

## **BAB V**

### **PEMBAHASAN**

#### **A. Analisis Mekanisme Pembiayaan Murabahah di Bank Jatim Cabang Syariah Kediri**

Dalam ketentuan Fatwa DSN (Dewan Syariah Nasional) dapat diketahui bahwa yang dimaksud dengan murabahah adalah menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba. Murabahah merupakan bagian terpenting dari jual beli dan prinsip akad ini mendominasi pendapatan bank dari produk-produk yang ada di semua bank Islam. Pada Bank Jatim Cabang Syariah Kediri juga telah menerapkan akad pembiayaan murabahah sejak awal berdirinya bank ini. Pembiayaan murabahah diterapkan pada Produk Kepemilikan Rumah Griya iB Barokah. Tujuan dari pembiayaan ini adalah untuk membantu nasabah yang ingin memiliki rumah tetapi dana yang dimilikinya kurang, sehingga ia meminta bantuan ke bank untuk membelikannya dahulu, lalu nasabah mengangsurnya setiap bulan selama jangka waktu tertentu.

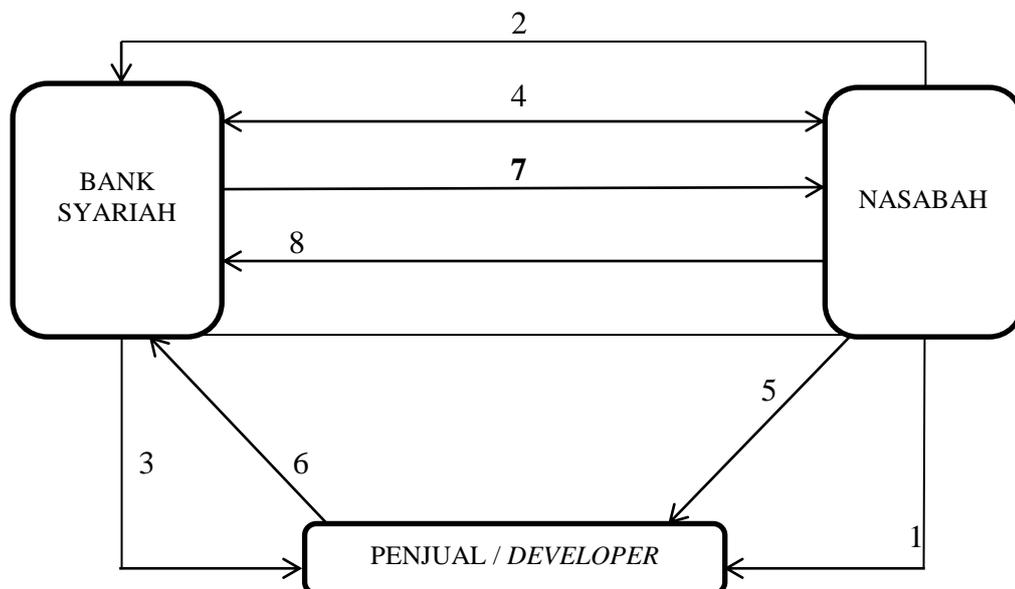
Seperti yang diungkapkan Muhammad dalam bukunya yang menyatakan bahwa murabahah akan sangat berguna sekali bagi seseorang yang membutuhkan barang secara mendesak tetapi kekurangan dana pada saat itu ia kekurangan likuiditas. Ia meminta pada bank agar membiayai pembelian barang tersebut dan bersedia menebusnya pada saat diterima.

Harga jual pada pemesan adalah harga beli pokok plus margin keuntungan yang telah disepakati.<sup>1</sup>

Akad murabahah digunakan oleh bank salah satunya untuk memfasilitasi nasabah melakukan pembelian dalam rangka memenuhi kebutuhan akan barang konsumsi seperti rumah, kendaraan/ alat transportasi, alat-alat rumah tangga dan sejenisnya.<sup>2</sup>

Pada Bank Jatim Cabang Syariah Kediri dalam melakukan praktik pembiayaan murabahah dengan melalui beberapa prosedur. Prosedur dalam pembiayaan murabahah sama dengan prosedur pembiayaan secara umum tetapi ditambah dengan ketentuan-ketentuan dari persyaratan pembiayaan murabahah itu sendiri.

**Gambar 5.1**  
**Mekanisme Pembiayaan Murabahah di Bank Jatim Cabang Syariah Kediri**



<sup>1</sup> Muhammad, *Sistem dan Prosedur Operasional Bank Syariah*, (Yogyakarta: UII Pers, 2000), hal 24.

<sup>2</sup> *Ibid*, hal 108.

Di Bank Jatim Syariah prosedur pembiayaan murabahah dimulai dari pengajuan pembiayaan oleh calon nasabah, calon nasabah datang langsung ke bank untuk mengajukan pembiayaan murabahah tersebut, sebelum pengajuan ke bank, calon nasabah sudah menemui pihak developer atau penjual rumah sesuai yang dinginkannya, lalu datang ke bank sudah membawa informasi rumah yang diinginkannya, dilanjutkan mengisi formulir pembiayaan tersebut sambil dijelaskan oleh analis pembiayaan mengenai esensi pembiayaan murabahah, dalam kesepakatan awal telah dibicarakan mengenai uang muka yang harus disiapkan calon nasabah dan margin yang diinginkan oleh bank dari jual beli tersebut. Besaran uang muka Bank Jatim mengikuti peraturan dari POJK, sedangkan untuk besaran margin, bank Jatim memiliki kebijakan sendiri. Di Bank Jatim Cabang Syariah Kediri tidak ada negosiasi mengenai marginnya, akan tetapi negosiasi bisa dilakukan ke biaya administrasi dari pembiayaan murabahah ini. Selanjutnya calon nasabah harus melengkapi persyaratan yang dibutuhkan oleh bank, lanjut ke tahap survei yang dilakukan dari pihak bank, survei dilakukan ke calon nasabah itu sendiri untuk memastikan kemampuan finansial dari calon nasabah dan survei ke pihak ketiga untuk memastikan kelayakan rumah yang akan diperjual belikan. Hasil dari survei tersebut akan digunakan analis pembiayaan untuk membuat usulan pembiayaan yang akan diajukan ke pimpinannya, karena keputusan persetujuan pembiayaan ada di tangan pimpinan. Apabila pimpinan menyetujui usulan pembiayaan tersebut, pihak bank menerbitkan SP3 (Surat Persetujuan Pemberian Pembiayaan) untuk dikirimkan ke calon nasabah tersebut. Lalu calon nasabah datang ke bank untuk melakukan penandatanganan akad yang

sudah dibuat atas kesepakatan bersama. Untuk mengikat akad pembiayaan murabahah ini dan agar akad ini memiliki kekuatan hukum, selanjutnya ke tahap pembentukan akta di notaris, tujuannya untuk saling melindungi kedua belah pihak apabila di kemudian hari terjadi perselisihan, ada bukti otentik untuk menyelesaikannya. Kemudian lanjut ke tahap realisasi pembiayaan, bank mencairkan uangnya untuk membelikan rumah yang diinginkan oleh nasabah. Sebelum direalisasikan, nasabah terlebih dahulu membayar uang muka dan biaya-biaya yang timbul dari pembiayaan murabahah ini, seperti biaya administrasi, biaya taksasi agunan, biaya materai, dan biaya notaris. Setelah nasabah menyelesaikan pembayaran tersebut, barulah pembiayaan ini direalisasikan, bank mentransfer uang ke rekening pihak ketiga melalui rekening nasabah, tidak lama kemudian rumah tersebut telah dibeli, dan saat itu juga rumah telah menjadi milik nasabah, nasabah mulai mengangsurnya setiap bulan sesuai dengan jangka waktu yang telah disepakati dalam akad pembiayaan murabahah tersebut.

Penelitian tersebut sesuai dengan teori yang dikemukakan oleh Rizal Yaya dalam bukunya bahwa alur transaksi murabahah dimulai dari pengajuan pembelian barang oleh nasabah. Pada saat itu, nasabah menegosiasikan harga barang, margin, jangka waktu pembayaran, dan besar angsuran per bulan. Lalu 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 akad murabahah setidaknya mencakup berbagai hal agar rukun murabahah dipenuhi dalam transaksi jual beli yang dilakukan. 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. Barang yang diinginkan oleh pembeli selanjutnya diantar oleh pemasok kepada nasabah pembeli. 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>3</sup>

Dalam jurnal Fanny Yunita Sri Rejeki juga diungkapkan prosedur dan persyaratan dalam penyaluran dana berupa akad pembiayaan murabahah di PT.Bank Syariah Mandiri Cabang Manado, tidak hanya dilakukan berdasarkan ketentuan hukum Islam, melainkan juga berdasarkan ketentuan hukum Perbankan Syariah, serta ketentuan khusus yang diterapkan di PT.Bank Syariah Mandiri, yakni negosiasi pembiayaan murabahah antara calon nasabah dengan bank syariah, kemudian dilanjutkan dengan pemenuhan kelengkapan dokumen yang diperlukan, setelah calon nasabah memenuhi seluruh persyaratan yang dikemukakan oleh pihak bank, maka akan tiba pada prosedur penandatanganan akad, yang dalam hal ini ialah penandatanganan akad pembiayaan murabahah. Pihak bank menggunakan dana pembiayaan murabahah untuk membeli dari pihak ketiga barang atau benda kebutuhan calon nasabah yang telah

---

<sup>3</sup> Rizal Yaya, et.all., *Akuntansi Perbankan* . . . ., hal. 164

disepakati bersama. Pihak ketiga setelah menerima uang pembelian barang dari bank, selanjutnya mengirim barang kepada nasabah. Pihak nasabah penerima barang tersebut, dan berikutnya ialah sesuai ketentuan dalam akad pembiayaan murabahah, terdapat sejumlah hak dan kewajiban bagi pihak nasabah dengan pihak bank.<sup>4</sup> Perbedaan dengan hasil peneliti yaitu dalam prosedur pembiayaan murabahah di Bank Jatim Cabang Syariah Kediri tidak ada negosiasi mengenai harga dan margin dari barang yang akan diperjualbelikan, tetapi negosiasi bisa dilakukan pada biaya administrasi yang timbul dari pembiayaan murabahah ini. Sedangkan persamaannya dengan hasil peneliti yaitu dalam melakukan praktik prosedur akad pembiayaan murabahah tidak hanya berpatokan dalam hukum Islam, melainkan juga berdasarkan hukum Perbankan Syariah, dan kebijakan dari bank syariah sendiri.

Dari hasil analisa peneliti di atas maka dapat disimpulkan bahwa mekanisme pembiayaan murabahah di Bank Jatim Cabang Syariah Kediri tidak hanya berdasarkan hukum Islam, tetapi juga menggunakan Peraturan Perbankan dan juga kebijakan dari Bank Jatim Cabang Syariah Kediri, yaitu dimulai dari nasabah menemui *developer/* penjual, pengajuan nasabah ke bank, *survey* dari pihak bank ke nasabah dan *developer/* penjual, penandatanganan akad dilanjutkan pembentukan akta akad di notaris, pembelian barang oleh bank melalui nasabah ke *developer*, *developer* mengirimkan dokumen-dokumen kepemilikan ke bank, penyerahan dokumen-dokumen tersebut oleh bank ke nasabah, dan nasabah mulai mengangsur setiap bulannya.

---

<sup>4</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 24

## **B. Analisis *Sharia Compliance* Pada Mekanisme Pembiayaan Murabahah Di Bank Jatim Cabang Syariah Kediri**

Dalam menerapkan pembiayaan murabahah, Bank Jatim Cabang Syariah Kediri mengaplikasikan dalam salah satu produknya, yaitu produk Kepemilikan Rumah iB Griya Barokah. Bank menjual rumah dengan menyebutkan harga pokok dari pihak ketiga ditambah dengan margin keuntungan yang disepakati bersama.

Penelitian tersebut sesuai dengan teori yang dikemukakan oleh Abdullah Saed yang dikemukakan dalam bukunya, bahwa bank-bank Islam mengambil murabahah untuk memberikan pembiayaan jangka pendek kepada kliennya untuk membeli barang walaupun klien tersebut mungkin tidak memiliki uang tunai untuk membayar. Murabahah, sebagaimana digunakan dalam perbankan Islam, ditemukan terutama berdasarkan dua unsur: harga membeli dan biaya yang terkait, dan kesepakatan berdasarkan *mark-up* (keuntungan).<sup>5</sup>

Dalam penelitian ini akan dianalisis terkait *sharia compliance* atau kepatuhan syariah pada mekanisme pembiayaan murabahah di Bank Jatim Cabang Syariah Kediri berdasarkan Fatwa DSN-MUI, karena merupakan lembaga berkompeten dalam menafsirkan hukum ekonomi Islam.

### **1. Kepemilikan Obyek Pembiayaan Murabahah**

Pada Bank Jatim Cabang Syariah Kediri, murabahah yang digunakan adalah murabahah dengan pesanan, jadi Bank akan membeli rumah apabila nasabah sudah memesan dan sudah menandatangani akad pembiayaan

---

<sup>5</sup> Abdullah Saeed, *Bank Islam dan Bunga: Studi Kritis Larangan Riba dan Interpretasi Kontemporer*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2008), hal 138.

murabahah. Namun, dalam proses pembelian rumah dari pihak ketiga langsung di atas namakan nasabah yang membelinya, Bank tidak membeli dengan atas nama bank sendiri. Menurut pihak bank, dalam pembelian rumah ada penurunan hak milik pada sertifikat yang biayanya tinggi, jadi untuk menyederhanakan transaksi langsung diturunkan hak milik ke nasabah, selain itu hukum positif dengan hukum syariah belum sinkron, dalam hukum positif di Indonesia jika perusahaan terbuka PT seperti pada Bank Jatim ini dalam pembelian bangunan, sertifikat yang didapat SHGB (Sertifikat Hak Guna Bangunan) bukan SHM (Sertifikat Hak Milik), jadi tidak bisa bank memiliki rumah itu dengan hak milik pada bank, untuk mengurusnya menjadi SHM banyak persyaratan yang menimbulkan biaya tinggi dan ketidakefisienan dalam penyaluran pembiayaan.

Dalam teorinya Supriadi pemberian hak milik atas tanah, bukan saja diberikan kepada perseorangan, tetapi juga dapat diberikan kepada badan-badan hukum sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan. Dalam memberikan landasan hukum yang terkuat kepada badan-badan hukum untuk mendapat hak milik atas tanah, Pemerintah mengeluarkan PP Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum yang dapat mempunyai hak milik atas tanah. Pasal 1 PP Nomor 38 Tahun 1963 menyatakan bahwa: Badan-badan hukum yang disebut di bawah ini dapat mempunyai hak milik atas tanah, masing-masing dengan pembatasan yang disebutkan pada Pasal 2,3, dan 4 peraturan ini:

- a. Bank-bank yang didirikan oleh Negara;

- b. Perkumpulan-perkumpulan Koperasi Pertanian yang didirikan berdasarkan UU No. 79 Tahun 1958;
- c. Badan-badan keagamaan, yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria, setelah mendengar Menteri Agama;
- d. Badan-badan sosial, yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria, setelah mendengar Menteri Kesejahteraan Sosial.<sup>6</sup>

Di dalam Pasal 2 disebutkan:

- 1) Bank Negara dapat mempunyai hak milik atas tanah:
  - (a) Untuk tempat bangunan-bangunan yang diperlukan guna menunaikan tugasnya serta untuk perumahan bagi pegawai-pegawainya;
  - (b) Yang berasal dari pembelian dalam pelelangan umum sebagai eksekusi dari bank yang bersangkutan, dengan ketentuan, bahwa jika Bank sendiri tidak memerlukannya untuk keperluan tersebut pada huruf a, didalam waktu satu tahun sejak diperolehnya, tanah itu harus dialihkan kepada pihak lain yang dapat mempunyai hak milik. Untuk dapat tetap mempunyai guna keperluan tersebut pada huruf a, diperlukan ijin Menteri Pertanian Agraria. Jangka waktu satu tahun tersebut di atas, jika perlu atas permintaan Bank yang bersangkutan dapat diperpanjang Menteri Pertanian/Agraria atau pejabat lain yang menunjuknya.

---

<sup>6</sup> Supriadi, *Hukum Agraria, Cetakan keenam*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2015), hal 65-66.

2) Pembatasan tersebut pada ayat (1) pasal ini berlaku pula bagi Bank-Bank Negara tersebut dalam Peraturan Menteri Agraria No. 2 Tahun 1960 (Tambahan Lembaran Negara No. 2086) yo. Peraturan Menteri Agraria No. 5 Tahun 1960 (Tambahan Lembaran Negara No. 2149).<sup>7</sup>

Melihat dari Undang-Undang tersebut seharusnya Bank Jatim bisa membeli rumah dengan memiliki sertifikat hak milik (SHM), pada pasal 2 ayat 1 juga disebutkan bank Negara dapat mempunyai hak milik atas tanah untuk tempat bangunan-bangunan yang diperlukan guna menunaikan tugasnya, dan pembelian rumah kepada pihak ketiga bisa diartikan salah satu tugas bank dalam melayani nasabahnya yang ingin membeli rumah melalui Bank. Kepemilikan sertifikat tergantung dari mana bank membelinya, apabila bank membeli dari pengembang yang sertifikatnya SHM, berarti dalam penurunan hak milik bank juga langsung bisa memiliki SHM, begitu juga dengan SHGB, apabila yang dibeli bersertifikat SHGB, maka bank harus mengkonversinya menjadi SHM, untuk mengganti SHGB ke SHM memang dikenakan biaya yang tinggi serta membutuhkan waktu, hal inilah yang akhirnya menjadi faktor, khususnya pada Bank Jatim Cabang Syariah Kediri untuk langsung menurunkan hak milik dari pengembang ke nasabah, agar lebih menyederhanakan proses serta lebih efisien.

Hasil penelitian di atas menjadikan Bank Jatim Cabang Syariah Kediri tidak sesuai dengan Fatwa DSN No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang ketentuan

---

<sup>7</sup> PP No. 38 Tahun 1963.

umum murabahah dalam bank syariah yang menyatakan bank membeli barang yang diperlukan atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba. Begitu juga dalam ketentuan murabahah kepada nasabah yang menyatakan jika bank menerima permohonan pembelian suatu barang atau aset, bank harus membeli terlebih dahulu aset yang dipesannya secara sah dengan pedagang.<sup>8</sup>

Ascarya dalam bukunya juga menyatakan bahwa dalam pembiayaan murabahah bank harus melakukan pembelian barang kepada supplier terlebih dahulu sebelum akad jual beli dengan nasabah dilakukan.<sup>9</sup>

Dari hasil analisis menunjukkan bahwa Bank Jatim Cabang Syariah Kediri dalam hal kepemilikan obyek pembiayaan murabahah belum bisa sesuai dengan Fatwa DSN-MUI, namun pihak Bank memiliki alasan kenapa obyek pembiayaan yang dibeli belum bisa dengan atas nama bank sendiri karena dalam pembelian rumah itu ada proses peralihan hak nama di sertifikat yang biayanya tinggi, sehingga untuk menyederhanakan proses dan agar lebih efisien Bank Jatim Cabang Syariah Kediri langsung menurunkan hak milik dari pihak ketiga ke nasabah, hal inilah yang menjadikan Bank Jatim Cabang Syariah Kediri belum sesuai dengan Fatwa DSN khususnya Fatwa DSN No.4/DSN-MUI/IV/2000 poin 4 tentang Pembiayaan Murabahah.

---

<sup>8</sup> Fatwa DSN No. 04/DSN-MUI/IV/2000

<sup>9</sup> Ascarya, *Akad dan Produk Bank*..., hal 238.

## 2. Wakalah Dalam Pembiayaan Murabahah

Di Bank Jatim Cabang Syariah Kediri dalam dokumen-dokumen pembiayaan murabahah, juga ada surat wakalahnya, surat wakalah tersebut ditujukan untuk nasabah sebagai wakil dari bank untuk membeli sendiri rumah yang diinginkannya. Namun surat wakalah tersebut ditandatangani secara bersama dengan akad murabahah. Jadi tidak jelas kapan nasabah sebagai wakil dari bank untuk membeli rumah yang diinginkannya dari pihak ketiga dan kapan nasabah membeli rumah itu dari pihak bank.

Hasil penelitian tersebut tidak sesuai dengan Fatwa DSN-MUI No.04/DSN-MUI/IV/2000 tentang ketentuan murabahah dalam bank syariah yang menyatakan bahwa jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga (akad wakalah), akad jual beli murabahah harus dilakukan setelah barang secara prinsip menjadi milik bank.<sup>10</sup>

Penelitian tersebut juga tidak sesuai dengan teori yang dikemukakan oleh Ascarya dalam bukunya yang menyatakan dalam melakukan pembiayaan murabahah bank harus melakukan pembayaran langsung kepada rekening supplier.<sup>11</sup>

Dari hasil analisis menunjukkan bahwa di Bank Jatim Cabang Syariah Kediri akad wakalah tidak dijalankan sesuai dengan peraturan yang berlaku. Karena pada praktiknya akad wakalah dan akad pembiayaan murabahah ditandatangani secara bersamaan. Disini tidak jelas kapan nasabah menjadi wakil bank untuk membelikan rumah atas nama bank dan kapan nasabah

---

<sup>10</sup> Muhammad, *Sistem dan Prosedur Operasional ...*, hal 104.

<sup>11</sup> Ascarya, *Akad dan Produk Bank, ...* hal 238.

menerima rumah itu sebagai pembeli dalam akad jual beli dengan bank. Ketidakjelasan ini mengakibatkan Bank Jatim Cabang Syariah Kediri tidak melaksanakan prosedur sesuai dengan Fatwa DSN No.4/DSN-MUI/IV/2000 poin 9 tentang Pembiayaan Murabahah.

### **3. Penerapan Harga, Margin, Uang Muka Dalam Pembiayaan Murabahah**

Dalam menerapkan harga dari sebuah obyek pembiayaan murabahah, Bank Jatim Cabang Syariah Kediri menyesuaikan dengan harga jual dari pihak ketiga, tanpa ada penambahan ataupun pengurangan harga sedikitpun. Harga itupun juga diketahui oleh calon nasabah, karena kebanyakan nasabah memilih sendiri rumah yang diinginkannya, secara tidak langsung nasabah sudah mengetahui harga rumah tersebut. Karena harga jual yang diberikan ke calon nasabah sama dengan harga beli bank dari pihak ketiga, maka bank mendapat keuntungan dari margin yang telah disepakati antara calon nasabah dengan pihak bank. Bank Jatim Cabang Syariah Kediri mempunyai kebijakan sendiri mengenai margin yang ditetapkan yaitu untuk pembiayaan murabahah jangka waktu 1 sampai 2 tahun, margin nya sebesar 11,9% p.a, untuk jangka waktu 3 sampai 5 tahun, margin nya 12,5% p.a, dan untuk jangka waktu 6 sampai 10 tahun, margin nya sebesar 13% p.a, lalu untuk jangka waktu 11 sampai 15 tahun, margin nya sebesar 13,25% p.a. Dalam proses pengajuan awal kebijakan margin ini sudah disampaikan ke calon nasabah, lalu calon nasabah menyepakatinya.

Dalam penentuan margin di atas, bank Jatim Cabang Syariah Kediri menggunakan metode annuitas, makin lama jangka waktu pembiayaan, maka makin besar margin yang dikenakan pada nasabah. Dalam diskusi ekonomi syariah, pembolehan konsep tersebut dikarenakan konsep annuitas hanya digunakan sebagai dasar perhitungan margin. Setelah margin ditentukan, nilai margin tersebut bersifat tetap dan tidak berubah kendati terjadi keterlambatan pembayaran oleh nasabah. Hal ini juga disebutkan dalam PSAK 102 bahwa akad murabahah memperkenankan penawaran harga yang berbeda untuk cara pembayaran yang berbeda sebelum akad murabahah dilakukan. Namun, jika akad tersebut telah disepakati, maka hanya ada satu harga yang digunakan.<sup>12</sup>

Dalam hal melihat keseriusan calon nasabah dalam mengajukan pembiayaan murabahah ini, Bank Jatim Cabang Syariah Kediri juga meminta uang muka kepada calon nasabah, calon nasabah diminta menyiapkan sejumlah uang muka untuk dibayarkan sebelum realisasi apabila pengajuan pembiayaan disetujui. Besaran uang muka yang diterapkan minimal mengikuti peraturan dari POJK, dan ditambah peraturan dari bank jatim sendiri. Biasanya untuk rumah berukuran 270 m<sup>2</sup> uang muka nya sebesar 10% dari harga rumah tersebut, dan apabila pembiayaan yang diajukan nasabah ini sudah kedua kalinya, ada kemungkinan bank membolehkan nasabah membayar uang muka lebih rendah sedikit dari ketentuan awal, karena sudah ada sejarah bahwa nasabah tersebut mempunyai prestasi yang bagus dalam pembiayaan.

---

<sup>12</sup> Rizal Yaya, et.all., *Akuntansi Perbankan* .... Hal 167.

Penelitian tersebut sesuai dengan yang dikemukakan oleh Muhammad dalam bukunya, yang menyatakan bahwa sebaiknya, penetapan harga jual murabahah dapat dilakukan dengan cara Rasulullah ketika berdagang. Dalam menentukan harga penjualan, Rasul secara transparan menjelaskan berapa harga belinya, berapa biaya yang telah dikeluarkan untuk setiap komoditas dan berapa keuntungan wajar yang diinginkan. Cara yang dilakukan oleh Rasulullah ini dapat dipakai sebagai salah satu metode bank syariah dalam menentukan harga jual produk murabahah.<sup>13</sup>

DSN juga menyatakan bahwa harga (*tsaman*) dalam jual beli adalah suatu jumlah yang disepakati oleh kedua belah pihak, baik sama dengan nilai benda yang menjadi obyek jual beli, lebih tinggi maupun lebih rendah. Harga dalam jual beli murabahah adalah harga beli dan biaya yang diperlukan ditambah keuntungan sesuai dengan kesepakatan.<sup>14</sup>

Dalam fatwanya, DSN membolehkan Lembaga Keuangan Syariah (LKS) untuk meminta uang muka apabila kedua belah pihak bersepakat. Besar jumlah uang muka ditentukan berdasarkan kesepakatan.<sup>15</sup>

Hal tersebut juga diungkapkan oleh Rizal Yaya dalam bukunya yang menyatakan bahwa kebijakan meminta uang muka diterapkan secara ketat pada transaksi murabahah yang pembelian asetnya dilakukan oleh bank.

---

<sup>13</sup> Muhammad, *Manajemen Bank Syariah Edisi Revisi*, (Yogyakarta: UPP AMP YKPN, 2005), hal 140.

<sup>14</sup> Fatwa DSN No. 16/DSN-MUI/IX/2000

<sup>15</sup> Fatwa DSN No. 13/DSN-MUI/IX/2000

Penerapan uang muka pada dasarnya adalah untuk menguji kemampuan finansial nasabah pada saat transaksi murabahah diadakan.<sup>16</sup>

Dari hasil analisa peneliti tersebut dapat disimpulkan bahwa dalam menerapkan harga, margin, dan uang muka dalam pembiayaan murabahah, Bank Jatim Cabang Syariah Kediri sudah sesuai dengan Fatwa DSN No.13/DSN-MUI/IX/2000 tentang uang muka dan No.16/DSN-MUI/IX/2000 tentang harga dalam pembiayaan murabahah.

#### **4. Denda Dalam Pembiayaan Murabahah**

Pada Bank Jatim Cabang Syariah Kediri dalam hal pembayaran angsuran setiap bulannya juga telah disepakati dan ditulis dalam kontrak akad pembiayaan murabahah, di dalam akad tersebut juga dituliskan apabila nasabah belum mengangsur pada saat jatuh tempo pembayaran, ada tenggang waktu selama lima belas hari ke depan, dan apabila dalam tenggang waktu yang sudah diberikan nasabah belum juga membayarnya, nasabah akan dikenakan denda, besaran denda juga telah dituliskan dalam akad, biasanya sebesar lima ratus ribu rupiah, denda tersebut bukan menjadi pendapatan bank, melainkan masuk ke dana kebajikan sosial di Bank Jatim Cabang Syariah Kediri.

Penelitian tersebut sesuai dengan teori yang dikemukakan oleh Muhammad dalam bukunya, bahwa bank berhak mengenakan denda kepada nasabah yang tidak dapat memenuhi kewajiban piutang murabahah dengan

---

<sup>16</sup> Rizal Yaya, et.all., *Akuntansi Perbankan* .... Hal 161.

indikasi antara lain adanya unsur kesengajaan yaitu nasabah mempunyai dana tetapi tidak melakukan pembayaran piutang murabahah, dan adanya unsur penyalahgunaan dana yaitu nasabah mempunyai dana tetapi digunakan terlebih dahulu untuk hal lain, pengenaan dan besarnya denda ditentukan oleh bank dalam bentuk SK Direksi.<sup>17</sup>

Dalam fatwa DSN juga dijelaskan sanksi yang dikenakan atas penundaan pembayaran adalah 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>18</sup>

Dari hasil analisa peneliti tersebut dapat disimpulkan bahwa dalam menerapkan denda dalam pembiayaan murabahah, Bank Jatim Cabang Syariah Kediri sudah sesuai dengan Fatwa DSN No. 17/DSN-MUI/IX/2000 tentang sanksi atas nasabah mampu yang menunda-nuda pembayaran.

## **5. Potongan Pelunasan Dalam Pembiayaan Murabahah**

Pada Bank Jatim Cabang Syariah Kediri memiliki keunggulan dalam pembiayaan murabahah nya yaitu apabila ada nasabah yang ingin mempercepat pelunasan pembiayaannya bisa mengajukan *muqasah*/ keringanan. Kebijakan ini memang kebijakan sendiri dari Bank Jatim Cabang Syariah Kediri. Yang dimaksud percepatan pelunasan yaitu apabila nasabah melunasi pembiayaan sebelum jangka waktu berakhir. Besaran *muqasah* yang ditetapkan Bank Jatim Cabang Syariah Kediri yaitu sisa pokok ditambah

---

<sup>17</sup> Muhammad, *Sistem dan Prosedur Operasional ...*, hal 109-110

<sup>18</sup> Fatwa DSN No. 17/DSN-MUI/IX/2000

margin bulan tersebut ditambah biaya administrasi lima puluh ribu rupiah. Jadi nasabah tidak perlu membayar margin secara penuh sampai jangka waktu berakhir, melainkan membayar margin terakhir pada saat bulan pelunasan. Namun, potongan pelunasan ini tidak diperjanjikan dalam akad pembiayaan murabahah di muka, ini hanya pengetahuan apabila ada nasabah yang menanyakan.

Penelitian diatas telah sesuai Fatwa DSN yang menyatakan jika nasabah dalam transaksi murabahah melakukan pelunasan pembayaran tepat waktu atau lebih cepat dari waktu yang disepakati, LKS boleh memberikan potongan dari kewajiban pembayaran tersebut, dengan syarat tidak diperjanjikan dalam akad. Besarnya potongan sebagaimana dimaksud di atas diserahkan pada kebijakan dan pertimbangan LKS.<sup>19</sup>

Dari hasil analisa peneliti tersebut dapat disimpulkan bahwa dalam memberikan potongan pelunasan pada pembiayaan murabahah, Bank Jatim Cabang Syariah Kediri sudah sesuai dengan Fatwa DSN No. 23/DSN-MUI/III/2002 tentang potongan pelunasan dalam murabahah.

## **6. Penyelesaian Hutang Nasabah dalam Pembiayaan Murabahah**

Tidak bisa dipungkiri, dalam dunia perbankan resiko pembiayaan adalah resiko tertinggi. Walaupun sudah dianalisa dalam memberikan persetujuan pembiayaan, masih ada nasabah yang tidak bisa membayar kewajibannya pada saat jatuh tempo. Di Bank Jatim Cabang Syariah Kediri ada beberapa

---

<sup>19</sup> Fatwa DSN No. 23/DSN-MUI/III/2002

langkah untuk menghadapi resiko tersebut. Untuk nasabah yang berada dalam kolektibilitas satu artinya nasabah tersebut lancar, pihak bank terus menjaga silaturahmi ke nasabah. Karena dalam bank syariah tidak ada istilah pinjam meminjam, tetapi hubungan antar mitra. Untuk nasabah kolektibilitas dua artinya nasabah tersebut dalam perhatian khusus yaitu menunda pembayaran antara satu sampai sembilan puluh hari, dalam hal ini bank selain terus menjaga silaturahmi juga memberikan pembinaan kepada nasabah. Pihak bank juga bisa memberikan kelonggaran waktu lagi apabila ternyata nasabah memang dalam kondisi mengalami penurunan kemampuan pembayaran. Dan untuk nasabah kolektibilitas tiga, empat, lima artinya nasabah tersebut menunda pembayaran lebih dari tiga bulan, pihak bank akan menyelamatkan aset bank dengan cara menjual agunan dari nasabah. Dalam penjualan agunan terlebih dahulu bank akan mengkonfirmasi nasabah, apakah agunan tersebut dijual sendiri atau dijual oleh pihak bank. Apabila dijual oleh bank, bank menjualnya lewat lembaga pelelangan, dalam hal ini Bank Jatim Cabang Syariah Kediri tidak mendapatkan keuntungan sedikitpun, melainkan mendapatkan uang sebesar sisa angsuran nasabah, apabila terjadi kelebihan tetap diberikan ke nasabah.

Penelitian tersebut sesuai dengan ketentuan-ketentuan murabahah yang ada dalam Fatwa DSN, yang berbunyi LKS boleh melakukan penjadwalan kembali tagihan murabahah bagi nasabah yang tidak bisa menyelesaikan melunasi pembiayaannya sesuai jumlah dan waktu yang telah disepakati.<sup>20</sup>

---

<sup>20</sup> Fatwa DSN No.48/DSN-MUI/II/2005

Dalam Fatwa DSN juga disebutkan ketika keadaan seorang nasabah yang tidak dapat melunasi kewajibannya akibat tidak ada keinginan untuk membayar atau ketidakmampuan untuk membayar, LKS boleh melakukan penyelesaian murabahah bagi nasabah tersebut sesuai jumlah dan waktu yang disepakati.<sup>21</sup>

Dari hasil analisa peneliti tersebut dapat disimpulkan bahwa dalam menyelesaikan hutang nasabah dalam pembiayaan murabahah, Bank Jatim Cabang Syariah Kediri mengikuti peraturan yang sudah ditetapkan dalam Fatwa DSN MUI No.47/DSN-MUI/II/2005 tentang Penyelesaian Piutang Murabahah bagi Nasabah Tidak Mampu Membayar dan Fatwa DSN MUI No.48/DSN-MUI/II/2005 tentang Penjadwalan Kembali Tagihan Murabahah.

---

<sup>21</sup> Fatwa DSN No.47/DSN-MUI/II/2005