ekonomi umat untuk bermuamalat secara Islami, khususnya yang berhubungan dengan perbankan.
- 2) Agar tercipta keadilan di bidang ekonomi yang meratakan pendapatan melalui kegiatan investasi, agar tidak terjadi kesenjangan yang besar antara pemilik modal dan pihak yang membutuhkan dana.
- 3) Untuk membuka peluang usaha yang lebih besar terutama kelompok miskin diarahkan kepada kegiatan usaha yang produktif, menuju terciptanya kemandirian usaha.
- 4) Untuk menanggulangi masalah kemiskinan.
- 5) Untuk menghindari persaingan yang tidak sehat antara lembaga keuangan.
- 6) Untuk menjaga stabilitas ekonomi dan moneter.
- 7) Untuk menyelamatkan ketergantungan umat Islam terhadap bank konvensional (Heri Sudarsono, 2004: 41).

e. Kegiatan Usaha Bank Syari'ah

Dalam menjalankan usahanya, baik dari segi penghimpunan dan penyaluran dana, bank syari'ah mempunyai beberapa prinsip operasional yaitu:

1) Penghimpunan dana

Penghimpunan dana di bank syari'ah dapat berbentuk giro, tabungan dan deposito. Prinsip operasional yang digunakan dalam penghimpunan dana masyarakat adalah *wadi'ah*, *mudharabah* dan prinsip lain yang sesuai dengan syari'ah.

2) Penyaluran dana

Dalam menyalurkan dana pada nasabah, secara garis besar pembiayaan bank syari'ah terbagi dalam kategori yang dibedakan berdasarkan tujuan penggunaan, yaitu:

- a) Transaksi pembiayaan dengan prinsip jual beli.
- b) Transaksi pembiayaan dengan skema *mark-up*.
- 3) Transaksi pembiayaan dengan prinsip bagi hasil. Jasa keuangan.

Aktivitas dalam jasa keuangan ini merupakan kegiatan yang meliputi seluruh layanan non-pembiayaan yang dilakukan bank. Prinsip yang digunakan dalam aktifitas ini adalah prinsip *fee* (jasa) (Sugiwati, 2010: 21-22).

f. Struktur Bank Syari'ah

Unsur yang membedakan bank syari'ah dengan bank konvensional adalah keharusan adanya Dewan Pengawas Syariah

(DPS) yang berada dalam naungan Dewan Syari'ah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI). Dewan Pengawas Syari'ah (DPS) ini berfungsi mengawasi beroperasinya bank dan produk-produk yang dikeluarkannya agar tetap sesuai dengan ketentuan syari'ah.

Adapun fungsi Dewan Pengawas Syari'ah (DPS) adalah sebagai berikut:

- 1) Mengawasi jalannya operasionalisasi bank sehari-hari, agar sesuai dengan ketentuan syari'ah.
- 2) Membuat pernyataan secara berkala (biasanya tiap bulan) bahwa bank yang diawasinya telah berjalan sesuai dengan ketentuan syari'ah.
- 3) Meneliti dan membuat rekomendasi produk baru dari bank yang diawasinya (Sudarsono, 2004: 43).

2. Pembiayaan Murabahah pada Bank Syariah

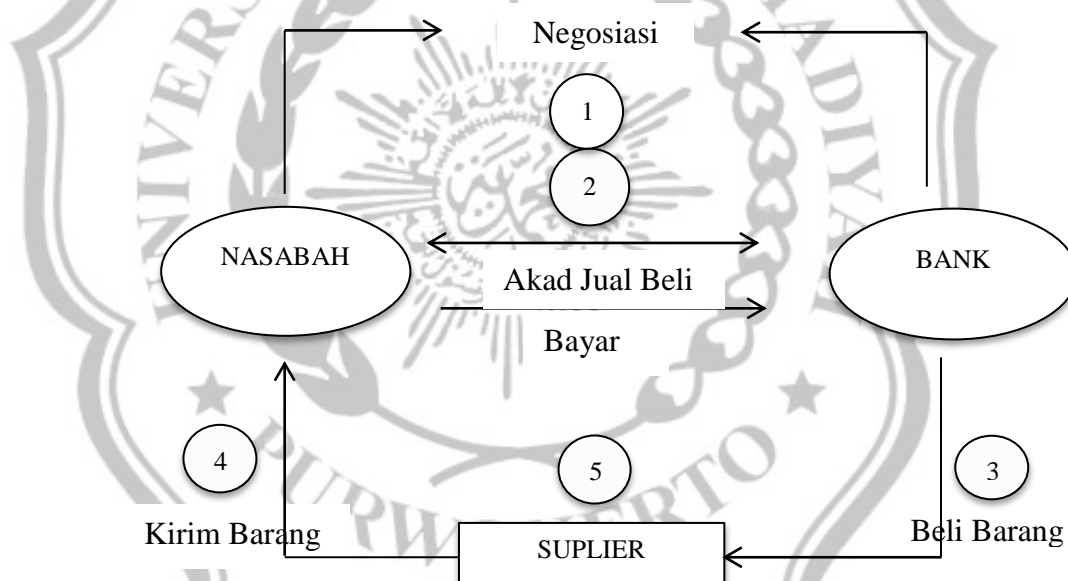
★ Dalam perbankan syariah akad *murabahah* diterapkan pada pembiayaan *murabahah*, yakni pembiayaan dalam bentuk jual beli barang dengan modal pokok ditambah keuntungan (margin) yang disepakati antara nasabah dan bank. Pada pembiayaan *murabahah* ini nasabah dan bank syariah melakukan kesepakatan untuk melakukan transaksi pembiayaan berdasarkan prinsip jual beli. Di mana bank bersedia membiayai pengadaan barang yang dibutuhkan nasabah dengan membeli ke supplier dan menjual kembali kepada nasabah ditambah dengan margin keuntungan yang telah disepakati. Kemudian nasabah

membayar sesuai dengan jangka waktu yang disepakati (Rozalinda, 2016: 88-90).

Berdasarkan Fatwa Dewan Syariah Nasional No: 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah*, akad pembiayaan *murabahah* terlaksana dengan kedatangan nasabah ke bank syariah untuk mengajukan permohonan pembiayaan *murabahah* dan janji pembelian suatu barang kepada bank (Rozalinda, 2016: 88-90).

GAMBAR 2.1

Skema Pembiayaan *Murabahah*



Sumber: Rozalinda, *Fikih Ekonomi Syariah Prinsip dan Implementasinya pada Sektor Keuangan Syariah*

Keterangan:

1. Nasabah mengajukan permohonan ke bank. Kemudian, antara nasabah dengan bank melakukan negosiasi.

2. Setelah terjadi kesepakatan, antara nasabah dengan bank melakukan akad jual beli.
3. Bank membeli barang kepada supplier.
4. Supplier mengirim barang kepada nasabah.
5. Nasabah melakukan pembayaran sesuai dengan harga yang disepakati ketika akad.

Contoh: seorang nasabah mengajukan pembiayaan kepada bank syariah untuk membeli mobil seharga Rp80.000.000,- Setelah memenuhi persyaratan, bank syariah menyanggupi pembiayaan tersebut dalam jangka waktu 1 tahun dan margin keuntungan sebesar 20% (Rozalinda, 2016: 88-90).

Diketahui modal pembelian mobil Rp80.000.000,-, margin 20% maka nilai harga mobil yang akan dijual kepada nasabah adalah:

Harga Jual: Modal + Margin

Untuk mendapatkan margin dicari dengan rumus

Margin = modal x margin x tahun

$$\begin{aligned}
 \text{Harga jual} &= \text{Rp}80.000.000,- + (\text{Rp}80.000.000,- \times 20\% \times 1) \\
 &= \text{Rp}80.000.000,- + \text{Rp}16.000.000,- \\
 &= \text{Rp}96.000.000,-
 \end{aligned}$$

Jadi, nilai jual mobil adalah Rp96.000.000,-

Sedangkan cicilan yang akan dibayar nasabah per bulan adalah:

Cicilan = $\frac{\text{Harga Jual}}{\text{Bulan}}$

$$\text{Cicilan} = \frac{\text{Rp}96.000.000,-}{12}$$

$$= \text{Rp}8.000.000,-$$

Jadi, cicilan nasabah kepada bank syariah adalah Rp8.000.000,- setiap bulan (Rozalinda, 2016: 88-90).

3. KPR BRISyariah iB

Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) pada Bank BRI Syariah KC Purwokerto yaitu termasuk pembiayaan konsumtif, yang biasa disebut KPR BRISyariah iB. Di Bank BRI Syariah KC Purwokerto, Pembiayaan Kepemilikan Rumah melayani pembiayaan pembelian rumah baru, rumah bekas atau second, renovasi, *take over*, dan lain-lain.

a. Deskripsi

Pembiayaan Kepemilikan Rumah BRISyariah atau disingkat KPR BRISyariah iB adalah pembiayaan kepemilikan rumah kepada perorangan untuk memenuhi sebagian atau keseluruhan kebutuhan akan hunian dengan menggunakan prinsip jual beli (*murabahah*) dimana pembayarannya secara angsuran dengan jumlah angsuran yang telah ditetapkan di muka dan dibayar setiap bulan (Modul Pelatihan BKAO BRI Syariah: 15).

b. Manfaat

- 1) Skim pembiayaan sesuai dengan kebutuhan, yaitu:
 - a) Jual beli (*Murabahah*), adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (margin)

yang disepakati oleh bank dan nasabah (*fixed margin*),
angsuran tetap sampai akhir periode

b) Sewa menyewa dengan peralihan kepemilikan (*Ijarah Muntahiyah Bitamlik* atau IMBT), dengan angsuran makin lama makin ringan

- 2) Uang muka ringan, minimum 10%
- 3) Jangka waktu maksimal 15 tahun
- 4) Mudah dan cepat
- 5) Rate bersaing atau kompetitif dan tetap sampai dengan jatuh tempo (www.kangerik.com, diakses pada hari Rabu 26 Oktober 2016 pukul 13.40).

c. Tujuan

- 1) Pembelian Property, terdiri dari pembelian:
 - a) Rumah baru dalam keadaan siap huni indent
 - b) Rumah bekas (second)
 - c) Apartemen dengan syarat tertentu
 - d) Rumah toko (Ruko) atau Rumah kantor (Rukan) baru siap huni atau indent dengan syarat tertentu
 - e) Pembelian Rrumah toko (Ruko) atau Rumah kantor (Rukan) bekas
 - f) Tanah kavling dengan syarat tertentu
- 2) Pembelian bahan material untuk pembangunan atau renovasi rumah.

- 3) *Take Over* atau Pengalihan Pembiayaan KPR baik dari lembaga keuangan konvensional maupun dari lembaga keuangan syariah
- 4) *Refinancing* atau pembiayaan ulang untuk kebutuhan konsumtif (www.brisyariah.co.id, diakses pada hari Rabu 26 Oktober 2016 pukul 13.40)

d. Syarat dan Ketentuan

1) Persyaratan Umum Nasabah

- a) WNI
- b) Karyawan tetap dengan pengalaman kerja minimal 2 tahun
- c) Wiraswasta dengan pengalaman usaha minimal 3 tahun
- d) Professional dengan pengalaman praktek minimal 2 tahun
- e) Usia minimal pada saat pembiayaan diberikan adalah 21 tahun dan maksimal usia pension untuk karyawan atau 65 tahun untuk wiraswasta dan professional
- f) Tidak termasuk dalam Daftar Pembiayaan Bermasalah
- g) Memenuhi persyaratan sebagai pemegang polis Asuransi Jiwa
- h) Memiliki atau bersedia membuka rekening tabungan pada Bank BRI SYARIAH

2) Persyaratan Dokumen Nasabah

- a) Karyawan dengan penghasilan tetap
 - (1) Kartu Tanda Pengenal (KTP)
 - (2) Kartu Keluarga dan Surat Nikah

- (3) Slip Gaji terakhir atau Surat Keterangan Gaji
- (4) Rekening Koran atau tabungan 3 bulan terakhir
- (5) NPWP pribadi untuk pembiayaan diatas Rp50 juta

b) Wiraswasta

- (1) Kartu Tanda Pengenal (KTP)
- (2) Kartu Keluarga dan Surat Nikah
- (3) Rekening Koran atau tabungan 3 bulan terakhir
- (4) Laporan Keuangan 2 tahun terakhir
- (5) Legalitas Usaha (Akte pendirian berikut perubahan terakhir, TDP, SIUP, NPWP)
- (6) NPWP pribadi untuk pembiayaan diatas Rp50 juta

c) Profesional

- (1) Kartu Tanda Pengenal (KTP)
- (2) Kartu Keluarga dan Surat Nikah
- (3) Rekening Koran atau tabungan 3 bulan terakhir
- (4) Izin praktek yang masih berlaku
- (5) NPWP pribadi untuk pembiayaan diatas Rp50 juta terakhir (www.kangerik.com, diakses pada hari Rabu 26 Oktober 2016 pukul 13.40).

e. Jaminan

- 1) Sertifikat Tanah (SHGB dan SHM)
- 2) Izin Mendirikan Bangunan (IMB)
- 3) PBB terakhir (www.kangerik.com, diakses pada hari Rabu 26 Oktober 2016 pukul 13.40).

f. Fitur

1) Plafon Pembiayaan

- a) Minimal Rp25.000.000,-
- b) Maksimal Rp3.500.000.000,-

2) Bank Finance (Pembiayaan Bank)

a) Pembelian Rumah

(1) Rumah Baru, maksimum 90% dari penawaran developer atau nilai pasar yang ditetapkan penilai jaminan Bank atau Harga Jual Rumah, mana yang lebih rendah

(2) Rumah Bekas (*second*), maksimum 80% dari nilai pasar (ditetapkan penilai jaminan Bank

b) Renovasi Rumah

(1) Maksimum 100% dari Rencana Anggaran Biaya (RAB) selama tidak lebih besar dari nilai tanah yang dijamin, direview *Financing Support*

(2) Penarikan secara bertahap sesuai progress renovasi, maksimal 6 bulan

c) Pembangunan Rumah

(1) Maksimum 80% dari Rencana Anggaran Biaya (RAB), direview *Financing Support*

(2) Penarikan secara bertahap sesuai progress, maksimal selama 6 bulan

d) Take Over Pembiayaan Rumah

100% dari *outstanding* pembiayaan Bank Konvensional/80% dari nilai pasar yang ditetapkan penilai jaminan Bank (mana yang terendah)

e) Pembiayaan Tanah

(1) Maksimum 70% dari harga penawaran pengembang (developer) atau nilai pasar yang ditetapkan penilai jaminan Bank dengan pembatasan harus dengan developer yang sudah bekerjasama dengan Bank

(2) Maksimum 50% dari nilai pasar yang ditetapkan penilai jaminan Bank untuk tanah yang di luar perumahan atau RE

f) Pembiayaan Apartemen

(1) Tipe bangunan lebih dari 70 m²; maksimum 70% dari harga penawaran pengembang (developer) yang sudah bekerja sama dengan Bank.

(2) Tipe bangunan kecil sama dengan (\leq) 70 m²; maksimum 80% nilai pasar yang ditetapkan penilai jaminan Bank.

g) Pembelian Ruko atau Rukan

(1) Maksimum 70% dari harga penawaran pengembang (developer) yang sudah bekerjasama dengan Bank.

(2) Maksimum 80% nilai pasar yang ditetapkan penilai jaminan Bank (Modul Pelatihan BKAO BRI Syariah: 21-26).

g. Jangka Waktu

- 1) Minimum 12 bulan
- 2) Maksimum 15 tahun untuk KPR iB yang bertujuan:
 - a) Pembelian Rumah baik dalam kondisi baru (rumah jadi atau indent) dan rumah bekas pakai (*second*)
 - b) Pembelian bahan bangunan untuk Pembangunan Rumah Baru
- 3) Maksimum 10 tahun untuk
 - a) Pembelian Apartemen
 - b) Pembelian Rumah Toko dan Rumah Kantor
 - c) Pembelian bahan bangunan untuk Renovasi Rumah
 - d) *Take Over* Pembiayaan Rumah
- 4) Maksimum 5 tahun

Khusus untuk pembiayaan tanah kosong sebagai persiapan untuk pembangunan rumah (Modul Pelatihan BKAO BRI Syariah: 27).

h. Biaya-biaya yang dibebankan kepada Nasabah

Biaya-biaya yang dibayarkan di muka secara lunas pada saat realisasi pembiayaan, terdiri dari:

- 1) Biaya Administrasi

Sebesar 1% dari pembiayaan (plafon), dibayar 1 kali dimuka secara lunas.

- 2) Biaya Asuransi
 - a) Asuransi Jiwa Pembiayaan
 - b) Asuransi Kebakaran
 - c) Asuransi gempa bumi (daerah yang berpotensi gempa bumi)
- 3) Biaya Notaris
- 4) Biaya Materai (Modul Pelatihan BKAO BRI Syariah: 28).

C. Penelitian Terdahulu

1. Fauziah dalam skripsinya yang berjudul “Analisis Aplikasi Produk *Murabahah* Pada Pembiayaan Hunian Syariah PT. Bank Muamalat Indonesia”, dalam hasil skripsinya menjelaskan tentang pelaksanaan pembiayaan hunian syariah Bank Muamalat, mekanisme pembiayaan hunian syariah Bank Muamalat Indonesia dengan menganalisa 5C (*character, capacity, capital, collateral, condition*) dan 4P (*personality, purpose, payment, protection*), dan faktor yang mempengaruhi terhadap pembiayaan hunian syariah Bank Muamalat yaitu: a) faktor internal : *pricing*, proses pengurusan pembiayaan, SDM, aplikasi FOS (*Financing Organization System*), b) faktor eksternal : pemerintah, tingkat suku bunga pasar, suku bunga atau *pricing* bank pesaing, produk KPR dan program promosinya (Fauziah, 2011).

Persamaan penelitian penulis yaitu membahas tentang akad *murabahah* dalam pembiayaan kepemilikan rumah, perbedaan penelitian penulis yaitu tidak membahas faktor yang mempengaruhi pembiayaan kepemilikan rumah dan tidak menganalisa 5C dan 4P.

2. Fauzia Ramadhan dalam skripsinya yang berjudul “Analisa Terhadap Mekanisme *Take Over* Pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah di BNI Syariah”, dalam skripsinya membahas mengenai *take over* pada Kredit Kepemilikan Rumah (KPR), mengapa *take over* dapat terjadi pada pembiayaan KPR di BNI Syariah dan analisa terhadap mekanisme *take over* pada pembiayaan KPR di BNI Syariah (Fauzia Ramadhan, 2009).

Persamaan penelitian penulis yaitu membahas tentang pembiayaan kepemilikan rumah, perbedaan penelitian penulis yaitu tidak membahas tentang mekanisme *take over*.

3. Akhmad Shidqon dalam skripsinya yang berjudul “Tinjauan Hukum Islam Tentang Akad *Murabahah* Terhadap Pembiayaan Kredit Usaha Rakyat (Studi Kasus Pada Bank Syari’ah Mandiri Majapahit Semarang)”, hasil penelitiannya dapat disimpulkan bahwa penggunaan akad *murabahah* untuk KUR harus lebih dipertegas agar lebih sesuai lagi dengan syari’ah agar tidak terjadi kerugian yang mengakibatkan salah satu pihak (Akhmad Shidqon, 2011).

Persamaan penelitian penulis yaitu membahas tentang akad *murabahah*, perbedaan penelitian penulis yaitu tidak membahas pembiayaan KUR.

4. Eva Rosyida dalam jurnalnya yang berjudul “Analisa Perbandingan Pembiayaan Hunian Syariah Dengan Akad *Murabahah* Dan Akad *Musyarakah* Pada Bank Muamalat Surabaya”, dalam jurnalnya membahas tentang persamaan dan perbedaan pembiayaan hunian syariah menggunakan akad *murabahah* dan akad *musyarakah* (Eva Rosyida, 2016).

Persamaan penelitian penulis yaitu membahas tentang pembiayaan hunian syariah dengan akad *murabahah*, perbedaan penelitian penulis yaitu tidak menganalisa perbandingan dua akad yang menggunakan akad *musyarakah*.

5. Dewi Rika Koesnaini dalam skripsinya yang berjudul “Analisis Akad *Murabahah* dalam Produk Pembiayaan Hunian Syariah”, dalam skripsinya membahas tentang isi kontrak *murabahah* yang mengacu pada kesesuaian UU perpajakan, UU perlindungan konsumen dan KUHP (Dewi Rika Koesnaini, 2015).

Persamaan penelitian penulis yaitu membahas tentang akad *murabahah* dalam pembiayaan hunian syariah, perbedaan penelitian penulis yaitu tidak membahas tentang isi kontrak *murabahah* yang mengacu pada UU dan KUHP.