

## **BAB II**

### **KAJIAN PUSTAKA**

#### **A. Kajian Teori**

##### **1. Kepatuhan Syariah (*Sharia Compliance*)**

###### **a. Pengertian Kepatuhan Syariah (*Sharia Compliance*)**

Kepatuhan syariah pada perbankan syariah adalah penerapan dengan prinsip-prinsip Islam yakni syariah serta tradisinya pada transaksi keuangan perbankan dan bisnis lain yang terkait.<sup>1</sup> Budaya kepatuhan tersebut yakni nilai, perilaku serta tindakan yang mendukung terciptanya kepatuhan bank syariah terhadap seluruh ketentuan Bank Indonesia.

Makna dari kepatuhan syariah sebagai kerangka kerja bagi sistem dan keuangan lembaga syariah dalam alokasi sumber daya, manajemen, produksi, aktivitas pasar modal, dan distribusi kekayaan. Kepatuhan syariah dalam operasional lembaga keuangan syariah seharusnya meliputi produk, sistem, teknik, dan identitas perusahaan, dan bukan hanya produknya saja. Budaya perusahaan yang meliputi pakaian, dekorasi, dan *image* perusahaan juga merupakan salah satu aspek kepatuhan syariah dalam lembaga keuangan syariah yang bertujuan untuk menciptakan suatu moralitas dan spiritualitas kolektif. Sehingga apabila digabungkan dengan produksi barang serta jasa, maka akan menopang kemajuan serta pertumbuhan jalan hidup yang islami.

---

<sup>1</sup> Zainal Arifin, *Dasar-Dasar Manajemen Bank* ..... hal. 2

Kepatuhan syariah yang memiliki standar internasional yang diatur dan ditetapkan oleh *Islamic Financial Service Board* (IFSB), dimana kepatuhan syariah tersebut merupakan bagian dari tata kelola lembaga (*corporate governance*).

Berdasarkan Peraturan Bank Indonesia Nomor 13/2/PBI/2011 mengenai Pelaksanaan Fungsi Kepatuhan Bank Umum, yang dimaksud dengan fungsi kepatuhan bank umum adalah nilai, perilaku, dan tindakan yang mendukung terciptanya kepatuhan bank umum terhadap ketentuan Bank Indonesia dan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Hal tersebut termasuk pada prinsip syariah bagi bank syariah dan unit usaha syariah.<sup>2</sup>

Kepatuhan syariah dalam operasional perbankan syariah tidak hanya meliputi sistem perbankan, teknik perbankan dan identitas perbankan. Oleh karena itu, budaya perbankan yang meliputi pakaian, dekorasi dan *image* perbankan merupakan salah satu aspek kepatuhan syariah dalam perbankan syariah. Tujuannya adalah untuk menciptakan suatu sikap moralitas dan spiritual kolektif, dimana apabila digabungkan dengan produksi barang dan jasa, maka akan menumbuhkan kemajuan dan pertumbuhan jalan usaha yang Islami.<sup>3</sup>

Hal tersebut berarti *sharia compliance* sebagai bentuk pertanggungjawaban atas pihak bank pada pengungkapan kepatuhan

---

<sup>2</sup> Peraturan Bank Indonesia No. 13/27/PBI/2011 tentang Perubahan Atas Peraturan Bank Indonesia Nomor 11/1/PBI/2009 tentang Bank Umum.

<sup>3</sup> Bank Indonesia, "Peraturan Bank Indonesia Nomor 13/27/PBI/2011 tentang Pelaksanaan Fungsi Kepatuhan Bank Umum". Dalam [http://www.bi.go.idNRrdonlyres56D77B3A-FAEC-4E65-AF00A38D7670D7F822060PBI\\_130212](http://www.bi.go.idNRrdonlyres56D77B3A-FAEC-4E65-AF00A38D7670D7F822060PBI_130212), diakses pada 2 Februari 2019

bank terhadap prinsip syariah. Dari beberapa definisi yang telah dijelaskan di atas, maka dapat dipahami bahwa kepatuhan syariah (*sharia compliance*) bagian dari salah satu syarat pemenuhan nilai-nilai syariah di lembaga keuangan syariah.

Fatwa DSN MUI dan Peraturan Bank Indonesia (BI), menjadi alat ukur serta pemenuhan prinsip perbankan syariah baik dalam produk, transaksi, dan operasional. Kepatuhan syariah secara konsisten, dijadikan sebagai kerangka kerja bagi sistem dan keuangan perbankan syariah dalam alokasi sumber daya, manajemen, produksi, aktivitas pasar modal dan distribusi kekayaan perbankan syariah. Kepatuhan terhadap prinsip syariah tersebut berimbas kepada semua hal dalam industri perbankan syariah, terutama dengan produk pada transaksinya.<sup>4</sup>

**b. Ketentuan Kepatuhan Syariah (*Sharia Compliance*)**

Ketentuan kepatuhan syariah (*sharia compliance*) atas keseluruhan aktivitas perbankan syariah merupakan hal yang sangat penting bagi nasabah dan masyarakat lainnya. Beberapa ketentuan yang dapat digunakan sebagai ukuran kepatuhan secara kualitatif untuk menilai ketaatan syariah di dalam lembaga keuangan syariah, antara lain sebagai berikut:

---

<sup>4</sup> *Ibid*, hal 145-146.

1. Akad seperti kontrak yang digunakan untuk pengumpulan dan penyaluran dana sesuai dengan aturan dan prinsip-prinsip yang telah diberlakukan.
2. Dana zakat dihitung, dibayar dan dikelola sesuai dengan aturan dan prinsip-prinsip syariah yang telah diberlakukan.
3. Seluruh transaksi dan aktivitas ekonomi perbankan dilaporkan secara wajar sesuai dengan standar akuntansi syariah yang berlaku.
4. Lingkungan kerja dan *corporate culture* sesuai dengan aturan dan prinsip-prinsip syariah yang telah diberlakukan.
5. Bisnis usaha nasabah yang dibiayai tidak bertentangan dengan aturan dan prinsip-prinsip yang telah diberlakukan
6. Terdapat Dewan Pengawas Syariah (DPS) sebagai perantara pengarah syariah atas keseluruhan aktivitas operasional perbankan syariah.
7. Sumber dana berasal dari sumber yang sah dan halal menurut aturan dan prinsip-prinsip syariah yang telah diberlakukan.

Ketentuan-ketentuan tersebut merupakan aturan dan prinsip-prinsip umum yang menjadi acuan bagi manajemen perbankan syariah dalam mengoperasikan lembaga keuangan syariah. seperti contoh umumnya termasuk pada produk tabungan yang dikelola. Kepatuhan syariah dalam operasional perbankan syariah dinilai berdasarkan ketentuan melalui aturan dan prinsip-prinsip yang diberlakukan. Seperti apakah operasional perbankan telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan umum kepatuhan

syariah yang diterapkan. Berbicara mengenai kepatuhan syariah tidak luput dari peran Dewan Pengawas Syariah (DPS) di setiap aktivitas operasional perbankan syariah.<sup>5</sup>

## **2. Pembiayaan Bank Islam dalam Praktik**

### **a. Pengertian Pembiayaan**

Dalam praktiknya pembiayaan adalah:

- 1) Penyerahan nilai ekonomi sekarang atas kepercayaan dengan harapan mendapatkan kembali suatu nilai ekonomi yang sama di kemudian hari.
- 2) Suatu tindakan atas dasar perjanjian di mana dalam perjanjian tersebut terdapat jasa dan balas jasa yang keduanya dipisahkan oleh unsur waktu.
- 3) Pembiayaan adalah suatu hak, dengan hak mana seseorang dapat menggunakannya untuk tujuan tertentu, dalam batas waktu tertentu, dan atas pertimbangan tertentu pula.<sup>6</sup>

### **b. Unsur Pembiayaan**

Pembiayaan pada dasarnya diberikan atas dasar kepercayaan, dengan demikian pemberian pembiayaan adalah pemberian kepercayaan.

Hal ini berarti bahwa prestasi yang diberikan benar-benar harus dapat

---

<sup>5</sup> *Ibid*, hal 146

<sup>6</sup> Veithzal Rivai, Arviyan Arifin, *Islamic Banking: Sebuah Teori, Konsep, Dan Aplikasi*, (Jakarta: PT Bumi Aksara, 2010), hal 702-703

diyakini dapat dikembalikan oleh penerima pembiayaan sesuai dengan waktu dan syarat-syarat yang telah disepakati bersama.

Berdasarkan hal di atas unsur-unsur dalam pembiayaan tersebut adalah:

- 1) Adanya dua pihak, yaitu pemberi pembiayaan (*shahibul maal*) dan penerima pembiayaan (*mudharib*). Hubungan pemberi pembiayaan dan penerima pembiayaan merupakan hubungan kerja sama yang saling menguntungkan, yang diartikan pula sebagai kehidupan saling tolong menolong.
- 2) Adanya kepercayaan *shahibul maal* kepada *mudharib* yang didasarkan atas prestasi yaitu potensi *mudharib*.
- 3) Adanya persetujuan, berupa kesepakatan pihak *shahibul maal* dengan pihak lainnya yang berjanji membayar dari *mudharib kepada shahibul maal*. Janji membayar tersebut dapat berupa janji lisan, tertulis (akad pembiayaan) atau berupa instrumen.

### c. Tujuan Pembiayaan

Pada dasarnya, terdapat dua fungsi yang saling berkaitan dari pembiayaan, yaitu sebagai berikut:<sup>7</sup>

- 1) *Profitability*, yaitu tujuan untuk memperoleh hasil dari pembiayaan berupa keuntungan yang diraih dari bagi hasil yang diperoleh dari usaha yang dikelola bersama nasabah. Oleh karena itu, bank hanya akan menyalurkan pembiayaan kepada usaha-usaha nasabah yang

---

<sup>7</sup> *Ibid*, hal 704

diyakini mampu dan mau mengembalikan pembiayaan yang telah diterimanya. Dalam faktor kemampuan dan kemauan ini tersimpul unsur keamanan dan sekaligus juga unsur keuntungan dari suatu pembiayaan, sehingga kedua unsur tersebut saling berkaitan. Dengan demikian, keuntungan merupakan tujuan dari pemberi pembiayaan yang terjelma dalam bentuk hasil yang diterima.

- 2) *Safety*, keamanan dari prestasi atau fasilitas yang diberikan harus benar-benar terjamin sehingga tujuan *profitability* dapat benar-benar tercapai tanpa hambatan yang berarti. Oleh karena itu, dengan keamanan ini dimaksudkan agar prestasi yang diberikan dalam bentuk modal, barang, atau jasa itu betul-betul terjamin pengembaliannya, sehingga keuntungan (*profitability*) yang diharapkan dapat menjadi kenyataan.

#### **d. Jenis-Jenis Pembiayaan**

- 1) Jenis pembiayaan dilihat dari tujuan<sup>8</sup>
  - (a) Pembiayaan konsumtif, bertujuan untuk memperoleh barang-barang atau kebutuhan-kebutuhan lainnya guna memenuhi keputusan dalam konsumsi.
  - (b) Pembiayaan produktif, bertujuan untuk memperlancar jalannya proses produksi, mulai dari saat pengumpulan bahan mentah,

---

<sup>8</sup> *Ibid*, hal 715-716

pengolahan, dan sampai kepada proses penjualan barang-barang yang sudah jadi.

- 2) Jenis pembiayaan dilihat menurut tujuan penggunaan
  - (a) Pembiayaan modal kerja, pembiayaan untuk modal kerja perusahaan dalam rangka pembiayaan aktiva lancar perusahaan, seperti pembelian bahan baku/mentah, bahan penolong/pembantu, barang dagangan, biaya eksploitasi barang modal, piutang, dan lain-lain.
  - (b) Pembiayaan investasi, pembiayaan (berjangka menengah atau panjang) yang diberikan kepada usaha-usaha guna merehabilitasi, modernisasi, perluasan ataupun pendirian proyek baru, misalnya untuk pembelian mesin-mesin, bangunan, tanah untuk pabrik.
  - (c) Pembiayaan konsumsi, pembiayaan yang diberikan bank kepada pihak ketiga/perorangan (termasuk karyawan bank sendiri) untuk keperluan konsumsi berupa barang atau jasa dengan cara membeli, menyewa, atau dengan cara lain. Yang termasuk dalam pembiayaan konsumsi ini adalah pembiayaan kendaraan pribadi, pembiayaan perumahan, pembiayaan untuk pembayaran sewa rumah, pembelian alat-alat rumah tangga.<sup>9</sup>

### **3. Transaksi Murabahah**

#### **a. Pengertian Murabahah**

---

<sup>9</sup> *Ibid*, hal 718-721

Secara bahasa murabahah berasal dari kata *rabiha-yarbahu ribbon* yang berarti tambahan (dalam jual beli). Murabahah berarti jual beli berdasarkan modal dengan tambahan tertentu (keuntungan). *Ba'i al-murabahah* atau jual beli murabahah termasuk dalam kelompok *al-buyu' al-amanah* bersama dengan *ba'i at-tauliyah*, *ba'i al-wadhi'ah*, *ba'i al-Isyraag*. Dalam *Al-Mu'jam al-Iqtishadi al-Islami ba'i al-Murabahah* diartikan sebagai bentuk jual beli dengan tambahan (keuntungan) dari harga pokok.

Terdapat berbagai macam definisi tentang *ba'i al-Murabahah*. Di antaranya *al-Murabahah* berarti jual beli dengan harga awal dengan tambahan keuntungan. Definisi lain dari *ba'i al-Murabahah* adalah pertukaran barang dengan harga awal dan ditambah keuntungan. Ibnu Rusyd mendefinisikan *ba'i al-Murabahah* sebagai jual beli di mana penjual menyebutkan kepada pembeli harga barang yang diperoleh oleh penjual dan dipersyaratkan kepada penjual untuk mengambil keuntungan yang berupa dinar atau dirham.

Selain itu, Wahbah az-Zuhaily dalam bukunya *al-Fiqh al-Islamy wa Adillatuhu* juga mendefinisikan *ba'i al-Murabahah* sebagai jual beli dengan harga awal ditambah laba. Kemudian dalam buku lainnya, dijelaskan pula secara lebih jelas bahwa *ba'i al-murabahah* merupakan jual beli pada harga pokok ditambah dengan sejumlah keuangan tertentu. Seperti halnya seorang membeli sebuah barang dengan harga 10 dinar, kemudian dia menjualnya dengan tambahan keuntungan 1 dinar (jadi

harga jualnya adalah 11 dinar), atau dengan prosentase tertentu misalnya 1% atau 2% (dari harga pokok).<sup>10</sup>

Murabahah adalah akad yang dipergunakan dalam perjanjian jual beli barang dengan menyatakan harga pokok barang dan keuntungan yang disepakati oleh penjual dan pembeli.

Murabahah pada awalnya merupakan konsep jual beli yang sama sekali tidak ada hubungannya dengan pembiayaan. Namun demikian, bentuk jual beli ini kemudian digunakan oleh perbankan syariah dengan menambah beberapa konsep lain sehingga menjadi bentuk pembiayaan. Akan tetapi, validitas transaksi seperti ini tergantung pada beberapa syarat yang benar-benar harus diperhatikan agar transaksi tersebut diterima secara syariah.<sup>11</sup>

Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya, dimana bank membeli barang yang diperlukan oleh nasabah atas nama bank sendiri kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah sebesar harga jual yaitu harga pokok barang ditambah keuntungan.

Dalam memperoleh barang yang dibutuhkan oleh nasabah, bank dapat mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang tersebut dari pihak ketiga untuk dan atas nama bank. Dan kemudian barang tersebut

---

<sup>10</sup> Royyan Ramdhani Djayusman, "Murabahah antara Teori dan Praktik: Analisis Fiqh dan Keuangan". Jurnal Hukum dan Ekonomi Islam. Vol 6 No 2, Maret 2012, hal 276-277.

<sup>11</sup> Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2007), hal. 82-83

dijual kepada nasabah. Dalam hal ini akad murabahah baru dapat dilakukan setelah secara prinsip barang tersebut menjadi milik bank.<sup>12</sup>

Menurut PSAK 102 paragraf 5 Murabahah adalah akad jual beli barang dengan harga jual sebesar biaya perolehan ditambah keuntungan yang disepakati dan penjual harus mengungkapkan biaya perolehan barang tersebut kepada pembeli. Definisi ini menunjukkan bahwa transaksi murabahah tidak harus dalam bentuk pembayaran tangguh, melainkan dapat juga dalam bentuk tunai setelah menerima barang, ditangguhkan dengan mencicil setelah menerima barang, ataupun ditangguhkan dengan membayar sekaligus di kemudian hari, tertulis dalam PSAK 102 paragraf 8.<sup>13</sup>

## b. Dasar Hukum Transaksi Murabahah

### 1) Al-Qur'an<sup>14</sup>

Firman Allah dalam QS. Al-Baqarah ayat 275 :

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُونَ إِذْ يَسْخَرُونَ عَلَيْهِمُ السَّيْفُ مِنَ الْمَسِّ ذَلِكَ 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

Artinya:

---

<sup>12</sup> Muhammad, *Audit & Pengawasan ...* hal. 63

<sup>13</sup> Rizal Yaya, et.all., *Akuntansi Perbankan ...*, hal. 160

<sup>14</sup> Muhammad Farid, "Murabahah dalam Prespektif Fikih Empat Mazhab. Episteme. Vol 8 No 1, Juni 2013, hal.119-120

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

## 2) **Al-Hadist**

Hadist riwayat Imam Bukhari:

Mu'alla bin Asad menyampaikan kepada kami dari Abdul Wahid, dari al-A'masy, dia bersama Ibrahim membahas tentang hukum melakukan gadai dalam akad pemesanan, kemudian dia menyampaikan hadits dari al-Aswad, dari Aisyah bahwa Nabi SAW memesan makanan dari orang Yahudi secara kredit dan menggadaikan baju besinya kepada orang tersebut.

## 3) **Al-Ijma**

Transaksi ini sudah dipraktikkan di berbagai tempat tanpa ada yang mengingkarinya. Itu berarti para ulama menyetujuinya.

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

#### **4) UU Perbankan Syariah**

Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah. Adanya Undang-undang Perbankan Syariah memberikan pijakan bagi para pelaku industri perbankan syariah dalam melakukan pengembangan dan pelayanannya. Terkait Murabahah juga disebutkan dan diatur secara khusus dalam Undang-undang No. 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah. Pasal-pasal yang mengatur khusus mengenai Murabahah antara lain:

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

mudharabah, murabahah, kafalah, atau hawalah. Sedangkan terkait kegiatan dengan akad Murabahah hanya boleh menyalurkan Pembiayaan sebagaimana disebutkan dalam Pasal 21.<sup>15</sup>

**5) PBI No. 9/19/PBI/2007 Tentang Pelaksanaan Prinsip Syariah Dalam Kegiatan Penghimpunan Dana dan Penyaluran Dana serta Pelayanan Jasa Bank Syariah.**

Prinsip syariah yang disebutkan dalam Pasal 1 angka 12 adalah prinsip hukum Islam dalam kegiatan perbankan berdasarkan fatwa yang dikeluarkan oleh lembaga yang memiliki kewenangan dalam penetapan fatwa di bidang syariah. Disebutkan dalam Pasal 2 ayat (2) PBI bahwa prinsip syariah dilaksanakan dengan memenuhi ketentuan pokok hukum Islam antara lain prinsip keadilan dan keseimbangan (*'adl wa tawazun*), kemaslahatan (*maslahah*), dan universalisme (*alamiyah*) serta tidak mengandung gharar, maysir, riba, dzalim, riswah, dan obyek haram. Kemudian dalam Pasal 3 pemenuhan Prinsip Syariah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 dilakukan dalam kegiatan penyaluran dana salah satunya dengan pembiayaan mempergunakan Akad Murabahah.<sup>16</sup>

**6) Ketentuan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES)**

Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah atau KHES mengatur ketentuan syariah mengenai Murabahah yang diatur dalam buku II bab

---

<sup>15</sup> Departemen Perbankan Syariah, et.all., *Standar Produk Perbankan Syariah Murabahah*. (Jakarta: Diktat Tidak Diterbitkan, 2016), hal 113

<sup>16</sup> *Ibid*, hal 114

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

Bagian Ketujuh Tentang Murabahah pada Pasal 116 menyebutkan mengenai jual beli Murabahah bahwa Penjual dalam hal ini adalah pihak Bank Unit Syariah/Unit Usaha Syariah/Bank Pembiayaan Rakyat Syariah harus membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati spesifikasinya. Penekanan dalam akad Murabahah yang disebutkan dalam pasal ini adalah bahwa Penjual yaitu pihak BUS/UUS/ BPRS harus membeli barang yang diperlukan pembeli atas nama penjual sendiri, dan pembelian ini harus bebas riba. Kemudian, Penjual juga harus memberi tahu secara jujur tentang harga pokok barang kepada pembeli berikut biaya yang diperlukan.

Dalam pasal selanjutnya yaitu Pasal 117 menyebutkan bahwa Pembeli harus membayar harga barang yang telah disepakati dalam Murabahah pada waktu yang telah disepakati. Untuk mencegah

terjadinya penyalahgunaan terkait waktu yang telah disepakati Pasal 118 menyebutkan bahwa pihak penjual dalam Murabahah dapat mengadakan perjanjian khusus dengan pembeli. Dalam Pasal 119 menyebutkan bahwa jika penjual hendak mewakilkan kepada pembeli untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual-beli Murabahah harus dilakukan setelah barang secara prinsip sudah menjadi milik penjual. Pasal 120 juga menyebutkan bahwa jika penjual menerima permintaan pembeli akan suatu barang atau aset, penjual harus membeli terlebih dulu aset yang dipesan tersebut dan pembeli harus menyempurnakan jual-beli yang sah dengan penjual.

Terkait penetapan uang muka, dalam ketentuan KHES ini telah diatur dalam beberapa pasal yaitu:

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

Penyediaan Jaminan bagi penjual juga diatur dalam bagian ini yaitu pada Pasal 127 bahwa Penjual dapat meminta kepada pembeli

untuk menyediakan jaminan atas benda yang dijualnya pada akad Murabahah. Pasal 133 disebutkan bahwa jika salah satu pihak dalam konversi Murabahah tidak dapat menunaikan kewajibannya, atau jika terjadi perselisihan di antara pihak-pihak terkait, maka penyelesaiannya dilakukan melalui perdamaian/shulh, dan atau pengadilan.<sup>17</sup>

#### **7) Fatwa Dewan Syariah Nasional**

Adapun ketentuan pembiayaan murabahah yang telah dirumuskan DSN dalam fatwanya No.4/DSN-MUI/IV/2000 adalah sebagai berikut:

Pertama: Ketentuan Umum Murabahah dalam Bank Syariah

- (a) Bank dan nasabah harus melakukan akad murabahah yang bebas riba
- (b) Barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh syariah Islam
- (c) Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya
- (d) Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba
- (e) Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang

---

<sup>17</sup> *Ibid*, hal 115-117

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

Kedua: Ketentuan Murabahah kepada Nasabah:

- (a) Nasabah mengajukan permohonan dan perjanjian pembelian suatu barang atau aset kepada bank
- (b) Jika bank menerima permohonan tersebut, ia harus membeli terlebih dahulu aset yang dipesannya secara sah dengan pedagang
- (c) Bank kemudian menawarkan aset tersebut kepada nasabah dan nasabah harus menerima (membeli)nya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakatinya, karena secara hukum perjanjian tersebut mengikat; kemudian kedua belah pihak harus membuat kontrak jual beli

- (d) Dalam jual beli ini bank dibolehkan meminta nasabah untuk membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan
- (e) Jika nasabah kemudian menolak membeli barang tersebut, biaya riil bank harus dibayar dari uang muka tersebut
- (f) Jika nilai uang muka kurang dari kerugian yang harus ditanggung oleh bank, bank dapat meminta kembali sisa kerugiannya kepada nasabah

Ketiga: Jaminan dalam Murabahah:

- (a) Jaminan dalam murabahah dibolehkan. agar nasabah serius dengan pesanannya
- (b) Bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang

Keempat: Utang dalam Murabahah:

- (a) Secara prinsip, penyelesaian utang nasabah dalam transaksi murabahah tidak ada kaitannya dengan transaksi lain yang dilakukan nasabah dengan pihak ketiga atas barang tersebut. Jika nasabah menjual kembali barang tersebut dengan keuntungan atau kerugian, ia tetap berkewajiban untuk menyelesaikan utangnya kepada bank
- (b) Jika nasabah menjual barang tersebut sebelum masa angsuran berakhir, ia tidak wajib segera melunasi seluruh angsurannya

- (c) Jika penjualan barang tersebut menyebabkan kerugian, nasabah tetap harus menyelesaikan utangnya sesuai kesepakatan awal. Ia tidak boleh memperlambat pembayaran angsuran atau meminta kerugian itu diperhitungkan

Kelima: Penundaan Pembayaran dalam Murabahah:

- (a) Nasabah yang memiliki kemampuan tidak dibenarkan menunda penyelesaian utangnya
- (b) Jika nasabah menunda-nunda pembayaran dengan sengaja, atau jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitasi Syariah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

Keenam: Bangkrut dalam Murabahah:

Jika nasabah telah dinyatakan pailit dan gagal menyelesaikan utangnya, bank harus menunda tagihan utang sampai ia menjadi sanggup kembali, atau berdasarkan kesepakatan.<sup>18</sup>

### **c. Rukun Transaksi Murabahah<sup>19</sup>**

- 1) Transaktor, yaitu adanya pembeli (nasabah) dan penjual (bank syariah). Dalam fikih muamalah, transakor disyaratkan memiliki kompetensi berupa akil baligh dan kemampuan memilih yang optimal, seperti tidak gila, tidak sedang dipaksa, dan lainnya. Adapun

---

<sup>18</sup> Zainuddin Ali, *Hukum Perbankan ...*, hal. 246

<sup>19</sup> Rizal Yaya, et.all., *Akuntansi Perbankan ....*hal. 160-164

untuk transaksi dengan anak kecil, dapat dilakukan dengan izin dan pantauan dari walinya.

- 2) Objek akad murabahah yang di dalamnya terkandung barang dan harga. Terkait dengan barang, fatwa DSN Nomor 4 menyatakan bahwa dalam jual beli murabahah, barang yang diperjualbelikan bukanlah barang yang diharamkan oleh syariah Islam. DSN mensyaratkan bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri dan harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian kepada nasabah, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang. Selanjutnya, bank menjual barang dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungannya. Fatwa DSN No.4 mensyaratkan bank memberi tahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah, berikut biaya yang diperlukan.
- 3) Ijab dan Kabul berupa pernyataan kehendak masing-masing pihak yang bertransaksi, baik secara lisan, tertulis, atau secara diam-diam. Akad murabahah memuat semua hal yang terkait dengan posisi serta hak dan kewajiban bank sebagai penjual dan nasabah sebagai pembeli. Akad ini bersifat mengikat bagi kedua pihak.

**d. Syarat Transaksi Murabahah sebagai berikut:**

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

- 4) Penjual harus menjelaskan kepada pembeli bila terjadi cacat atas barang sesudah pembelian
- 5) Penjual harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian dilakukan secara utang. Jadi disini terlihat adanya unsur keterbukaan.<sup>20</sup>

#### e. Praktik Pembiayaan Murabahah di Perbankan Syariah Indonesia

Pembiayaan murabahah yang umum dipraktikkan oleh perbankan syariah di Indonesia juga memiliki perbedaan dengan konsep klasik murabahah. Perbedaan karakteristik pokok pembiayaan murabahah dalam literatur klasik dan praktik di Indonesia dapat dilihat pada Tabel 2.1.<sup>21</sup>

**Tabel 2.1**  
**Perbandingan Karakteristik Pokok Pembiayaan Murabahah dalam Literatur Klasik dan Praktik di Indonesia**

Karakteristik Pokok	Praktik Pokok	Praktik di Indonesia
Tujuan transaksi	Kegiatan jual beli	Pembiayaan dalam rangka penyediaan fasilitas/barang
Tahapan transaksi	Dua tahap	Satu tahap
Proses Transaksi	Penjual membeli barang dari produsen Penjual menjual barang kepada pembeli	Bank selaku penjual dapat mewakili kepada nasabah untuk membeli barang dari produsen untuk dijual kembali kepada nasabah tersebut
Status kepemilikan barang pada saat akad	Barang telah dimiliki penjual saat akad penjualan dengan pembeli	Barang belum jelas dimiliki penjual pada saat akad penjualan

<sup>20</sup> Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah: Dari Teori ke Praktik*, (Jakarta: Gema Insani Press, 2001), hal.102

<sup>21</sup> Ascarya, *Akad dan Produk Bank ...*, hal. 221-222

	dilakukan	dengan pembeli dilakukan
Perhitungan tingkat margin	Perhitungan laba menggunakan biaya transaksi riil Perhitungan laba merupakan lumpsum dan wholesale	Perhitungan menggunakan benchmark atas rate yang berlaku dalam pasar uang Perhitungan laba menggunakan presentase per annum dan dihitung berdasarkan baki debit (outstanding) pembiayaan
Sifat pemesanan barang oleh nasabah	Tidak tertulis Dua pendapat Mengikat dan tidak mengikat	Tertulis dan mengikat
Pengungkapan harga pokok dan margin	Harus transparan	Harus transparan
Tenor	Sangat pendek	Jangka panjang (1-5 tahun)
Cara pembayaran transaksi jual beli	Cash and carry	Dengan cicilan (ta'jil)
Kolateral	Tanpa kolateral	Ada kolateral/ jaminan tambahan

Sumber: Buchori, et al. (2004)

### **Pembiayaan murabahah di Indonesia:**<sup>22</sup>

- 1) Pada setiap permohonan murabahah baru, bank per ketentuan internal diwajibkan untuk menerangkan esensi dari pembiayaan murabahah serta kondisi penerapannya. Hal yang wajib dijelaskan antara lain meliputi esensi pembiayaan murabahah sebagai bentuk jual beli antara bank dan nasabah, definisi dan terminologi, *terms and conditions*, dan tata cara implementasinya.
- 2) Bank wajib meminta nasabah untuk mengisi formulir permohonan pembiayaan murabahah, dan pada formulir tersebut wajib diinformasikan:

---

<sup>22</sup> *Ibid*, hal 237-238

- (a) Jenis dan spesifikasi barang yang ingin dibeli
  - (b) Perkiraan harga barang dimaksud
  - (c) Uang muka yang dimiliki, dan
  - (d) Jangka waktu pembayaran
- 3) Dalam memproses permohonan pembiayaan murabahah dimaksud bank wajib melakukan analisa mengenai:
- (a) Kelengkapan administrasi yang disyaratkan
  - (b) Aspek hukum
  - (c) Aspek personal
  - (d) Aspek barang yang akan diperjualbelikan, dan
  - (e) Aspek keuangan
- 4) Bank menyampaikan tanggapan atas permohonan dimaksud sebagai tanda adanya kesepakatan pra akad
- 5) Bank meminta uang muka pembelian kepada nasabah sebagai tanda persetujuan kedua pihak untuk melakukan murabahah.

Terkait dengan jual beli, DSN membolehkan bank meminta nasabah untuk membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan.<sup>23</sup> Kebijakan meminta uang muka diterapkan secara ketat pada transaksi murabahah yang pembelian asetnya dilakukan oleh bank. Pada umumnya, nilai uang muka yang diterapkan adalah 30% dari harga perolehan. Penerapan uang muka pada dasarnya adalah untuk menguji kemampuan finansial nasabah pada saat transaksi murabahah diadakan.

---

<sup>23</sup> Fatwa DSN No. 13/DSN-MUI/IX/2000

- 6) Bank harus melakukan pembelian barang kepada supplier terlebih dahulu sebelum akad jual beli dengan nasabah dilakukan
- 7) Bank melakukan pembayaran langsung kepada rekening supplier
- 8) Pada waktu penandatanganan akad murabahah antara nasabah dan bank, pada kontrak akad tersebut wajib diinformasikan:
  - (a) Definisi dan esensi pembiayaan murabahah
  - (b) Posisi nasabah sebagai pembeli dan bank sebagai penjual
  - (c) Kepemilikan barang oleh bank yang dibuktikan oleh dokumen pendukung
  - (d) Hak dan kewajiban nasabah dan bank
  - (e) Barang yang diperjualbelikan harus merupakan objek nyata
  - (f) Harga pembelian dan margin yang disepakati dan tidak dapat berubah
  - (g) Jangka waktu pembayaran yang disepakati

Berdasarkan fatwa DSN, nasabah tidak dibenarkan menunda-nunda pembayaran, termasuk dalam pembayaran piutang murabahah. Penundaan pembayaran oleh nasabah pembiayaan di satu sisi dapat mengganggu bank syariah dalam operasinya dan di lain sisi merugikan nasabah penabung karena tidak jadi mendapatkan keuntungan bagi hasil yang semestinya mereka terima. Atas pertimbangan ini, DSN MUI membolehkan bank syariah menerapkan sanksi berupa denda sejumlah uang tertentu kepada nasabah yang menunda-nunda menunaikan kewajibannya padahal memiliki

kemampuan untuk melunasi kewajibannya.<sup>24</sup> Sanksi yang dikenakan atas penundaan pembayaran didasarkan pada prinsip *ta'zir*, yaitu agar nasabah lebih disiplin dalam melaksanakan kewajibannya. Bagi bank syariah, dana denda yang diterima harus diperuntukkan sebagai dana sosial.<sup>25</sup>

(h) Jaminan

Fatwa DSN MUI tentang murabahah membolehkan bank syariah meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat disimpan oleh bank. Penyerahan jaminan dapat dilakukan ketika transaksi pemesanan maupun ketika akad jual beli sudah dilakukan. Jaminan tersebut bertujuan agar nasabah serius dengan pesannya maupun dengan pelunasan piutangnya.<sup>26</sup>

(i) Kondisi-kondisi tertentu yang akan memengaruhi transaksi jual beli tersebut antara lain:

1. Pelanggaran penerapan *buy-back guarantee* dalam perjanjian jual beli
2. Kontrak murabahah hanya dapat di *rescheduling*

LKS boleh melakukan penjadwalan kembali tagihan murabahah bagi nasabah yang tidak bisa menyelesaikan melunasi pembiayaannya sesuai jumlah dan waktu yang telah disepakati.<sup>27</sup>

---

<sup>24</sup> Rizal Yaya, et.all., *Akuntansi Perbankan ....*hal. 161

<sup>25</sup> Fatwa DSN No.17/DSN-MUI/IX/2000

<sup>26</sup> Fatwa DSN No.04/DSN-MUI/IV/2000

<sup>27</sup> Fatwa DSN No.48/DSN-MUI/II/2005

3. Keadaan ketika seorang nasabah yang tidak dapat melunasi kewajibannya akibat tidak ada keinginan untuk membayar atau ketidakmampuan untuk membayar.

LKS boleh melakukan penyelesaian murabahah bagi nasabah yang tidak bisa menyelesaikan/ melunasi pembiayaannya sesuai jumlah waktu yang telah disepakati.<sup>28</sup>

- (j) Definisi atau kondisi *force majeure* yang dapat dijadikan sebagai dasar acuan bahwa bank tidak akan mengalami kerugian (dirugikan) oleh faktor-faktor yang bersifat spesifik, dan
  - (k) Lembaga yang akan berfungsi untuk persengketaan antara bank dengan nasabah apabila terjadi sengketa
- 9) Bank menyerahkan atau mengirimkan barang ke nasabah
  - 10) Bank wajib memiliki standar prosedur untuk menetapkan tindakan yang diambil dalam rangka *rescheduling* kewajiban yang belum terselesaikan.

### **Alur Transaksi Murabahah**

- 1) Dimulai dari pengajuan pembelian barang oleh nasabah. Pada saat itu, nasabah menegosiasikan harga barang, margin, jangka waktu pembayaran, dan besar angsuran per bulan.
- 2) Bank sebagai penjual selanjutnya mempelajari kemampuan nasabah dalam membayar piutang murabahah. Apabila rencana pembelian barang tersebut disepakati oleh kedua belah pihak, maka dibuatlah akad murabahah. Isi

---

<sup>28</sup> Fatwa DSN No.47/DSN-MUI/II/2005

akad murabahah setidaknya mencakup berbagai hal agar rukun murabahah dipenuhi dalam transaksi jual beli yang dilakukan.

- 3) Setelah akad disepakati pada murabahah dengan pesanan, bank selanjutnya melakukan pembelian barang kepada pemasok. Akan tetapi, pada murabahah tanpa pesanan, bank dapat langsung menyerahkan barang kepada nasabah karena telah memilikinya terlebih dahulu. Pembelian barang kepada pemasok dalam murabahah dengan pesanan dapat diwakilkan kepada nasabah atas nama bank. Dokumen pembelian barang tersebut diserahkan oleh pemasok kepada bank.
- 4) Barang yang diinginkan oleh pembeli selanjutnya diantar oleh pemasok kepada nasabah pembeli.
- 5) Setelah menerima barang, nasabah pembeli selanjutnya membayar kepada bank. Pembayaran kepada bank biasanya dilakukan dengan cara mencicil sejumlah uang tertentu selama jangka waktu yang disepakati.<sup>29</sup>

## **B. Penelitian Terdahulu**

Penelitian yang dilakukan oleh Harnia di tahun 2012 yang berjudul “Analisis Penerapan Sistem Murabahah Pada Pembiayaan Huniah Syariah Muamalat (Studi pada Bank Muamalat Makassar). Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana penerapan sistem murabahah pada pembiayaan hunian syariah dilihat pada aspek akad, uang muka dan iuran perbulan, dan untuk mengetahui hambatan yang terjadi dalam penerapan sistem

---

<sup>29</sup> Rizal Yaya, et.all., *Akuntansi Perbankan ...*, hal. 164

murabahah. Penelitian ini menggunakan metode deskriptif kualitatif dengan pendekatan-pendekatan syariat dan sosiologis. Hasil dari penelitian ini adalah penerapan sistem murabahah pada pembiayaan hunian syariah muamalat dilihat dari aspek akad, uang muka, dan iuran perbulan telah sesuai dengan prinsip syariat Islam.<sup>30</sup> Perbedaannya dengan penelitian yang akan dilakukan oleh peneliti adalah identifikasi penerapan syariah secara detail, yaitu ditambah dengan mengidentifikasi penerapan denda apabila nasabah telat melakukan pembayaran dan potongan harga apabila nasabah melakukan percepatan pelunasan. Sedangkan persamaan dengan penelitian yang akan dilakukan adalah sama-sama membahas tentang praktik pembiayaan murabahah dengan menggunakan metode kualitatif.

Fanny Yunita Sri Rejeki dalam penelitiannya di tahun 2013 yang berjudul “Akad Pembiayaan Murabahah dan Praktiknya Pada PT Bank Syariah Mandiri Cabang Manado”. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana prosedur dan persyaratan dalam Akad Pembiayaan Murabahah pada PT Bank Syariah Mandiri Cabang Manado. Dengan menggunakan metode penelitian hukum normatif dan penelitian lapangan disimpulkan bahwa, prosedur dan persyaratan dalam penyaluran dana berupa akad pembiayaan murabahah tidak hanya dilakukan berdasarkan ketentuan hukum Islam, melainkan juga berdasarkan ketentuan hukum perbankan syariah, serta ketentuan khusus yang diterapkan oleh PT Bank Syariah Mandiri Cabang Manado, yakni negosiasi pembiayaan murabahah antara calon nasabah dengan bank syariah, kemudian dilanjutkan dengan pemenuhan kelengkapan dokumen yang diperlukan. Lalu, akibat hukum

---

<sup>30</sup> Harnia, “*Analisis Penerapan Sistem Murabahah Pada Pembiayaan Hunian Syariah Muamalat*”, (Makassar: UIN Alauddin Makassar, 2012), hal 79.

para pihak dalam akad pembiayaan murabahah pada PT Bank Syariah Mandiri Cabang Manado, merupakan akibat hukum yang timbul dari suatu hubungan hukum, ketika salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya, maka disini terjadi akibat hukum berupa pemenuhan kewajiban tersebut. PT Bank Syariah Mandiri Cabang Manado menerapkan klausul penyelesaiannya dengan cara musyawarah dan kekeluargaan, apabila cara seperti itu tidak dapat mencapai kesepakatan, barulah upaya terakhir diselesaikan melalui Pengadilan Negeri setempat.<sup>31</sup> Perbedaannya dengan penelitian yang akan dilakukan oleh peneliti adalah peneliti mendalami mengenai praktik pembiayaan murabahah pada bank syariah apakah sudah sesuai dengan hukum syariah dan perundang-undangan. Sedangkan persamaan dengan penelitian yang akan dilakukan oleh peneliti adalah sama-sama mengambil topik tentang praktik pembiayaan murabahah di bank syariah dengan penelitian lapangan.

Ani Yunita pada penelitiannya di tahun 2015 yang berjudul “Kajian Akad Pembiayaan Murabahah Terhadap Penerapan Prinsip Syariah pada Bank Syariah di Indonesia”. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui apakah akad pembiayaan murabahah pada bank syariah telah memenuhi prinsip syariah sebagaimana ditentukan dalam kaidah hukum Islam. Penelitian ini merupakan penelitian doctrinal atau normatif. Tipe penelitian yang digunakan adalah tipe penelitian yuridis normatif sehingga pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual dengan sumber data sekunder berupa bahan hukum primer, sekunder dan tersier. Hasil temuan

---

<sup>31</sup> Fanny Yunita Sri Rejeki, “Akad Pembiayaan Murabahah dan Praktiknya pada PT Bank Syariah Mandiri Cabang Manado”. Lex Privatum. Vol 1 No 2, April-Juni 2013, hal.19

penelitian ini adalah akad pembiayaan murabahah pada Bank Syariah Mandiri Cabang Yogyakarta belum sesuai dengan prinsip syariah sebagaimana yang ditemukan dalam kaidah hukum Islam dikarenakan terdapat syarat dalam akad pembiayaan murabahah yang belum memenuhi ketentuan prinsip syariah sehingga ditemukannya unsur gharar, riba, dan zalim. Hal ini bertentangan dengan prinsip syariah sebagaimana yang telah ditentukan dalam Al-Qur'an, Hadits, dan Fatwa Dewan Syariah Nasional No.04/DSN-MUI/1V/2000 tentang Murabahah serta UU No 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.<sup>32</sup> Perbedaannya dengan penelitian yang akan dilakukan oleh peneliti adalah menggunakan pendekatan kualitatif, serta disini peneliti menggunakan metode wawancara sebagai teknik pengumpulan data. Sedangkan persamaan dengan penelitian yang akan dilakukan oleh peneliti adalah sama-sama mengambil topik tentang kesesuaian pelaksanaan pembiayaan murabahah pada bank syariah dengan prinsip syariah.

Lukman Haryono pada penelitiannya di tahun 2017 yang berjudul "Penerapan Prinsip Pembiayaan Syariah (Murabahah) pada BMT Bina Usaha di Kabupaten Semarang". Penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi penerapan syariah yang dilakukan oleh BMT. Identifikasi penerapan syariah dilihat dari kehalalan obyek pembiayaan, kesepakatan jumlah pembiayaan, pembelian barang pembiayaan, pemberitahuan harga perolehan barang, kesepakatan penentuan margin, status uang muka ketika terjadi pembatalan pembelian barang, dan jaminan dalam pembiayaan. Penelitian ini menggunakan metode *exploratory research*, dengan melakukan wawancara. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa

---

<sup>32</sup> Ani Yunita, "Kajian Akad Pembiayaan Murabahah Terhadap Penerapan Prinsip Syariah pada Bank Syariah di Indonesia". Jurnal Media Hukum. Vol 25, No.1, 2018, hal 14.

BMT dalam praktiknya sudah menerapkan prinsip syariah. Tapi BMT mengalami kesulitan dalam menerapkan pembiayaan yang lain, karena ada keraguan dan kesulitan dalam praktiknya.<sup>33</sup> Perbedaannya dengan penelitian yang akan dilakukan oleh peneliti adalah identifikasi penerapan syariah yang lebih banyak, yaitu ditambah dengan mengidentifikasi penerapan denda apabila nasabah telat melakukan pembayaran dan potongan harga apabila nasabah melakukan percepatan pelunasan. Sedangkan persamaan dengan penelitian yang akan dilakukan adalah sama-sama membahas tentang praktik pembiayaan murabahah dengan menggunakan metode wawancara.

Danang Wahyu Muhammad, Erika Vivin Setyoningsih pada tahun 2018, dalam penelitiannya yang berjudul “Kajian Terhadap Akad Murabahah dengan Kuasa Membeli dalam Praktek Bank Syariah”. Jenis penelitian ini adalah penelitian penelitian yuridis normatif, dengan menggunakan metode pendekatan perundang-undangan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa penggabungan akad murabahah dan akad kuasa membeli dibenarkan menurut syariah, akan tetapi harus dilakukan dengan hati-hati karena harus ada pembeda yang jelas kapan terjadinya akad murabahah dan akad pemberian kuasa. Selain itu juga harus ada pembedaan hak dan kewajiban yang jelas dari para pihak dalam akad murabahah dengan kuasa membeli. Dalam praktek pembiayaan murabahah dengan kuasa membeli, bank berkendudukan sebagai penjual ketika akad murabahah, dan dalam akad kuasa membeli bank berkedudukan sebagai pemberi kuasa. Akad murabahah

---

<sup>33</sup> Lukman Haryono, “Penerapan Prinsip Pembiayaan Syariah (Murabahah) pada BMT Bina Usaha di Kabupaten Semarang”. Jurnal Law and Justice. Vol 2 No 1, April 2017, hal.79

dilaksanakan setelah akad kuasa membeli terjadi.<sup>34</sup> Perbedaannya dengan penelitian yang akan dilakukan oleh peneliti adalah menganalisa praktik pembiayaan murabahah secara detail, mulai dari awal pengajuan pembiayaan murabahah sampai dengan berakhirnya akad pembiayaan murabahah. Selain itu, disini peneliti menggunakan metode penelitian kualitatif, dengan wawancara dan triangulasi. Sedangkan persamaan dengan penelitian yang akan dilakukan adalah sama-sama membahas tentang kesesuaian praktik pembiayaan murabahah pada bank syariah dengan prinsip syariah.

### C. Kerangka Berfikir

Penelitian ini membahas terkait dengan analisis praktik akad pembiayaan murabahah dengan obyek Bank Jatim Cabang Syariah Kediri, adapun skema dari kerangka berfikir dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

**Gambar 2.2**  
**Paradigma Penelitian**



---

<sup>34</sup> Danag, Erika, “Kajian terhadap Akad Murabahah dengan Kuasa Membeli dalam Praktek Bank Syariah”. Jurnal Media Hukum. Vol 25 No 1, Juni 2018, hal.94