



ANALISIS JUAL BELI DENGAN MENGGUNAKAN AKAD *MURABAHAH* DI BANK SYARIAH

(Studi Analisis Di Bank Syariah Indonesia Cabang Rantau Prapat)

Hudrah Dewiyana, Mustamam, Adil Akhyar

Program Pascasarjana Ilmu Hukum Universitas Islam Sumatera Utara

Email: Hudrah n@gmail.com

Abstrak

Pelaksanaan pembiayaan dengan *akad murabahah* berdasarkan Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 04/DSNMUI/IV/2000 tentang *Murabahah*. Akad *murabahah* yang dimaksud adalah menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih. Rumusan masalah dalam tesis ini adalah bagaimana pengaturan pelaksanaan jual beli dengan menggunakan akad *murabahah* dalam perspektif hukum Islam di Bank Syariah Indonesia Rantau Prapat, bagaimana pelaksanaan jual beli dengan menggunakan akad *murabahah* dalam perspektif hukum Islam di Bank Syariah Indonesia Rantau Prapat, bagaimana solusi hambatan eksternal dan internal pelaksanaan jual beli dengan menggunakan akad *murabahah* di Bank Syariah Indonesia Rantau Prapat. Jenis Penelitian ini adalah yuridis normatif yaitu penelitian yang didasari pada undang-undang dan yuridis empiris yaitu dengan melakukan wawancara dengan Kepala Cabang Bank Syariah Indonesia Rantau Prapat. Analisis data dilakukan secara kualitatif, yakni suatu bentuk analisa yang tidak bertumpu pada angka-angka melainkan pada kalimat-kalimat. Penarikan kesimpulan dalam tulisan ini dilakukan dengan menggunakan logika berfikir deduktif-induktif yaitu dilakukan dengan teori yang digunakan sebagai titik tolak untuk melakukan penelitian. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pengaturan pelaksanaan akad *murabahah* yang dilakukan di Bank Syariah Indonesia adalah berdasarkan Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *murabahah*. Pelaksanaan akad *murabahah* pada Bank Syariah Indonesia adalah merupakan pembiayaan yang diberikan oleh bank kepada calon nasabah debitur untuk membiayai kebutuhan usahanya melalui pembiayaan modal kerja, investasi, kredit usaha rakyat (KUR), pembiayaan tunas, madya dan utama dengan menggunakan akad *murabahah* sebagai akad perjanjian pembiayaannya. Hambatan Pelaksanaan Akad *Murabahah* Pada Bank Syariah Indonesia adalah nasabah tidak melaksanakan kewajiban pembayaran/pelunasan kewajiban tepat pada waktu yang diperjanjikan, dokumen atau keterangan yang dimasukkan nasabah kepada bank palsu, tidak sah, atau tidak benar.

Kata Kunci: Pelaksanaan, Akad *Murabahah*, Bank Syariaiah

Abstract

The implementation of financing under the murabahah agreement is based on the Fatwa of the National Sharia Council of the Indonesian Ulama Council Number 04 / DSNMUI / IV / 2000 concerning Murabahah. The murabahah contract in question is selling an item by confirming the purchase price to the buyer and the buyer paying a higher price. The problem formula in this thesis is how to arrange the implementation of buying and selling using the murabahah contract in the perspective of Islamic law at Bank Syariah Indonesia Rantau Prapat, how the implementation of buying and selling using the murabahah contract in the perspective of Islamic law at Bank Syariah Indonesia Rantau Prapat, how are the solutions to external and internal obstacles in the implementation of buying and selling using the murabahah contract at Bank Syariah Indonesia Rantau Prapat. This type of research is a



normative juridical research that is based on statute and empirical juridical research by conducting interviews with the Head of the Branch of Bank Syariah Indonesia Rantau Prapat. The data analysis was carried out qualitatively, which is a form of analysis that does not rely on numbers but on sentences. The conclusion in this paper is carried out using deductive-inductive thinking logic, which is done with the theory used as a starting point for conducting research. The results showed that the arrangement for the implementation of the murabahah contract carried out at Indonesian Sharia Bank is based on the Fatwa of the National Sharia Council of the Indonesian Ulama Council Number 04 / DSN-MUI / IV / 2000 concerning murabahah. The implementation of the murabahah contract at Bank Syariah Indonesia is a financing provided by banks to prospective debtor customers to finance their business needs through working capital financing, investment, people's business credit (KUR), bud, middle and main financing by using the murabahah contract as the financing agreement contract. . Barriers to Implementation of Murabahah Agreement at Indonesian Sharia Bank are customers do not carry out their payment / payment obligations on the agreed time, documents or information submitted by the customer to the bank are fake, invalid, or incorrect.

Keywords: *Implementation, Murabahah Agreement, Syariaiah Bank*

I. PENDAHULUAN

Sejauh ini masih terdapat anggapan bahwa Islam menghambat kemajuan, seolah-olah Islam hanya berkaitan dengan masalah ritual bukan suatu sistem yang mencakup seluruh aspek kehidupan. Manusia adalah khalifah di bumi, Islam memandang bahwa bumi dengan segala isinya merupakan amanah Allah SWT kepada sang khalifah untuk dipergunakan sebaik-baiknya bagi kesejahteraan bersama.¹ Dengan kata lain, dalam Islam tidak ada pemisah antara amal dunia dan amal akhirat, sebab sekecil apapun aktivitas manusia di dunia harus didasarkan pada ketetapan Allah SWT, agar kelak selamat di akhirat.²

Perkembangan baru dalam dunia perbankan di Indonesia menunjukkan prospek yang lebih baik bagi syari'ah Islam sejak ditetapkannya Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan. Berdirinya Perbankan dengan sistem syariah Islam dengan landasan yuridis formal selanjutnya diatur dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.³

Penyempurnaan landasan hukum beroperasinya perbankan syari'ah nasional merupakan suatu proses yang berkelanjutan. Hal ini ditandai dengan penyempurnaan peraturan perbankan dinyatakan dengan jelas mengenai penggolongan kegiatan usaha bank menjadi

¹Muhammad Syafi'i dan Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*, Jakarta: Gema Insani, Jakarta, 2011, hal. 3.

²Rachmat Syafi'i, *Fiqh Muamalah*, Pustaka Setia, Bandung, 2011, hal. 15.

³Lukmanul Hakim, "Pembiayaan Murabahah Pada Perbankan Syariah Dalam Perspektif Hukum Di Indonesia" *Jurnal Ekonomi Syariah*, Vol. 1 No.2 Desember 2017, hal.213.



dua jenis, yakni bank yang melakukan kegiatan usaha secara konvensional dan bank yang melakukan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syari'ah.⁴

Berdasarkan Undang-undang ini dimungkinkan bagi bank konvensional membuka kantor cabang syari'ah yang merupakan tonggak penting dimulainya awal sistem perbankan di Indonesia, yaitu sebuah bank yang dapat beroperasi dengan dua sistem yang berbeda (*dual banking system*), namun dapat melengkapi pelayanan yang baik pada masyarakat.⁵

Penyempurnaan tentang Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 yang mengatur secara terpisah tentang perbankan syari'ah telah memberikan angin segar bagi perbankan yang beroperasi dengan sistem syari'ah untuk terus melaju dalam dunia perbankan di Indonesia. Lembaga keuangan syari'ah merupakan lembaga keuangan yang tidak hanya mengedepankan *profit oriented* saja, melainkan suatu lembaga keuangan yang juga mengedepankan kemaslahatan masyarakat sesuai dengan tuntutan syari'ah yang menjadi landasan dari semua lembaga keuangan syari'ah. Salah satu aplikasinya adalah menerapkan pelayanan (*service*) yang berbasis moral dan spritual.⁶

Bank-bank Islam dalam literatur ekonomi dan perbankan syari'ah yang dipublikasikan dengan rentang waktu antara 1960-an hingga 1970-an dijelaskan bahwa dikonsepsikan sebagai "Lembaga Keuangan", dimana keseluruhan pinjaman bisnis yang diberlakukan kepada pengusaha (*partner*) berdasarkan prinsip bagi hasil (*profit and lost sharing*).⁷

Bank Indonesia telah mengkaji standarisasi produk perbankan syari'ah, diawali dari akad *mudharabah*, *musyarakah* dan *murabahah*, yang ditujukan untuk mengidentifikasi penerapan prinsip syari'ah dan kemungkinan variasinya dalam praktek, yang hasil kesimpulan dijelaskan bahwa implementasi prinsip syari'ah kurang efektif diterapkan dalam praktek pembiayaan bank syari'ah.⁸

Hendy Hendarto menyebutkan bahwasanya prinsip syari'ah dalam operasi perbankan syari'ah merupakan agenda yang sangat penting bagi perbankan nasional. Standarisasi produk-produk perbankan syari'ah diawali dengan mengkaji akad *mudharabah*, *musyarakah* dan *murabahah* yang ditujukan untuk mengidentifikasi penerapan prinsip syari'ah, dalam

⁴Lely Shofa Imama, "Konsep dan Implementasi Murabahah Pada Produk Pembiayaan Bank Syariah", *Jurnal iqtishadia*, Vol.1 No.2, Desember 2018, hal. 3

⁵Jeni Wardi & Gusmarila Eka Putri, "Pembiayaan Murabahah, Mudharabah, serta Kesesuaiannya dengan PSAK Nomor 102, dan 105", *Pekbis Jurnal*, Vol.3, No. 1, Maret 2018, hal. 447

⁶Muhammad Syafi'i dan Antonio, *Op.Cit* hal.16

⁷*Ibid*, hal.17

⁸Muhammad Fauzi. *Analisis Faktor-faktor Yang Mempengaruhi Keinginan Migrasi Nasabah Bank Umum Syari'ah di Kota Semarang*, IAIN Walisongo, Semarang, 2018, hal. 50



penerapan prinsip syari'ah tersebut perbankan syari'ah menerapkan pada semua produknya diantaranya dalam produk pembiayaan.⁹

Bank Islam merupakan suatu lembaga keuangan yang berfungsi sebagai organisasi perantara antara masyarakat yang kelebihan dana dengan masyarakat yang kekurangan dana yang dalam menjalankan aktivitasnya harus sesuai dengan prinsip-prinsip Islam. Bank syariah atau bank Islam juga berfungsi sebagai lembaga intermediasi yakni menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkan kembali kepada masyarakat yang membutuhkannya dalam bentuk fasilitas pembiayaan dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat.¹⁰

Bank syari'ah merupakan lembaga intermediasi dan penyedia jasa keuangan yang bekerja berdasarkan etika dan sistem Islam, khususnya yang bebas dari bunga (*riba*), bebas dari kegiatan spekulatif dan perjudian (*maysir*), bebas dari hal-hal yang tidak jelas (*gharar*), berprinsip keadilan, dan hanya membiayai kegiatan usaha yang halal yang kesemuanya merupakan prinsip-prinsip perbankan syari'ah. Bank syari'ah sering dipersamakan dengan Bank tanpa bunga. Bank tanpa bunga merupakan konsep yang lebih sempit dari Bank syari'ah, dimana sejumlah instrumen atau operasinya bebas dari bunga. Bank syari'ah selain menghindari bunga, juga secara aktif ikut berpartisipasi dalam mencapai sasaran dan tujuan dari Ekonomi Islam yang berorientasi pada kesejahteraan sosial.¹¹

Lembaga keuangan syari'ah dalam memberikan pelayanan sudah semakin lengkap sebagai upaya untuk memenuhi kebutuhan pasar. Dari produk penghimpunan dana (*funding*). Salah satu dari produk pembiayaan yang telah dikeluarkan oleh lembaga keuangan syari'ah adalah produk pembiayaan dengan akad *murabahah* yang dikeluarkan oleh seluruh bank syari'ah termasuk Bank Muamalat. Pembiayaan dengan akad *murabahah* sudah banyak diterapkan diperbankan syari'ah sebagai upaya untuk memenuhi kebutuhan permodalan masyarakat.

Kajian penerapan prinsip syari'ah dalam operasi perbankan syari'ah merupakan agenda penting bagi perbankan nasional. Bank Indonesia telah mengkaji standarisasi akad produk perbankan syari'ah, diawali dari akad *mudharabah*, *musyarakah* dan *murabahah*, yang ditujukan untuk mengidentifikasi penerapan prinsip syari'ah dan kemungkinan variasinya dalam praktek, di sisi lain masyarakat telah memiliki persepsi bahwa bank syari'ah

⁹Hendy Hendarto, *Masalah Besar Bank Syari'ah*, Republika, Bandung, 2015, hal.15

¹⁰ Muhammad, *Model-Model Akad Pembiayaan di Bank Syariah*, UII Press, Yogyakarta, 2017, hal. 4.

¹¹ Muhammad Fauzi. *Op.Cit*, hal. 11



berbeda, lebih tinggi kualitas moralnya, etika dan bisnisnya dibandingkan dengan bank konvensional.¹²

Pembiayaan *murabahah* secara tidak langsung adalah sebuah bentuk penolakan terhadap sistem bunga yang diterapkan oleh bank konvensional dalam mencari keuntungan, karena itu pelarangan bunga di tinjau dari ajaran Islam merupakan perbuatan riba yang diharamkan dalam Al-Quran, sebab larangan riba tersebut bukanlah meringankan beban orang yang dibantu yang dalam hal ini adalah nasabah, melainkan merupakan tindakan yang dapat memperlak dan memakan harta orang lain.¹³

Murabahah dalam perspektif fiqh merupakan salah satu dari bentuk jual beli yang bersifat amanah (*bai' al-amanah*). Jual beli ini berbeda dengan jual beli musawwamah/tawar menawar. *Murabahah* terlaksana antara penjual dan pembeli berdasarkan harga barang, harga asli pembelian penjual yang diketahui oleh pembeli dan keuntungan yang diambil oleh penjual diberitahukan kepada pembeli, sedangkan musawwamah adalah transaksi yang terlaksana antara penjual dan pembeli dengan suatu harga tanpa melihat harga asli barang.¹⁴ Jual beli yang juga termasuk dalam jual beli bersifat amanah adalah jual beli wadhi'ah, yaitu menjual kembali dengan harga rendah (lebih kecil dari harga asli pembelian), dan jual beli tauiyah, yaitu menjual dengan harga yang sama dengan harga pembelian.

Lembaga keuangan syariah hadir sebagai pilihan dan alternatif pemenuh kebutuhan masyarakat secara syariah dan jauh dari kegiatan ribawi sebagaimana yang ada di lembaga keuangan konvensional.¹⁵ Lembaga keuangan syariah muncul dengan konsep dan sistem yang dapat menampung tuntutan dan kebutuhan masyarakat, dengan sistem bagi hasil dan resiko, yang mengedepankan prinsip keadilan dan kebersamaan dalam berusaha, baik dalam memperoleh keuntungan maupun dalam menghadapi resiko.

Prinsip-prinsip dasar dalam lembaga keuangan syariah di antaranya adalah prinsip titipan atau simpanan (*al-wadi'ah*), prinsip bagi hasil yang meliputi *mudharabah* dan *musyarakah*, prinsip jual beli yang meliputi *murabahah*, *salam* dan *istishna*, prinsip sewa (*ijarah*) dan prinsip jasa yang meliputi *wakalah*, *kafalah*, *hawalah*, *rahn*, *qardh*, *sharf*. Sebagian dari prinsip-prinsip ini muncul di lembaga keuangan syariah sebagai produk dari lembaga keuangan syariah dengan nama yang sama atau mengalami perubahan.¹⁶

¹² Muhammad Fauzi. *Implementasi Prinsip Syariah Pada Perbankan Syariah di Kota Semarang*, IAIN Walisongo, Semarang, 2017, hal 14.

¹³ Yusuf Qardawi, *Norma dan Etika Ekonomi Islam*, Gema Insani Perss, Jakarta, 2017, hal. 184.

¹⁴ Wiroso, *Jual Beli Murabahah*, UII Prees, Yogyakarta, 2015, hal. 14.

¹⁵ Andri Soemitra, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah*, Kencana Prenada Media Grup, Jakarta, 2014, hal. 36

¹⁶ Muhammad Syafi'i Antonio, *Op. Cit.*, hal.83



Jual beli (bisnis) dimasyarakat merupakan kegiatan rutinitas yang dilakukan setiap waktu oleh semua manusia tetapi jual beli yang benar menurut hukum Islam belum tentu semua orang muslim melaksanakannya. Bahkan ada pula yang tidak tahu sama sekali tentang ketentuan-ketentuan yang ditetapkan oleh hukum Islam dalam hal jual beli (bisnis).¹⁷

Al-Qur'an dan Hadist yang merupakan sumber hukum Islam banyak memberikan contoh atau mengatur bisnis yang benar menurut Islam. Bukan hanya untuk penjual saja tetapi juga untuk pembeli. Sekarang ini lebih banyak penjual yang lebih mengutamakan keuntungan individu tanpa berpedoman pada ketentuan-ketentuan hukum Islam. Mereka cuma mencari keuntungan duniawi saja tanpa mengharapkan barokah kerja dari apa yang sudah dikerjakan.¹⁸

Setiap manusia yang lahir di dunia ini pasti saling membutuhkan orang lain, aka selalu melakukan tolong menolong dalam menghadapi berbagai kebutuhan yang beraneka ragam, salah satunya dilakukan dengan cara berbisnis atau jual beli. Jual beli merupakan interaksi sosial antar manusia yang berdasarkan rukun dan syarat yang telah ditentukan. Jual beli diartikan "*al-bai', al-Tijarah dan al-Mubadalah*". Pada intinya jual beli merupakan suatu perjanjian tukar menukar barang atau benda yang mempunyai manfaat untuk penggunaanya, kedua belah pihak sudah menyepakati perjanjian yang telah dibuat.¹⁹

Berbagai produk yang ada di lembaga keuangan syariah, produk *murabahah* masih mendominasi dibandingkan dengan produk-produk lainnya. Hal tersebut disebabkan produk *murabahah* lembaga keuangan syariah relatif bisa menerapkan prinsip kehati-hatian yang ketat dan standar sehingga risiko kerugian sangat kecil, dibandingkan dengan prinsip bagi hasil yang tingkat risiko dan kerugiannya sangat tinggi, karena kelebihan tersebut lembaga keuangan syariah cenderung menjadikan *murabahah* sebagai produk unggulan yang ditawarkan kepada nasabah.²⁰

Harmoni antara idealisme usaha dan nilai-nilai rohani inilah yang menjadi salah satu keunggulan Bank Syariah sebagai alternatif jasa perbankan di Indonesia. Dengan adanya fenomena semacam itu tentunya menjadi suatu hal yang menarik, sehingga melihat permasalahan tersebut di atas, peneliti tertarik untuk melakukan penelitian tentang "**Analisis**

¹⁷ Andri Soemitra, *Op.Cit*, hal. 36

¹⁸ Arief Budiono, "Penerapan Prinsip Syariah pada Lembaga Keuangan Syariah", *Jurnal Law and Justice*, Vol. 2, No. 1 April 2017, hal. 55

¹⁹ Ah.Azharuddin Lathif, "Konsep dan Aplikasi Akad *Murabahah* pada Perbankan Syariah di Indonesia", *Jurnal Ahkam*, Vol. XII, No. 2, Juni 2018, hal. 69.

²⁰ *Ibid*, hal.70



Jual Beli Dengan Menggunakan Akad *Murabahah* Di Bank Syariah (Studi Analisis Di Bank Syariah Indonesia Cabang Rantau Prapat)”.

II. METODE PENELITIAN

Jenis penelitian hukum yang digunakan adalah yuridis normatif dan penelitian hukum empiris. Penelitian yuridis normatif adalah suatu penelitian yang menempatkan norma sebagai obyek penelitian, baik norma hukum dalam peraturan perundang-undangan, norma hukum yang bersumber dari suatu undang-undang²¹. Disebut juga penelitian hukum doktrinal yaitu penelitian hukum yang menggunakan data sekunder. Penelitian hukum normatif dikenal sebagai penelitian hukum yang bersifat kualitatif.²²

Penelitian ini bersifat deskriptif analisis yaitu penelitian yang menggambarkan, menelaah, menjelaskan serta menganalisa peraturan perundang-undangan yang berkaitan pada tujuan penelitian ini. Tujuan dalam penelitian deskriptif adalah untuk menggambarkan secara tepat sifat-sifat individu, keadaan, gejala atau kelompok tertentu, atau untuk menentukan frekuensi atau penyebaran suatu gejala atau frekuensi adanya hubungan tertentu antara gejala dan gejala lain dalam masyarakat.²³ Maksud utama analisis terhadap bahan hukum adalah mengetahui makna yang dikandung oleh istilah-istilah yang digunakan dalam aturan undang-undang secara konseptual, sekaligus mengetahui penerapannya dalam praktik.

Data penelitian dianalisis secara kualitatif artinya data yang berdasarkan uraian kalimat atau data tidak dianalisis dengan menggunakan statistik atau matematika ataupun sejenisnya, yaitu apa yang dinyatakan responden secara tertulis ataupun lisan dan perilaku nyata yang diteliti dan dipelajari sebagai sesuatu yang utuh.²⁴ Sedangkan metode berpikir yang digunakan penulis yaitu *deduktif*, yakni pengerucutan dari bagian umum yang merupakan permasalahan umum kepada permasalahan yang lebih khusus.²⁵

III. HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Pengaturan Pelaksanaan Jual Beli Dengan Menggunakan Akad *Murabahah* Dalam Perspektif Hukum Islam Di Bank Syariah Indonesia

²¹ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, Rajawali Pers, Jakarta, 2015, hal. 70

²² Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum*, Ghalia, Jakarta, 2018, hal. 10.

²³ Kontjaraningrat, *Metode-Metode Penelitian Masyarakat*, Gramedia, Jakarta, 2017, hal. 42.

²⁴ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Op.Cit*, hal. 32

²⁵ *Ibid.*, hal. 11



Pengaturan tentang perbankan di Indonesia sudah dimulai sejak zaman Belanda. Untuk menertibkan praktik lembaga pelepas uang yang banyak terjadi pada waktu itu, dikeluarkanlah peraturan, baik dalam bentuk undang-undang maupun berupa surat-surat keputusan resmi dari pihak pemerintah. Diantara lembaga keuangan yang telah berdiri sejak zaman penjajahan tersebut, yaitu *De Javashe Bank N.V*, tanggal 10 Oktober 1827 yang kemudian dikeluarkan undang-undang *De Javashe Bank Wet* 1872. Bank inilah yang kemudian menjadi Bank Indonesia, setelah melalui proses nasionalisasi pada tahun 1951, dengan dikeluarkannya Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1951 yang mulai berlaku tanggal 6 Desember 1951.²⁶

Regulasi perbankan di Indonesia secara sistematis dimulai pada tahun 1967 dengan dikeluarkannya Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1967 tentang Pokok-Pokok Perbankan. Undang-undang ini mengatur secara komprehensif sistem perbankan yang berlaku pada masa itu. Kedudukan perbankan syariah pada masa berlakunya undang-undang ini adalah adanya pengaturan mengenai pengertian kredit yang terdapat di dalamnya. Undang-Undang ini menyebutkan bahwa kredit adalah penyediaan uang atau tagihan-tagihan yang dapat disamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan pinjam meminjam antara bank dengan lain pihak, dalam hal mana pihak peminjam berkewajiban melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga yang ditetapkan.²⁷

Berdasarkan bunyi pasal di atas tampak pengertian, bahwa usaha perbankan yang ada pada masa itu (perbankan konvensional) operasionalnya menggunakan sistem kredit, tidak mungkin melaksanakan kredit tanpa mengambil bunga. Hal ini dikarenakan konsep bunga melekat dalam pengertian kredit itu sendiri. Sehingga, tidak dimungkinkan perbankan syariah untuk didirikan, sebab kegiatan usaha bank pada masa itu harus menggunakan bunga.

Murabahah dalam fikih Islam merupakan suatu bentuk jual beli tertentu ketika penjual menyatakan biaya perolehan barang, meliputi harga barang dan biaya-biaya lain yang dikeluarkan untuk memperoleh barang tersebut, dan tingkat keuntungan (margin) yang diinginkan.²⁸ Jual beli *murabahah* berbeda dengan jual beli *musawwamah*. *Murabahah* terlaksana antara penjual dan pembeli berdasarkan harga barang, harga asli pembelian si penjual yang diketahui oleh si pembeli dan keuntungan si penjual pun diberitahu kepada pembeli. Sedangkan *musawwamah* adalah transaksi yang terlaksana antara si penjual dan si

²⁶ Zainul Arifin, *Dasar-Dasar Manajemen Bank Syariah*, Tazkia Institute, Jakarta, 2016, hal.36

²⁷ Zulkifli Sunarto, *Panduan Transaksi Perbankan Syariah*, Zikrul Hakim, Jakarta, 2014, hal. 85-86

²⁸ Ascarya, *Akad Dan Produk Bank Syariah*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2017, hal.81.

pembeli dengan suatu harga tanpa melihat harga asli barang. Jual beli *musawwamah* ini disebut juga dengan jual beli tawar menawar.

Setidaknya ada tiga pihak yang terlibat dalam suatu penjualan *murabahah*. A meminta B untuk membeli beberapa barang untuk A. Sedang B tidak memiliki barang-barang dimaksud, tetapi ia berjanji untuk membelikannya dari pihak ketiga, yaitu C. Dalam posisi ini B adalah perantara, dan kontrak *murabahah* adalah antara A dan B. Oleh karena itu kontrak *murabahah* dapat dinyatakan sebagai penjualan suatu komoditas dengan harga yang si penjual (B) telah membelinya dengan harga asli, ditambah dengan sekian laba yang diketahui oleh si penjual (B) dan si pembeli (A).²⁹

Ada beberapa peristilahan yang digunakan terhadap *murabahah*, yaitu jual beli komisi, jual beli pembayaran tunda dan jual beli yang bersifat amanah. *Murabahah* dinyatakan sebagai jual beli komisi, dimana si pembeli biasanya tidak dapat memperoleh barang yang ia inginkan kecuali lewat seseorang perantara, atau ketika si pembeli tidak mau susah-susah mendapatkannya sendiri, sehingga ia mencari jasa seorang perantara.³⁰

Murabahah dengan istilah jual beli dengan pembayaran tunda (*deffered payment*) dihubungkan dengan transaksi pembayaran di perbankan, dengan pelibatan bank sebagai pihak ketiga untuk membelikan suatu barang yang dikehendaki oleh seseorang, namun ia tidak memiliki biaya untuk membelinya secara langsung. Oleh karena itu pembayarannya oleh pihak ketiga tersebut dengan cara ditangguhkan. *Murabahah* diistilahkan dengan jual beli yang bersifat amanah dihubungkan disyaratkannya keterbukaan para pihak disebabkan adanya penetapan keuntungan di awal. Demikian pula *murabahah* tidak dapat digunakan sebagai bentuk pembiayaan kecuali ketika nasabah memerlukan dana untuk membeli sesuatu komoditas/barang, bukan untuk tujuan-tujuan lain.³¹

Menurut Fatwa Dewan Syaria'ah Nasional No. 04/DSN-MUI/IV/2000, *murabahah* adalah menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba. Sedangkan menurut Bank Indonesia, *murabahah* merupakan akad jual beli antara bank dengan nasabah. Bank membelikan barang yang diperlukan nasabah dan menjual kepada nasabah yang bersangkutan sebesar harga pokok ditambah dengan keuntungan yang disepakati.

²⁹Ardiwarman Karim, *Bank Islam: Analisis Fiqih Dan Keuangan*, PT Raja Grafindo, Jakarta, 2014, hal.21.

³⁰Zulkifli Sunarto, *Op.Cit*, hal.70

³¹Ardiwarman Karim, *Op.Cit*, hal. 84.



Penjelasan Pasal 19 huruf d Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah dikemukakan pengertian akad *murabahah* secara teknis yuridis, akad *murabahah* adalah akad pembiayaan suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai keuntungan yang disepakati. Sementara dalam Peraturan Bank Indonesia (PBI) Nomor 9/19PBI/2007 tentang Pelaksanaan Prinsip Syariah Dalam Kegiatan Penghimpunan Dana dan Penyaluran Dana Serta Pelayanan Jasa Bagi Bank Syariah sebagaimana telah diubah dengan PBI Nomor 10/16/PBI/2008, pengertian *murabahah* adalah transaksi jual beli suatu barang sebesar harga perolehan barang ditambah dengan margin yang disepakati oleh para pihak, dimana penjual menginformasikan terlebih dahulu harga perolehan kepada pembeli.

B. Pelaksanaan Jual Beli Dengan Menggunakan Akad *Murabahah* Dalam Perspektif Hukum Islam Di Bank Syariah Indonesia Rantau Prapat

Jumlah nasabah produk *murabahah* di Bank Syariah Indonesia Rantau Prapat dari tahun ketahun selalu meningkat, akan tetapi pada tahun 2019 ketahun 2020 nasabah pembiayaan *murabahah* mengalami penurunan nasabah sebesar 11% di bandingkan dari tahun 2016-2018 yang nasabahnya selalu meningkat dan pembiayaan *murabahah* tidak mempengaruhi akan naiknya jumlah nasabah, namun pada tahun 2020, turunnya jumlah nasabah justru memperbaiki pembiayaan pada produk pembiayaan *murabahah* yang apabila dirata-ratakan mengalami peningkatan akan pembiayaan *murabahah*.

Pembiayaan *murabahah*, sebagai salah satu produk dari bank syariah yang sangat populer pelaksanaannya adalah merupakan salah satu bentuk jual beli dalam Islam, yang mengacu pada jual beli barang dengan tambahan keuntungan yang telah disepakati. Dalam prakteknya di dunia perbankan, tentunya bank menjual barang kepada nasabahnya dengan cara kredit atau angsur, walaupun prinsip utamanya *murabahah* dapat juga dilakukan dengan tunai. Oleh karena adanya praktek angsuran, tentunya bank merasa perlu adanya jaminan dari debitur untuk pembayaran kembali atas hutang yang telah diberikan. Bank meminta kepada nasabah debitur untuk menyerahkan jaminannya, umumnya di Bank Syariah menyerahkan Surat Keterangan atas tanah yang belum bersertifikat miliknya untuk dijadikan jaminan hutang, dalam hal ini dapat berbentuk Surat Keputusan (SK) Camat, SK Bupati, SK Gubernur, maupun Akta Penyerahan Hak Dengan Ganti Rugi yang dibuat oleh notaris. Dengan demikian, bukan tanahnya yang diserahkan kepada pihak bank, melainkan surat-surat kepemilikannya.



Pemberian pembiayaan pada bank konvensional maupun bank syariah dilakukan atas dasar pertimbangan prinsip 5C, yaitu *character, capacity, capital, collateral, dan condition of economy*. Prinsip 5C pada bank konvensional ini dipergunakan pada bank syariah karena prinsip-prinsip ini adalah merupakan prinsip yang bersifat universal sehingga tidak menyalahi nilai-nilai Islam yang diusung oleh perbankan syariah itu sendiri. Prinsip 5C ini adalah prinsip-prinsip yang bersumber dari nilai-nilai Islam yang diadopsi oleh perbankan konvensional.

Penyaluran dana dalam bentuk akad pembiayaan *murabahah* sudah tentu memerlukan suatu ketentuan dalam bentuk prosedur dan persyaratannya di antara Bank Syariah Indonesia dengan nasabahnya. Praktikanya di Bank Syariah Indonesia selain didasarkan pada peraturan perundang-undangan yang berlaku, juga ditentukan secara khusus oleh Bank Syariah Indonesia dalam bentuk Standar Prosedur Operasional (SOP) tertentu.

Prosedur dan persyaratan penyaluran dana berdasarkan Akad Pembiayaan *Murabahah* di Bank Syariah Indonesia secara garis besar ditentukan dalam 2 (dua) prosedur dan persyaratannya, yaitu: negosiasi pembiayaan *murabahah* antara Bank Syariah Indonesia dan calon nasabah, serta nasabah melengkapi dokumen yang dipersyaratkan..

Hal yang paling penting dalam akad *murabahah* untuk dinegosiasikan antara nasabah dan Bank Syariah Indonesia adalah harga barang dan jangka waktu cicilan.³² Prosedur negosiasi berlangsung secara terbuka di dalam arti kata, antara nasabah dan Bank Syariah Indonesia saling mengemukakan prosedurnya, prosesnya dan persyaratannya untuk sampai pada tahapan berikutnya.

Keterbukaan informasi dalam prosedur negosiasi tersebut akan memberikan kejelasan di antara para pihak bahwa rangkaian proseduran dan persyaratannya tidak ada agenda tersembunyi atau terdapat salah satu pihak yang tidak memiliki kejujuran, kebenaran dan kesungguhan hati dalam pemenuhan prosedur maupun persyaratannya. Keterbukaan tersebut menjadi landasan penting bagi para pihak, bahwa hubungan hukum antara calon nasabah dengan Bank syariah tidak semata-mata berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, melainkan juga memenuhi nilai-nilai dan prinsip-prinsip syariah yang menuntut kejujuran di antara para pihak.

Negosiasi sebagai tahapan awal, apabila berlanjut pada tahapan berikutnya, akan terkait erat dengan pemenuhan sejumlah persyaratan, baik persyaratan dalam usaha, dan

³² Hasil Wawancara dengan Fakhri Azmi Siregar Pimpinan Cabang Bank Syariah Indonesia Rantau Prapat, Senin 03 Mei 2021 Pukul 10.00 Wib.



persyaratan dokumen pendukung usaha sebagaimana tersebut di atas. Prosedur setelah calon nasabah memenuhi seluruh persyaratan yang dikemukakan oleh pihak Bank Syariah Indonesia, maka akan tiba pada prosedur penandatangan Akad, yang dalam hal ini ialah penandatangan akad pembiayaan *murabahah*. Bank Syariah Indonesia menggunakan dana pembiayaan *Murabahah* untuk membeli dari pihak ketiga barang atau benda kebutuhan calon nasabah yang telah disepakati bersama, baik kesepakatan mengenai jumlah, mutu dan proses penyerahan barang atau benda sebagai objek yang diperjanjikan.³³

Pihak ketiga setelah menerima uang pembelian barang atau benda dari Bank Syariah Indonesia selanjutnya mengirim barang atau benda kepada nasabah. Pihak nasabah penerima barang atau benda tersebut, dan berikutnya ialah sesuai ketentuan dalam akad pembiayaan *murabahah*, terdapat sejumlah hak dan kewajiban bagi pihak Nasabah dan pihak Bank Syariah Indonesia.³⁴

Murabahah merupakan bentuk jual beli, yang dalam hal ini Bank Syariah Indonesia sebagai penjual kebutuhan nasabah berdasarkan proses negosiasi yang telah disepakati dan tertuang dalam suatu akad, kepada pihak nasabah selaku pembeli. Persyaratan dalam akad *murabahah* ini, ialah di antara para pihak disepakati bersama pula bagaimana bentuk harga jual barang atau objek akad *murabahah*, yakni sehubungan dengan apa yang disebutkan dengan margin keuntungan. Hal ini oleh karena Bank Syariah Indonesia menentukan margin keuntungan sebagai bagian dari proses bisnis, mengingat dalam praktik Bank Syariah Indonesia dilarang keras memungut bunga bank.³⁵

Margin keuntungan bagi Bank Syariah Indonesia ini diketahui secara terbuka dan jelas oleh nasabah dan juga dicantumkan sebagai salah satu klausul dalam akad pembiayaan *murabahah* tersebut. Suatu margin keuntungan karena diketahui oleh para pihak, maka hal itu berarti disepakati bersama pula oleh para pihak bahwa margin keuntungan dari akad pembiayaan *murabahah* adalah hak dari Bank Syariah Indonesia.³⁶

Margin keuntungan yang juga dinamakan sebagai harga lebih, yakni harga tertentu yang ditambahkan pada harga pokok suatu barang atau objek pembiayaan *murabahah*, sehingga dengan menggunakan sistem margin keuntungan, maka angsurannya akan bersifat

³³ Hasil Wawancara dengan Fakhri Azmi Siregar Pimpinan Cabang Bank Syariah Indonesia Rantau Prapat, Senin 03 Mei 2021 Pukul 10.00 Wib.

³⁴ Hasil Wawancara dengan Fakhri Azmi Siregar Pimpinan Cabang Bank Syariah Indonesia Rantau Prapat, Senin 03 Mei 2021 Pukul 10.00 Wib.

³⁵ Hasil Wawancara dengan Fakhri Azmi Siregar Pimpinan Cabang Bank Syariah Indonesia Rantau Prapat, Senin 03 Mei 2021 Pukul 10.00 Wib.

³⁶ Hasil Wawancara dengan Fakhri Azmi Siregar Pimpinan Cabang Bank Syariah Indonesia Rantau Prapat, Senin 03 Mei 2021 Pukul 10.00 Wib.



tetap, tidak dikenal bunga-berbunga, dan merupakan nilai lebih yang menguntungkan bagi nasabah Bank Syariah Indonesia. Sampai dengan penandatanganan akad pembiayaan *murabahah*, maka terjadi hubungan hukum diantara para pihak dengan akibat-akibat hukumnya juga yang dapat dikenakan pada pihak yang melanggar ketentuan akad pembiayaan *murabahah* tersebut. Akad Pembiayaan *Murabahah* banyak dilakukan oleh Bank Syariah Indonesia karena permintaan nasabah yang lebih menginginkan skema (*skim*) pembiayaan berdasarkan *murabahah*.³⁷

Mekanisme pola pembiayaan *murabahah* pada Bank Syariah Indonesia tidak dapat mengadakan barang secara langsung, maka Bank Syariah Indonesia menunjuk anggota sebagai pihak yang mewakili pembelian barang yang dimaksudkan atas nama Bank Syariah Indonesia (menggunakan akad *wakalah*). Bank Syariah Indonesia membayar harga pembelian barang tersebut, namun anggota tidak disyaratkan untuk emberikan bukti pembayaran pembelian kepada Bank Syariah Indonesia.³⁸

Plafond pembiayaan yang diberikan Bank Syariah Indonesia adalah minimal sebesar Rp 1.000.000,- dan maksimal sebesar Rp 500.000.000,-. Setiap pembiayaan disyaratkan adanya jaminan , jaminan tersebut sebagai salah satu penilaian pemberian pembiayaan. Sedangkan margin pembiayaan *murabahah* dihitung secara *flat* yang besarnya mulai 1,25% s.d 1,7% perbulan. Biaya administrasi dibebankan kepada debitur yang telah disetujui pengajuan pembiayaanya yaitu sebesar 1% s.d 3% dari *plafond* pembiayaan.³⁹

Adapun berkas dan lampiran dokumen pengajuan pembiayaan *murabahah* pada Bank Syariah Indonesia terdiri dari :⁴⁰

1. Fotocopi KTP yang masih berlaku, suami dan istri
2. Fotocopi Kartu Keluarga berlaku
3. Rekening Listrik, Telp, PAM terakhir
4. Fotocopi jaminan:
 - a. Sertifikat harus atas nama sendiri atau bila atas nama orang lain harus dengan surat kuasa yang ditandatangani bersamaan dengan perjanjian pembiayaan.

³⁷ Hasil Wawancara dengan Fakhrizal Azmi Siregar Pimpinan Cabang Bank Syariah Indonesia Rantau Prapat, Senin 03 Mei 2021 Pukul 10.⁰⁰ Wib.

³⁸ Hasil Wawancara dengan Fakhrizal Azmi Siregar Pimpinan Cabang Bank Syariah Indonesia Rantau Prapat, Senin 03 Mei 2021 Pukul 10.⁰⁰ Wib.

³⁹ Hasil Wawancara dengan Fakhrizal Azmi Siregar Pimpinan Cabang Bank Syariah Indonesia Rantau Prapat, Senin 03 Mei 2021 Pukul 10.⁰⁰ Wib.

⁴⁰ Hasil Wawancara dengan Fakhrizal Azmi Siregar Pimpinan Cabang Bank Syariah Indonesia Rantau Prapat, Senin 03 Mei 2021 Pukul 10.⁰⁰ Wib.



- b. BPKB Motor/Mobil dilengkapi dengan FC STNK, Gesekkan No Rangka dan No Mesin.
2. Slip gaji terakhir.
3. Denah lokasi rumah dan usaha.
4. Lembar rekomendasi pembiayaan.
5. Lembar keputusan pembiayaan.
6. Berita acara penelitian kendaraan.
7. Surat persetujuan suami istri.
8. Lembar survey.
9. Lembar rekomendasi

Berikut ini adalah prosedur pencairan pembiayaan yang ada di Bank Syariah Indonesia :⁴¹

1. Mitra datang membawa surat pemberitahuan tentang pencairan pembiayaan. Surat tersebut diterima oleh *customer servis*.
2. *Customer servis* akan menanyakan apakah mitra sudah mempunyai rekening simpanan pokok, jika mitra belum mempunyai maka mitra diminta untuk membuka rekening simpanan pokok.
3. Jika mitra sudah memiliki rekening simpanan pokok maka langsung diterima oleh admin.
4. Kemudian mitra diterima oleh administrasi dan dilanjutkan prosedur pencairan pembiayaan seperti terima jaminan, penjelasan tentang pembiayaan (angsuran, teknis pembayaran dan pelunasan, transfer, dan lain-lain)
5. Setelah semua berkas pencairan pembiayaan telah lengkap maka mitra siap diadakan oleh pejabat yang berwenang.
6. Setelah akad, semua berkas akan kembali ke administrasi.
7. Jika akad telah ditandatangani, nota pencairan akan diserahkan ke pembukuan untuk dipindah bukukan . sementara berkas pembiayaan diarsip berdasarkan nomer pembiayaan.
8. Pada bagian pembukuan akan melakukan pemindahbukuan transaksi pencairan pembiayaan. Sebagai bukti untuk mitra dicetak mutasi transaksi dari pemindahbukuan tersebut.

⁴¹ Hasil Wawancara dengan Fakhri Azmi Siregar Pimpinan Cabang Bank Syariah Indonesia Rantau Prapat, Senin 03 Mei 2021 Pukul 10.00 Wib.



9. *Print out* mutasi transaksi tersebut diserahkan kembali ke administrasi untuk kemudian diserahkan ke mitra beserta buku simpanan dan memberikan penjelasan ke mitra bahwa mitra bisa mengambil pembiayaan dari rekeningnya.

Bank Syariah Indonesia menyediakan layanan jemput bola dalam pembayaran angsuran pembiayaan, *marketing* akan datang ke rumah anggota untuk mengambil angsuran yang diberikan anggota sesuai dengan kesepakatan. Adapun penyelesaian pembiayaan *murabahah* di Bank Syariah Indonesia dengan pembayaran pembiayaan musiman dan reguler. Cara pembayaran musiman yaitu cara pembayaran yang selesai pada musim tertentu sedangkan pembayaran reguler adalah pembayaran tiap bulan yaitu pokok dengan *margin*. Jangka waktu angsuran pembiayaan minimal 12 bulan dan maksimal pembiayaan adalah 60 bulan. Pelunasan angsuran sebelum jatuh tempo maka anggota akan mendapat potongan pembayaran, anggota hanya membayar sisa pembiayaan. Setelah pembayaran diselesaikan maka saat itu pula jaminan yang diserahkan kembali ke anggota.⁴²

Nasabah dalam mengajukan permohonan pembiayaan di Bank Syariah Indonesia harus melalui beberapa tahapan untuk mendapatkan keputusan permohonan pembiayaan nasabah. Adapun tahapan-tahapan terhadap usulan pembiayaan *murabahah* di Bank Syariah Indonesia yaitu:⁴³

1. Tahap Pertama

Nasabah mengajukan usulan permohonan pembiayaan kepada *sales financing* dengan terlebih dahulu meminta informasi kepada *customer service* Bank Syariah Indonesia ataupun bias juga langsung kepada *sales financing* dengan melengkapi berkas-berkas administrasi kelengkapan data sesuai dengan yang ditentukan oleh bank, diantaranya yaitu mengenai kelengkapan administrasi identitas diri dan keterangan mengenai jenis usaha yang dimohonkan untuk memperoleh pembiayaan dari bank. Kemudian *sales financing* melakukan *survey* keluar bagi nasabah yang mempunyai usaha. Apabila surat permohonan yang diajukan tersebut memenuhi standard kelayakan, maka bisa segera melakukan registrasi. Pihak bank setelah itu juga melakukan *BI checking* untuk mengecek status pembiayaan nasabah di bank lain dan *sales financing* membuat usulan pembiayaan.

2. Tahap Kedua

⁴² Hasil Wawancara dengan Fakhri Azmi Siregar Pimpinan Cabang Bank Syariah Indonesia Rantau Prapat, Senin 03 Mei 2021 Pukul 10.00 Wib.

⁴³ Hasil Wawancara dengan Fakhri Azmi Siregar Pimpinan Cabang Bank Syariah Indonesia Rantau Prapat, Senin 03 Mei 2021 Pukul 10.00 Wib.

Usulan pembiayaan tersebut lalu diperiksa dan diadili kelayakannya oleh bagian *sales financing* untuk diperiksa kelengkapan dokumen syarat pengajuan usulan oleh nasabah kepada bank syariah sebagai penyedia pembiayaan, selanjutnya *sales financing* membuat analisa keuangan atas usulan pembiayaan yang diajukan oleh calon nasabah pengguna dana.

3. Tahap Ketiga

Bersamaan dengan itu, *sales financing* menyampaikan usulan pembiayaan yang diajukan nasabah kepada bagian *support* pembiayaan bank untuk diteliti dari segi keabsahan dokumen yang ada dan dilakukan analisa yuridis. Apabila *support* pembiayaan menilai usulan pembiayaan tersebut tidak memenuhi kelengkapan dan keabsahan dokumen, maka akan dikembalikan kepada *sales financing* untuk dimintakan kelengkapannya kepada nasabah. Akan tetapi jika usulan pembiayaan tersebut memenuhi kelengkapan dan keabsahan data, maka selanjutnya bagian *support* pembiayaan bank dapat segera membuat analisis yuridis, laporan *taksasi* (penilaian agunan), dan laporan kelengkapan dokumen. Berdasarkan berkas-berkas yang disampaikan oleh nasabah kepada bank, maka dapat dinilai mengenai tingkat kelayakan usulan pembiayaan tersebut untuk dapat atau tidak dikabulkannya permohonan tersebut. Hasil dari analisa dari bagian *sales financing* dan bagian *support* pembiayaan terhadap usulan pembiayaan yang diajukan oleh nasabah dapat diajukan kepada bagian komite pembiayaan untuk dijadikan bahan pertimbangan dalam membuat keputusan permohonan pembiayaan.

4. Tahap Keempat

Hasil analisa keuangan dari *sales financing* serta analisa dari bagian *support* pembiayaan tersebut disampaikan kepada bagian komite pembiayaan untuk mendapatkan keputusan mengenai persetujuan atau penolakan atas usulan pembiayaan yang diajukan oleh calon nasabah pengguna dana bank. Komite pembiayaan mempunyai kewenangan untuk memberikan penilaian dan keputusan mengenai usulan pembiayaan yang diajukan nasabah, dengan memperhatikan hasil analisa dari *sales financing* dan *support* pembiayaan.

5. Tahap Kelima

Usulan pembiayaan mendapatkan persetujuan dari komite pembiayaan, maka selanjutnya diberikan *offering letter* kepada nasabah untuk dibuat suatu kesepakatan antara pihak bank dengan nasabah. Kemudian dilakukan penjadwalan untuk pengikatan dengan akta



notaris, selanjutnya usulan pembiayaan dapat dicairkan dan digunakan oleh nasabah. Dalam hal pengadaan barang dapat dilakukan oleh bank dengan membeli rumah yang diinginkan dan sudah dipilih oleh nasabah untuk kemudian nasabah membeli rumah tersebut kepada bank.

C. Solusi Hambatan Eksternal Dan Internal Pelaksanaan Jual Beli Dengan Menggunakan Akad *Murabahah* Di Bank Syariah Indonesia Rantau Prapat

Adapun hambatan-hambatan yang timbul dalam pelaksanaan *akad murabahah* di Bank Syariah Indonesia berdasarkan pada dokumen akad *Murabahah* antara lain adalah: ⁴⁴

1. Nasabah tidak melaksanakan kewajiban pembayaran/pelunasan kewajiban tepat pada waktu yang diperjanjikan sesuai dengan tanggal jatuh tempo atau jadwal angsuran yang ditetapkan dalam Surat Sanggup Membayar yang telah diserahkan nasabah kepada bank
1. Dokumen atau keterangan yang dimasukkan atau disuruh masukkan ke dalam dokumen yang diserahkan oleh nasabah kepada bank sebagaimana dimaksud dalam pengakuan dan pembebasan bank dari tuntutan/gugatan pihak ketiga dalam perjanjian ini palsu, tidak sah, atau tidak benar.
2. Apabila berdasarkan perundang-undangan yang berlaku pada saat *akad* ini ditandatangani atau diberlakukan dikemudian hari nasabah tidak dapat atau tidak berhak menjadi nasabah
3. Nasabah atau pihak ketiga telah memohon kepailitan kepada pihak bank
4. Apabila karena suatu sebab seluruh atau sebagian akta jaminan dinyatakan batal atau dibatalkan berdasarkan putusan pengadilan atau badan arbitrase
5. Pembiayaan yang macet atau telat yang dilakukan nasabah untuk membayar atau mengangsur tunggakan pembiayaan.
6. Nasabah tidak menghiraukan Surat Kewajiban Membayar, Surat Peringatan I, II dan III yang diberikan bank atas keterlambatan membayar angsuran sehingga diberikan kembali Surat Penyemprotan dan Surat Penyegehan/ Penarikan Jaminan.
7. Nasabah tidak diketahui keberadaannya, sehingga pihak bank berusaha mencari info dari pihak keluarga dan kerabat dari nasabah.
8. Nasabah menggadaikan/ menjual barang yang dijadikan jaminan di bank tanpa sepengetahuan dari pihak bank.

⁴⁴ Hasil Wawancara dengan Fakhri Azmi Siregar Pimpinan Cabang Bank Syariah Indonesia Rantau Prapat, Senin 03 Mei 2021 Pukul 10.⁰⁰ Wib.



9. Nasabah tidak melakukan pelunasan pembiayaan tepat pada waktu dikarenakan kurangnya kesadaran nasabah sehingga terjadi kelalaian nasabah terhadap jangka waktu yang telah disepakati untuk melunasi pembiayaan tepat pada waktunya.
10. Kurangnya informasi dari pihak bank tentang kelengkapan pengajuan berkas pembiayaan yang diberikan nasabah.
11. Banyaknya berkas persyaratan yang harus diajukan untuk kelengkapan data, sehingga nasabah harus melengkapinya dahulu baru berkas dapat diajukan kembali.
12. Besarnya segala biaya yang harus dibayarkan diawal penandatanganan akad (yaitu biaya administrasi, materai, asuransi, notaris, dan biaya lainnya).
13. Terkadang lamanya proses pencairan dana dari pihak bank, karena pada saat itu nasabah sangat membutuhkan dana untuk modal usaha atau biaya pendidikan anak-anak.
14. Adanya biaya keterlambatan (denda) jika nasabah melakukan terlambat membayar angsuran tunggakan setiap lewat jatuh tempo.
15. Pada saat pelunasan pembiayaan, nasabah berharap dapat mengambil langsung jaminan yang ada di bank, tetapi dari pihak bank menjelaskan bahwa nasabah harus menandatangani terlebih dahulu form pengambilan jaminan dan keesokan harinya jaminan itu baru dapat diberikan kepada nasabah.

Upaya yang dilakukan Bank Syariah Indonesia dalam mengatasi kendala yang dihadapi dalam penyelesaian pembiayaan *murabahah*, antara lain :⁴⁵

- a. Antisipasi pada tahap pra pencairan pembiayaan *murabahah* dan pada tahap pasca pencairan pembiayaan *murabahah*, yang dapat dijelaskan sebagai berikut :
- b. Pada tahap pra pencairan pembiayaan *murabahah* Bank Syariah Indonesia melakukan analisa terhadap calon nasabah baik itu melalui wawancara lisan maupun wawancara tertulis melalui pengisian formulir permohonan pembiayaan *murabahah*. Tujuan dasar dari wawancara adalah :
 - 1) Menggali informasi mengenai calon nasabah terutama informasi-informasi yang diperlukan dalam rangka memutuskan suatu permohonan pembiayaan *murabahah*.
 - 2) Sebagai media untuk *cross check* dengan data yang disampaikan oleh calon nasabah pada aplikasi permohonan pembiayaan *murabahah*.
 - 3) Sebagai awal penilaian terhadap calon nasabah.

⁴⁵ Hasil Wawancara dengan Fakhri Azmi Siregar Pimpinan Cabang Bank Syariah Indonesia Rantau Prapat, Senin 03 Mei 2021 Pukul 10.00 Wib.



Beberapa analisa tersebut menjadi dasar pertimbangan Bank Syariah Indonesia untuk mencairkan dana pembiayaan *murabahah* kepada calon nasabahnya.

- c. Pada tahap *pasca* pencairan dana pembiayaan *murabahah*.

Pada tahap ini Bank Syariah Indonesia melakukan pengawasan terhadap pemberian dana pembiayaan *murabahah* yang telah dicairkan kepada nasabah. Pengawasan ini salah satunya meliputi pengawasan terhadap keadaan angsuran dana pembiayaan *murabahah*.

IV. KESIMPULAN

1. Pengaturan pelaksanaan jual beli dengan menggunakan akad *murabahah* dalam perspektif hukum Islam di Bank Syariah Indonesia Rantau Prapat adalah berdasarkan Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syari'ah dan Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *murabahah*. Alasan akad *murabahah* menjadi keharusan untuk digunakan dalam pembiayaan di Bank Syariah Indonesia yaitu *murabahah* merupakan akad jual beli antara bank selaku penyedia barang dengan nasabah yang memesan untuk membeli barang, dari transaksi tersebut bank mendapatkan keuntungan jual beli yang disepakati bersama.
2. Pelaksanaan jual beli dengan menggunakan akad *murabahah* dalam perspektif hukum Islam di Bank Syariah Indonesia Rantau Prapat adalah merupakan pembiayaan yang diberikan oleh bank kepada calon nasabah debitur untuk membiayai kebutuhan usahanya melalui pembiayaan modal kerja, investasi, kredit usaha rakyat (KUR), pembiayaan tunas, madya dan utama dengan menggunakan akad *murabahah* sebagai akad perjanjian pembiayaannya. Standart penilaian pemberian pembiayaan didasarkan pada prinsip-prinsip dan standart support pembiayaan yang terdiri dari syarat-syarat pembiayaan, BI *checking* data calon nasabah, proses analisa proposal, verifikasi analisa support pembiayaan, persetujuan pembiayaan, standart dokumen pengikatan perjanjian pembiayaan, standart pengikatan jaminan, administrasi pembiayaan, pencairan pembiayaan dan dokumentasi, serta *collection* dan *monitoring*
3. Solusi hambatan eksternal dan internal pelaksanaan jual beli dengan menggunakan akad *murabahah* di Bank Syariah Indonesia Rantau Prapat adalah pada tahap *pra* pencairan pembiayaan *murabahah* Bank Syariah Indonesia melakukan analisa



terhadap calon nasabah baik itu melalui wawancara lisan maupun wawancara tertulis melalui pengisian formulir permohonan pembiayaan *murabahah*, mengatasi nasabah yang tidak beritikad baik dalam menyelesaikan kewajibannya akan mengingatkan secara harian terlebih dahulu kepada nasabahnya yang menunggak dalam menyelesaikan kewajibannya dengan cara dihubungi melalui pesawat telepon, mengatasi nasabah yang masih bermasalah dengan pembayaran kewajibannya menawarkan kepada pihak nasabahnya untuk menjual jaminannya sendiri

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

Ahmad, Muhammad, *Sistem Ekonomi Islam, Prinsip-Prinsip dan Tujuan-Tujuannya*, Bina Ilmu, Jakarta, 2015

Aibak, Kutbuddin, *Metodologi Pembaruan Hukum Islam*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2018.

Ali, Achmad, *Menguak Teori Hukum*

Anwar, Syamsul, *Hukum Perjanjian Syariah Studi Tentang Teori Akad Dalam Fikih Muamalah*, Rajawali Pers, Jakarta, 2017.

Dewi, Gemala, *Aspek-Aspek Hukum dalam Perbankan dan Perasuransian Syariah di Indonesia*, Kencana, Jakarta, 2015.

-----; *Hukum Perikatan Islam Indonesia*, Kencana, Jakarta, 2016.

Doi, A. Rahman, *Syariah Muamalah*, Raja Grafindo Persada, Jakarta 2018.

Fauzi, Muhammad, *Analisis Faktor-faktor Yang Mempengaruhi Keinginan Migrasi Nasabah Bank Umum Syari'ah di Kota Semarang*, IAIN Walisongo, Semarang, 2018.

-----; *Implementasi Prinsip Syari'ah Pada Perbankan Syari'ah di Kota Semarang*, IAIN Walisongo, Semarang, 2017

Fathurrahman, Djamil, *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di Bank Syariah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012.

Fuady, Munir, *Hukum Perbankan Modern (Berdasarkan Undang-Undang Tahun 1998)*, Citra Aditya Bhakti, Bandung, 2014.

Gandapradja, Permadi, *Dasar-Dasar dan Prinsip Pengawasan Bank Syariah*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2014.

Ghazaly, Abd. Rahman, *Fiqh Munakahat*, Prenada Media, Jakarta, 2003.



Ghofur, Abdul Anshori, *Hukum Perbankan Syariah (UU No. 21 Tahun 2008)*, Refika Aditama, Bandung, 2014.

Kasmir. *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2005.

Minin, Darwinsyah *Wewenang Penyelesaian Sengketa Dalam Bidang Ekonomi Syariah Indonesia*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 2004

Muslehuiddin. Muhammad, *Sistem Perbankan dalam Islam*, Jakarta: PT. Rineka Cipta, Jakarta, 2014

Muhammad, *Model-Model Akad Pembiayaan di Bank Syariah*, UII Press, Yogyakarta, 2017.

-----; *Konstruksi Mudharabah dalam Bisnis Syariah*, BPFE, Yogyakarta, 2012

Sjahdeni, Sutan Remy, *Perbankan Islam dan Kedudukannya dalam Tata Hukum Perbankan Indonesia*, Pustaka Utama Grafiti, Jakarta, 2014.

-----; *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan Yang Seimbang Bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank Indonesia*, Buku I, Institut Bankir Indonesia, Jakarta, 2013.

Soemitra, Andri, *Bank dan Lembaga Keuangan Syari'ah*, Kencana Prenada Media Grup, Jakarta, 2014.

Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, Rajawali Pers, Jakarta, 2015.

Syafi'i, Muhammad dan Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*, Jakarta: Gema Insani, Jakarta, 2011.

Syafi'i, Rachmat, *Fiqh Muamalah*, Pustaka Setia, Bandung, 2011.

B. Peraturan Perundang-Undangan

Undang-undang Nomor 10 Tahun 1999 Tentang Perbankan

Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syari'ah

Peraturan Bank Indonesia No. 7/46/PBI/2005 Tentang *Akad Penghimpunan dan Penyaluran Dana Bagi Hasil Bank yang Melaksanakan Prinsip Syariah*.

Fatwa Dewan Syariah Nasional No: 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah*.

Fatwa Dewan Syariah Nasional No: 13/DSN-MUI/IX/2000 tentang *Uang Muka Dalam Murabahah*.

Fatwa Dewan Syariah Nasional No: 16/DSN-MUI/IX/2000 tentang *Diskon Dalam Murabahah*.



Fatwa Dewan Syariah Nasional No: 17/DSN-MUI/IX/2000 tentang Sanksi Atas Nasabah Mampu Yang Menunda-Nunda Pembayaran.

C. Jurnal

Budiono, Arief, “Penerapan Prinsip Syariah pada Lembaga Keuangan Syariah”, *Jurnal Law and Justice*, Vol. 2, No. 1 April 2017.

Ditbinbaperais, *Majalah Mimbar Hukum*, Nomor 16 Tahun ke V/2018.

Hakim, Lukmanul, “Pembiayaan Murabahah Pada Perbankan Syariah Dalam Perspektif Hukum Di Indonesia” *Jurnal Ekonomi Syariah*, Vol. 1 No.2 Desember 2017.

Imama, Lely Shofa, “Konsep dan Implementasi Murabahah Pada Produk Pembiayaan Bank Syariah”, *Jurnal iqtishadia*, Vol.1 No.2, Desember 2018.

Lathif, Ah.Azharuddin, “Konsep dan Aplikasi Akad *Murabahah* pada Perbankan Syariah di Indonesia”, *Jurnal Ahkam*, Vol. XII, No. 2, Juni 2018.

Shobirin, “Jual Beli Dalam Pandangan Islam”, *Jurnal Bisnis dan Manajemen Islam*, Vol. 3, No. 2, Desember 2015.

Thaib, H.M. Hasballah, *Tajdid, Reaktualisasi dan Elastisitas Hukum Islam Jurnal Ilmu Syari’ah dan Hukum Program Pascasarjana Universitas Sumatera Utara*, Vol. 46 No. II, Juli-Desember 2012

Wardi, Jeni & Gusmarila Eka Putri, “Pembiayaan Murabahah, Mudharabah, serta Kesesuaiannya dengan PSAK Nomor 102, dan 105”, *Pekbis Jurnal*, Vol.3, No. 1, Maret 2018.

SIREGAR, Gomgom T.P; LUBIS, Muhammad Ridwan. SOSIALISASI UNDANG-UNDANG NOMOR 8 TAHUN 1999 TENTANG PERLINDUNGAN KONSUMEN DI LINGKUNGAN UNIVERSITAS DARMA AGUNG. PKM Maju UDA, [S.l.], v. 1, n. 3, p. 100-106, feb. 2021. ISSN 2745-6072

LUBIS, Muhammad Ridwan; SIREGAR, Gomgom T.P. SOSIALISASI UNDANG-UNDANG NO. 1 TAHUN 1974 TENTANG KEKUASANAAN ORANG TUA DALAM MELAKSANAKAN PENGURUSAN HARTA KEKAYAAN ANAK DIBAWAH UMUR DI DESA BANDAR KHALIFAH KECAMATAN PERCUT SEI TUAN DELI SERDANG PROVINSI SUMATERA UTARA. PKM Maju UDA, [S.l.], v. 1, n. 3, p. 120-126, feb. 2021. ISSN 2745-6072.

LUBIS, Muhammad Ridwan; SIREGAR, Gomgom T.P. SOSIALISASI PENCEGAHAN DAN PEMBERANTASAN NARKOTIKA DI DESA BANDAR KHALIFAH KECAMATAN PERCUT SEI TUAN DELI SERDANG PROVINSI SUMATERA UTARA. PKM Maju UDA, [S.l.], v. 1, n. 1, p. 37-41, sep. 2020. ISSN 2745-6072



- Rogers, S. A. S. M., & Siregar, G. T. Existence Of Pancasila As A Stats fundamental Norm Of The Nation And State Of Indonesia In Facing Economic Globalization Challenges. Journal of Advanced Research in Dynamical and Control Systems presents peer-reviewed survey and original research articles. <https://www.jardcs.org/abstract.php?id=4886>
- MUHAMMAD RIDWAN LUBIS; GOMGOM T.P SIREGAR. "Implementation of diversion in case resolution children to realize protection law against children". Journal of Contemporary Issues in Business and Government, 27, 2, 2021, 1001-1006. doi: 10.47750/cibg.2021.27.02.119
- GOMGOM T.P SIREGAR; MUHAMMAD RIDWAN LUBIS. "Juridical analysis of religious blasphemy crimes through smartphone applications based on the information and electronic transactions (ite)". Journal of Contemporary Issues in Business and Government, 27, 2, 2021, 1006-1012. doi: 10.47750/cibg.2021.27.02.120
- Gomgom TP Siregar, Syawal Amry Siregar, Rudolf Silaban, "Legal Implementation of Electronic Information and Transaction Law in Preventing the Spread of Content Containing SARA Issues through Social Media". International Journal of Innovation, Creativity and Change. www.ijicc.net Volume 13, Issue 10, 2020, https://www.ijicc.net/images/vol_13/Iss_10/1310119_Siregar_2020_E_R.pdf
- SEPIMA, Andi; SIREGAR, Gomgom T.P.; SIREGAR, Syawal Amry. PENEGAKAN HUKUM UJARAN KEBENCIAN DI REPUBLIK INDONESIA. JURNAL RETENTUM, [S.l.], v. 2, n. 1, p. 108-116, feb. 2021. ISSN 2686-5440. Available at: <<http://jurnal.darmaagung.ac.id/index.php/retentum/article/view/908>>. Date accessed: 09 sep. 2021.
- Harahap, P. A., Siregar, G. T., & Siregar, S. A. (2021). PERAN KEPOLISIAN DAERAH SUMATERA UTARA (POLDA-SU) DALAM PENEGAKAN HUKUM TERHADAP TINDAK PIDANA PEMILIHAN UMUM. JURNAL RETENTUM, 2(1), 90-98.
- Panjaitan, S., Siregar, G. T., & Siregar, S. A. (2021). PERAN BAPAS SEBAGAI PEMBIMBING KEMASYARAKATAN DALAM PENANGANAN ANAK YANG BERKONFLIK DENGAN HUKUM (STUDI PADA BAPAS KELAS I MEDAN). JURNAL RETENTUM, 2(1), 79-89.
- Nasution, L., & Nurul Ichsan, R. (2021). PENGARUH PENERAPAN KEPEMIMPINAN TERHADAP KINERJA PEGAWAI PADA KANTOR DINAS PENDIDIKAN KABUPATEN KARO. Jurnal Ilmiah METADATA, 3(1), 308-320. Retrieved from <http://ejournal.steitholabulilmi.ac.id/index.php/metadata/article/view/59>
- Mohammad Yusuf, & Reza Nurul Ichsan. (2021). Analysis of Banking Performance in The Aftermath of The Merger of Bank Syariah Indonesia in Covid 19. International Journal of Science, Technology & Management, 2(2), 472-478. <https://doi.org/10.46729/ijstm.v2i2.182>



- Ichsan, R., & Nasution, L. (2021). SOSIALISASI PELATIHAN DISIPLIN KERJA KARYAWAN RESTAURANT KENANGA GARDEN MEDAN. PKM Maju UDA, 1(3), 127-132. doi:10.46930/pkmmajuuda.v1i3.885
- Nasution, L., & Ichsan, R. (2021). SOSIALISASI PELUANG USAHA BANK SAMPAH DALAM PENINGKATAN PENDAPATAN MASYARAKAT DI MASA COVID 19. PKM Maju UDA, 1(3), 107-112. doi:10.46930/pkmmajuuda.v1i3.882
- Ichsan, R. N., Suparmin, S., Yusuf, M., Ismal, R., & Sitompul, S. (2021). Determinant of Sharia Bank's Financial Performance during the Covid-19 Pandemic. Budapest International Research and Critics Institute (BIRCI-Journal): Humanities and Social Sciences, 4(1), 298-309.
- ICHSAN, Reza Nurul; SE, M. M. Bahan Ajar Manajemen Sumber Daya Manusia (MSDM). CV. Sentosa Deli Mandiri
- Yusuf, M., Ichsan, R., & Saparuddin, S. (2021). DETERMINASI INVESTASI DAN PASAR MODAL SYARIAH TERHADAP PERTUMBUHAN EKONOMI DI INDONESIA. JEPA, 6(1), 397-401. Retrieved from <http://jurnal.pancabudi.ac.id/index.php/jepa/article/view/1121>
- ICHSAN, R. N., NASUTION, L., SINAGA, S., & MARWAN, D. (2021). The influence of leadership styles, organizational changes on employee performance with an environment work as an intervening variable at pt. Bank sumut binjai branch. Journal of Contemporary Issues in Business and Government| Vol, 27(2), 259
- Sinaga, S., Gaol, J. L., & Ichsan, R. N. (2021). The Effect of Product Innovation on Consumer Interest in the Purchase of Bottled Tea Products at PT. Sinar Sosro Medan. Budapest International Research and Critics Institute (BIRCI-Journal): Humanities and Social Sciences, 4(1), 1361-1367
- Sitompul, S., Ichsan, R. N., & Nasution, L. The Influence of Exchange Rate, Inflation, For the Results of the Development Assets of Islamic Banks. <https://www.ijefm.co.in/v4i3/Doc/5.pdf>
- Reza Nurul Ichsan, Ahmad Karim. (2021). KUALITAS PELAYANAN TERHADAP KEPUASAN NASABAH PT. JASA RAHARJA MEDAN. JURNAL PENELITIAN PENDIDIKAN SOSIAL HUMANIORA, 6(1), 54-57. <https://doi.org/10.32696/jp2sh.v6i1.729>
- Ichsan, R. N., & Nasution, L. (2021). SOSIALISASI PELATIHAN UNTUK MENINGKATKAN PRESTASI KERJA KARYAWAN DI PDAM TIRTANADI CABANG PADANG BULAN MEDAN. AMALIAH: JURNAL PENGABDIAN KEPADA MASYARAKAT, 5(1), 48-53.
- Ichsan, R. N., & Gaol, J. L. (2021). Pengaruh Kepemimpinan Terhadap Disiplin Kerja Pegawai Pada Kantor Dinas Pendidikan Kabupaten Karo. Jurnal Ilmiah METADATA, 3(1), 344-355.



- Lukman Nasution, Abd. Rasyid Syamsuri, & Reza Nurul Ichsan. (2021). Socialization Of Community Participation In Bandar Khalifah Village Development Planning Percut Sei Tuan District. *International Journal Of Community Service*, 1(2), 119–122. <https://doi.org/10.51601/ijcs.v1i2.15>
- Ichsan, R. N., & Karim, A. (2021). KUALITAS PELAYANAN TERHADAP KEPUASAN NASABAH PT. JASA RAHARJA MEDAN. *JURNAL PENELITIAN PENDIDIKAN SOSIAL HUMANIORA*, 6(1), 54-57.
- Reza Nurul Ichsan, Lukman Nasution. (2021), SOSIALISASI PELATIHAN UNTUK MENINGKATKAN PRESTASI KERJA KARYAWAN DI PDAM TIRTANADI CABANG PADANG BULAN MEDAN, <https://jurnal-lp2m.umnaw.ac.id/index.php/AJPKM/article/view/693>, <https://doi.org/10.32696/ajpkm.v5i1.693>