

**PELAKSANAAN PEMBIAYAAN MURABAHAH KEPEMILIKAN
RUMAH PADA BANK SYARIAH MANDIRI PALOPO**



IAIN PALOPO

SKRIPSI

Diajukan Untuk Memenuhi Syarat Meraih Gelar Sarjana Perbankan Syariah (SE)
pada Program Studi Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam
Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Palopo

Oleh :

**ELSA MIFTAHUL JANNAH
NIM. 13.16.15.0023**

**PROGRAM STUDI PERBANKAN SYARIAH
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN) PALOPO**

2017

**PELAKSANAAN PEMBIAYAAN MURABAHAH KEPEMILIKAN
RUMAH PADA BANK SYARIAH MANDIRI PALOPO**



IAIN PALOPO

SKRIPSI

Diajukan Untuk Memenuhi Syarat Meraih Gelar Sarjana Perbankan Syariah (SE)
pada Program Studi Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam
Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Palopo

Oleh,

Elsa Miftahul Jannah

NIM13.16.15.0023

Dibimbing Oleh :

1. Dr. Rahmawati, M.Ag
2. Ilham, S.Ag., M.A

**PROGRAM STUDI PERBANKAN SYARIAH
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN) PALOPO**

2017

ABSTRAK

Elsa MiftahulJannah 2017, “Pelaksanaan Pembiayaan Murabahah Kepemilikan Rumah pada Bank Syariah Mandiri Palopo”
Pembimbing (I) Dr. Rahmawati, M.Ag. Dan
Pembimbing (II) Ilham, S.Ag., M.A

Kata Kunci :Pembiayaan, Murabahah.

Skripsi ini merupakan hasil penelitian yang bertujuan menjawab pertanyaan 1. Bagaimana bentuk perjanjian pembiayaan murabahah kepemilikan rumah di Bank Syariah Mandiri Palopo, 2. Bagaimana penyelesaian sengketa apabila terjadi pembiayaan bermasalah pada Bank Syariah Mandiri Palopo.

Dalam penelitian ini, peneliti menggunakan penelitian kualitatif. Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data primer dan data sekunder. Teknik pengumpulan data melalui penelitian kepustakaan atau *library research* dan penelitian lapangan *field research*. 1) Observasi, dilakukan oleh penulis secara langsung dengan cara mengamati berbagai hal yang berkaitan dengan penulisan. 2) Wawancara, dimana penulis melakukan penulisan melalui pendekatan individu dan bertanya langsung terhadap beberapa informan. 3) Dokumentasi, atau pengumpulan data – data atau dokumen – dokumen yang dapat memberikan gambaran tentang lokasi dan obyek.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa 1) Bentuk perjanjian (akad) pada Bank Syariah Mandiri (BSM) Palopo di Perbolehkan menurut Hukum Perikatan Islam sepanjang objek pembiayaan *murabahah* tidak bertentangan dengan syariah Islam. 2) Penyelesaian sengketa pembiayaan bermasalah pada Bank Syariah Mandiri (BSM) Palopo adalah dengan langkah penyelamatan yang terdiri dari 4 (empat) cara yaitu penagihan penjadualan kembali (*Rescheduling*), persyaratan kembali (*Reconditioning*), penataan kembali (*Restructuring*) dan penyelesaian.

PRAKATA

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Puji syukur kehadirat Allah swt. atas segala limpahan rahmat, taufiq, dan hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini meskipun dalam bentuk yang sederhana, guna melengkapi persyaratan dalam rangka menyelesaikan studi di Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Palopo. Shalawat dan salam senantiasa dicurahkan kepada baginda Rasulullah Muhammad saw., keluarga, dan para sahabatnya.

Dalam proses penyusunan skripsi ini, penulis banyak menerima masukan, bantuan, bimbingan, petunjuk-petunjuk, dan dorongan dari berbagai pihak yang kesemuanya ini sangat membantu penulis dalam rangka menyusun skripsi ini sehingga dapat diselesaikan dengan baik. Oleh sebab itu, melalui kesempatan ini penulis mengucapkan banyak terima kasih yang tak terhingga kepada :

1. Dr. Abdul Pirol, M.Ag., selaku Rektor IAIN Palopo dan Dr. Rustan S, M.Hum, selaku Wakil Rektor I Bidang Akademik dan Hubungan Kelembagaan, Dr. Ahmad Syarief Iskandar, SE. MM., selaku Wakil Rektor II Bidang Keuangan dan Dr. Hasbih, M.Ag., selaku Wakil Rektor III Bidang Kemahasiswaan dan Kerjasama yang telah berusaha meningkatkan mutu perguruan tinggi tersebut sebagai tempat menimba ilmu pengetahuan dan telah menyediakan fasilitas sehingga dapat menjalani perkuliahan dengan baik.

2. Dr. Hj. Ramlah Makulasse, MM., selaku Dekan Fakultas Perbankan Syariah, Wakil Dekan I Bidang Akademik dan Kelembagaan, Dr. Takdir, SH.,

MH., Wakil Dekan II Bidang Administrasi, Dr. Rahmawati, M.Ag., dan Wakil Dekan III Bidang Kemahasiswaan, Dr. Muhammad Tahmid Nur, M.Ag.

3. Zainuddin S. SE., M.Ak., selaku Ketua Prodi Perbankan Syariah dan beserta para dosen, asisten dosen Prodi Perbankan Syariah yang selama ini banyak memberikan ilmu pengetahuan khususnya di bidang Perbankan Syariah.

4. Kepala Perpustakaan IAIN Palopo Dr. Masmuddin, M.Ag., beserta staf yang telah menyediakan buku-buku/literatur untuk keperluan studi kepustakaan dalam penyusunan skripsi ini.

5. Dr. Rahmawati, M.Ag selaku pembimbing I dan Ilham, S.Ag., M.A. selaku pembimbing II yang senantiasa memberikan bimbingan dan semangat kepada penulis selama melaksanakan perkuliahan di IAIN Palopo dan khususnya pada saat penyusunan skripsi ini.

6. Dr. Takdir, SH., MH selaku penguji I dan Muhammad Guntur, Spd., M.Pd. selaku penguji II yang telah banyak meluangkan waktunya dalam menguji dan memberikan masukan kepada penulis.

7. Seluruh Dosen dan Staf Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Palopo, yang selama ini memberikan bimbingan dan ilmu pengetahuan serta dukungan moril kepada penulis.

8. Ibu Helmi Idrus sebagai *Marketing* di Bank Syariah Mandiri Palopo dan Bapak Marji sebagai *Pimpinan* yang telah memberikan izin serta menyediakan waktu dan tenaganya kepada penulis selama penelitian berlangsung.

9. Terkhusus untuk orang tua tercinta, Ayahanda Andi Sappe Risani serta Ibunda Dais Halide, yang telah melahirkan dan membesarkan penulis, merawat

dengan penuh kasih sayang, tak kenal putus asa hingga penulis mampu menuntut ilmu hingga saat ini, dan tak lupa pula ucapan yang sama untuk Kakak Tercinta Astuti Sappe, Evi Sappe, Dian Sappe yang selama ini memberikan motivasi serta dukungan baik moril maupun materi hingga penulis mampu bertahan hingga menyelesaikan skripsi ini.

10. Teman-teman Perbankan Syariah, terkhusus bagi teman-teman Perbankan Syariah A angkatan 2013, antara lain, Ayu, Fatmawati, Ayurisami, Hasnidar Nurdin, juga teman-teman yang tidak disebutkan namanya satu persatu, yang telah banyak membantu serta bekerja sama selama penulis menuntut ilmu di IAIN Palopo mulai tahun 2013 hingga sekarang.

Mudah-mudahan bantuan, motivasi, dorongan, kerja sama, dan amal bakti yang telah diberikan kepada penulis mendapat balasan yang layak di sisi Allah swt.

Dalam penyusunan skripsi ini, penulis menyadari bahwa masih terdapat banyak kekurangan. Oleh karena itu, kritik dan saran dari berbagai pihak yang sifatnya membangun sangat diharapkan.

Akhirnya penulis berharap, semoga skripsi ini bermanfaat dan semoga Allah swt. menuntun ke arah jalan yang benar dan lurus.

Palopo, Maret 2017

Penulis,

Elsa Miftahul Jannah

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Elsa Miftahul Jannah
NIM : 13.16.15.0023
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam
Program Studi : Perbankan Syariah

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa :

1. Skripsi ini benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bukan plagiasi atau duplikasi dari tulisan / karya orang lain yang saya akui sebagai hasil tulisan atau pikiran saya sendiri.
2. Seluruh bagian skripsi ini adalah karya saya sendiri, kutipan yang ada ditunjukkan sumbernya, segala kekeliruan yang ada di dalamnya adalah tanggung jawab saya.

Demikian pernyataan ini dibuat sebagaimana mestinya, bilamana di kemudian hari terbukti saya tidak benar, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Palopo, 25 Maret 2017

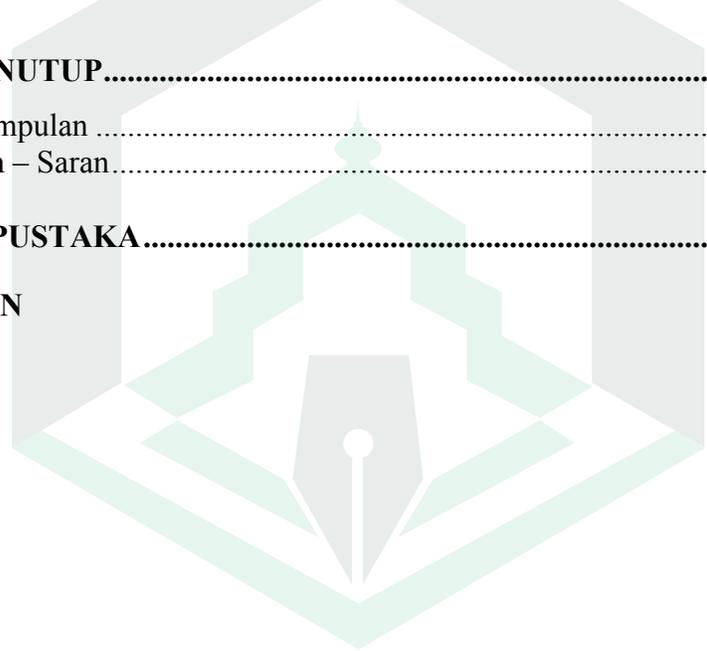
Yang membuat pernyataan

ELSA MIFTAHUL JANNAH
NIM. 13.16.15.0023

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
PERNYATAAN KEASLIANS KRIPSI.....	ii
NOTA DINAS PEMBIMBING	iii
PERSETUJUAN PEMBIMBING	v
NOTA DINAS PENGUJI.....	vi
PERSETUJUAN PENGUJI.....	viii
PRAKATA.....	ix
DAFTAR ISI.....	xii
ABSTRAK	xiii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah.....	4
C. Tujuan Penelitian	4
D. Manfaat Penelitian.....	4
E. Defenisi Operasional.....	5
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	7
A. Penelitian Terdahulu Yang Relevan.....	7
B. Perbankan Syariah.....	8
C. Murabahah.....	11
D. Wanprestasi	25
E. Produk KPR Syariah.....	27
F. Kerangka Pikir	28
BAB III METODE PENELITIAN	30
A. Pendekatan dan Jenis Penelitian	30
B. Waktu dan Lokasi Penelitian.....	31
C. Informasi/Subjek Penelitian	31
D. Data dan Sumber Data	31
E. Teknik Pengumpulan Data	31
F. Teknik Analisis Data	32

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	34
A. Hasil Penelitian	34
1. Gambaran Umum Lokasi Penelitian	34
2. Struktur Organisasi	36
3. Hasil Penelitian	38
B. Pembahasan	
1. Prinsip Operasional Bank Syariah Mandiri	51
2. Produk Bank Syariah	52
3. Kelemahan dan Kelebihan Pembiayaan Personal Kredit pada Bank Syariah Mandiri	55
4. Hak dan Kewajiban Nasabah	56
5. Pelaksanaan Pembiayaan Murabahah di Bank Syariah Mandiri	56
BAB V PENUTUP.....	58
A. Kesimpulan	58
B. Saran – Saran.....	58
DAFTAR PUSTAKA.....	60
LAMPIRAN	





Terjemahnya:

“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

Banyaknya bank – bank yang berusaha menerapkan praktek syariah merupakan hal yang patut kita syukuri. Selain itu, bank yang berprinsip syariah tidak kalah banyak diminati oleh masyarakat. Karena setiap keluarga memerlukan yang namanya pembiayaan rumah dan sebagian besar keluarga Indonesia adalah

²Departemen Agama RI *al-Quran dan Terjemahnya* (Bandung: CV Penerbit Jumanatul Ali Art, 2005), h. 47

Muslim yang tentunya ingin tetapi stiqomah dalam memiliki rumah yang sesuai dengan syariah.³

Dari sekian banyak produk syariah kredit kepemilikan rumah (KPR) syariah ini ternyata mendapat respon yang signifikan dari masyarakat karena konsumen tidak terbebani fluktuasi suku bunga yang terus mengalami perubahan. Munculnya produk kredit kepemilikan rumah syariah telah memberikan alternative pembiayaan perumahan. Ditengah situasi ekonomi yang terus menerus dipengaruhi inflasi, KPR syariah dapat menjadi solusi alternative, meskipun suku bunga mengalami inflasi, cicilan KPR syariah tidak berubah karena memang menerapkan system tetap (fixed). Hal ini berbeda dengan KPR konvensional yang menggunakan system bunga yang menyebabkan cicilannya terus berubah.

Dalam konotasi Islam, murabahah pada dasarnya berarti penjualan. Satu hal yang membedakannya dengan cara penjualan yang lain adalah bahwa penjualan dalam model murabahah secara jelas memberitahu kepada pembeli berapa nilai pokok barang tersebut dan berapa besar keuntungan yang dibebankannya pada nilai tersebut, keuntungan bias berupa lump sump atau berdasarkan persentase.⁴

Memiliki rumah sendiri kini bukan lagi sesuatu yang sulit, karena ada fasilitas kredit pemilikan rumah yang diberikan oleh kalangan perbankan yang biasa disebut Kredit Kepemilikan Rumah (KPR). Apalagi kondisi sekarang ini sedang booming-nya pembiayaan rumah dengan prinsip syariah. Bank Syariah

³ Ahmad Gozali, *Serba-Serbi Kredit Syariah: Jangan Ada Bunga Diantara Kita* (Jakarta: PT Elex Media Komputindo Kelompok Gramedia, 2005), h. 28

⁴ Adrian Sutedi, *Perbankan Syariah: Tinjauan dan Beberapa Segi Hukum*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 2009), Cet. 1, h. 95

Mandiri pun hadir memenuhi permintaan masyarakat dengan nama Pembiayaan Kepemilikan Rumah. Pembiayaan kepemilikan rumah dari Bank Syariah Mandiri adalah fasilitas pembiayaan untuk kepemilikan rumah sesuai dengan prinsip syariah. Berdasarkan permasalahan diatas, penulis tertarik ingin mengkaji lebih jauh bagaimana Pembiayaan Kepemilikan Rumah untuk produk *murabahah* yang dilakukan Bank Syariah Mandiri. Oleh karena itu, penulisan skripsi ini penulis berjudul **“Pelaksanaan Pembiayaan Murabahah Kepemilikan Rumah pada Bank Syariah Mandiri Palopo”**

B. Rumusan dan Pembatasan Masalah

1. Bagaimana bentuk perjanjian pembiayaan murabahah kepemilikan rumah pada Bank Syariah Mandiri.?
2. Bagaimana penyelesaian sengketa apabila terjadi pembiayaan bermasalah pada Bank Syariah Mandiri.?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian adalah sebagai berikut:

- a. Untuk mengetahui bentuk perjanjian pembiayaan murabahah kepemilikan rumah pada Bank Syariah Mandiri Palopo.
- b. Untuk mengetahui bagaimana penyelesaian sengketa apabila terjadi pembiayaan bermasalah pada Bank Syariah Mandiri.

D. Manfaat Penelitian

1. Untuk peneliti diharapkan dapat menambah pengetahuan dan memperluas pandangan dan pemahaman mengenai masalah hukum perbankan Syariah.

2. Untuk lembaga pendidikan, penelitian ini dapat digunakan sebagai bahan rujukan bagi peneliti selanjutnya mengenai produk pembiayaan perumahan syariah.
3. Bagi pihak Bank Syariah Mandiri, sebagai bahan masukan untuk lebih menjalankannya secara *professionally delivered*, baik dari segi produk, pelayanan, maupun pelaksanaannya sesuai prinsip syariah.
4. Bagi nasabah, sebagai bahan pertimbangan agar lebih selektif dalam memilih pembiayaan kepemilikan rumah dan dapat mengikuti semua prosedur yang berlaku dengan baik.

E. Defenisi Operasional

Untuk mengetahui deskripsi yang jelas tentang arah pembahasan, maka peneliti memberikan pengertian kata yang terdapat dalam rangkaian judul draft skripsi ini sebagai berikut:

1. Murabahah

Murabahah adalah jual beli dimana harga dan keuntungan disepakati antara penjual dan pembeli. Pada sisi asset, *murabahah* dilakukan antara nasabah sebagai pembeli dan bank sebagai penjual, dengan harga dan keuntungan disepakati diawal. Pada sisi liabilitas, *murabahah* ditetapkan untuk deposito, yang dananya dikhususkan untuk pembiayaan *murabahah* saja.⁵

2. Pembiayaan

Dalam arti sempit pembiayaan pada prinsip syariah adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau

⁵Zainul Arifin, *Memahami Bank Syariah*, (Jakarta: Alvabet, 2000), h. 200.

kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.⁶

3. Bank Syariah

Bank syariah adalah lembaga intermediasi dan penyedia jasa keuangan yang bekerja berdasarkan etika dan system nilai Islam yang mempunyai sifat khusus yakni bebas dari kegiatan spekulatif yang nonproduktif seperti perjudian, bebas dari hal – hal yang tidak jelas dan meragukan (tidak pasti), berprinsip pada keadilan dan hanya membiayai kegiatan usaha yang halal.

Menurut Penulis:

Murabahah adalah jual beli suatu barang tertentu antara penjual dan pembeli dimana harga jualnya terdiri dari harga pokok ditambah nilai keuntungan yang telah disepakati di akad awal.

Pembiayaan adalah penyediaan dana atau barang yang difasilitasi oleh Bank kepada nasabah yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah.

Bank Syariah adalah Bank yang tata cara beroperasinya didasarkan pada tata cara bermuamalat secara Islam sesuai Prinsip Syariah, yakni mengacu kepada ketentuan – ketentuan Al-Quran dan Al-Hadits.

⁶UU RI No. 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Penelitian Terdahulu yang Relevan

Rosyida (2012) melakukan penelitian tentang “Analisa Perbandingan Pembiayaan Hunian Syariah Dengan Akad *Murabahah* dan *Musyarakah* pada Bank Muamalat Surabaya” menunjukkan bahwa pembiayaan dengan akad *Murabahah* lebih banyak diminati oleh kalangan masyarakat yang ingin mengambil pembiayaan dengan jangka waktu pendek atau kurang dari lima tahun sedangkan pembiayaan dengan akad *Musyarakah* banyak diminati oleh kalangan masyarakat yang ingin mengambil pembiayaan dalam jangka waktu panjang atau lebih dari lima tahun.¹

Fitriani (2013) tentang “Evaluasi Sistem Pembiayaan dan Penerimaan Angsuran pada PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk Cabang Malang “. Hasil analisis yang menggunakan metode kualitatif menunjukkan hasil yang menyatakan bahwa penerapan sistem pembiayaan pada Bank Muamalat secara garis besar sudah cukup baik akan tetapi perlu adanya perbaikan yang semestinya agar dapat menjadi tambahan agar implementasi sistem dan prosedurnya bisa berjalan lebih baik lagi.²

Rossyani (2013) tentang “Aplikasi Pembiayaan Produk KPR BTN Indent IB (study kasus di Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk Kantor Cabang

¹Skripsi Rosyida “Analisa Perbandingan Pembiayaan Hunian Syariah Dengan Akad *Murabahah* dan *Musyarakah* pada Bank Muamalat Surabaya” 2012

²Skripsi Fitriani, “Evaluasi Sistem Pembiayaan dan Penerimaan Angsuran Pada PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk Cabang Malang” 2013

Pembantu Syariah Soekarno – Hatta Malang”. Hasil analisis dengan menggunakan Metode Deskriptif menunjukkan bahwa hasil penelitian menyatakan perlunya analisis pembiayaan pada pembiayaan KPR BTN Indent IB karena resiko yang dihadapi pada pembiayaan KPR BTN Indent IB disebabkan oleh dua pihak yang saling berkaitan yaitu pihak developer, dan nasabah. Karena resiko tersebut, maka nasabah tidak mau untuk mengangsur pembiayaan, sehingga terjadi kredit macet dalam pembiayaan KPR BTN IB tersebut.³

Persamaan penelitian terdahulu dengan penelitian yang sekarang yang dilakukan oleh penulis ialah penelitian terdahulu tersebut dan penelitian penulis meneliti tentang akad kepemilikan rumah syariah. Sedangkan perbedaannya yaitu terletak pada metode yang digunakan dari penelitian tersebut. Penulis melakukan penelitian dengan menggunakan metode deskriptif kualitatif yaitu mengevaluasi sistem pembiayaan berdasarkan akad murabahah kemudian penulis menganalisis, menyimpulkan, dan memberikan rekomendasi jika diperlukan.

B. Perbankan Syariah

1. Pengertian Bank Syariah

Bank syariah juga dapat diartikan sebagai lembaga keuangan /perbankan yang operasional dan produknya dikembangkan berlandaskan Al-Qur'an dan Hadist Nabi SAW. Secara sederhana bank dapat diartikan sebagai lembaga keuangan yang kegiatan usahanya adalah menghimpun dana tersebut ke masyarakat serta memberikan jasa-jasa bank lainnya.

³Skripsi Rossiyani, “*Aplikasi Pembiayaan Produk KPR BTN Indent IB (Study Kasus di Bank Tabungan Negara (Persero) , Tbk Kantor Cabang Pembantu Syariah Soekarno – Hatta Malang*” 2013

Menurut Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 yang dimaksud dengan bank adalah:

Badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya ke masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak. Dari pengertian diatas maka dapat disimpulkan bahwasannya bank merupakan lembaga perantara keuangan antar masyarakat yang kelebihan dana dengan masyarakat yang kekurangan dana.⁴

2. Produk Perbankan Syariah

Salah satu keunggulan sistem keuangan dalam perbankan syariah adalah tersedianya berbagai produk dan jasa yang dapat dipilih untuk nasabah sesuai dengan kepentingan bisnis dan usaha yang dikelolanya. Secara garis besar produk yang ditawarkan oleh perbankan syariah dapat dibagi menjadi tiga bagian besar, yaitu produk penyaluran dana (*financing*), produk penghimpun dana (*funding*), dan produk jasa (*service*).⁵

3. Jenis Bank Syariah

- a. Bank Umum Syariah adalah Bank syariah dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.
- b. Bank Pembiayaan Rakyat Syariah adalah bank syariah dalam kegiatannya tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.

⁴Undang – Undang No. 10 Tahun 1998 tentang *Perbankan Syari'ah*

⁵Adiwarman A Karim, *Bank Islam: Analisis Fiqh dan Keuangan*, Ed.3, (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2007), h.112

4. Ciri-Ciri Bank Syariah

- a. Keuntungan dan beban biaya yang disepakati tidak kaku dan ditentukan berdasarkan kelayakan tanggungan resiko dan pengorbanan masing-masing.
- b. Beban biaya tersebut hanya dikenakan sampai batas waktu kontrak. Sisa hutang kontrak dilakukan kontrak baru.
- c. Uang dari jenisnya yang tidak sama biasa diperjualbelikan atau disewakan atau dianggap barang dagangan. Oleh karena itu Bank Syariah pada dasarnya tidak memberikan pinjaman beberapa uang tunai, tetapi berupa pembiayaan untuk penggandaan barang dan jasa.

5. Peran Bank Syariah

Peran bank syariah adalah manajer investasi dan dapat mengelolah investasi dan nasabah, bank syariah juga dapat menjadi investor yang menginvestasikan dana yang dimilikinya maupun dana nasabah yang dipertanyakan kepadanya.

6. Fungsi Bank Syariah

Fungsi bank syariah sebagai penyedia jasa keuangan dan lalu lintas pembayaran, bank syariah juga dapat melakukan kegiatan-kegiatan jasa-jasa layanan perbankan sebagaimana lazimnya. Fungsi bank syariah juga melakukan kegiatan social, karena sebagai ciri pada identitas keuangan syariah, dan berkewajiban untuk mengeluarkan dan mengelolah zakat serta dana-dana social lainnya.⁶

⁶*Ibid*, h.9

7. Tujuan Bank Syariah

Tujuan bank syariah sebagai sarana untuk mengumpulkan tabungan masyarakat dan mengembangkannya. Intinya bahwa bank syariah adalah lembaga yang berfungsi untuk menginvestasikan dana masyarakat atau sesuai dengan anjuran Islam yang efektif, produktif, dan untuk kepentingan umat Islam.

Adapun tujuan lain bank syariah adalah sebagai berikut:

- a. Mengarahkan kegiatan ekonomi umat untuk bermuamalat secara Islam khususnya yang berhubungan dengan perbankan.
- b. Agar tercipta keadilan dibidang ekonomi yang meratakan pendapatan melalui kegiatan investasi.
- c. Agar tidak terjadi kesenjangan yang besar antara pemilik modal dan pihak yang membutuhkan dana
- d. Untuk menanggulangi masalah kemiskinan
- e. Untuk menghindari persaingan yang tidak sehat antara lembaga keuangan
- f. Untuk menyelamatkan ketergantungan umat Islam terhadap bank konvensional

C. Murabahah

1. Pengertian Murabahah

Ba'i Al-Murabahah adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati. Sedangkan jual-beli secara terminology berarti pemindahan hak milik / kepada pihak lain dengan menggunakan uang sebagai alat tukarnya. Pada perjanjian murabahah bank membiayai pembelian barang dan asset yang dibutuhkan oleh nasabahnya dengan cara membeli barang

kepada nasabah dengan menambahkan keuntungan. Sistem pembayaran dikenal dengan istilah *Ba'I Bitsaman Ajil*.⁷

Pengertian Murabahah menurut beberapa praktisi perbankan didefinisikan sebagai berikut :

- a. Muhammad Syafi'I Antonio menjelaskan bahwa ba'I al murabahah adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati. Dalam jual beli *murabahah*, penjual harus memberitahu harga produk yang dibeli dan menentukan suatu tingkat keuntungan sebagai tambahannya.⁸
- b. Warkum Sumitro membedakan pengertian keduanya, dimana pengertian *murabahah* adalah persetujuan jual beli suatu barang dengan harga sebesar harga pokok ditambah dengan keuntungan yang disepakati bersama dengan pembayaran ditangguhkan satu bulan sampai satu tahun. Persetujuan tersebut juga meliputi cara pembayaran sekaligus.⁹
- c. Menurut Adiwarmarman Karim, bahwa cara pembayaran *murabahah* dapat dilakukan baik dalam bentuk *lump sum* (sekaligus) maupun dalam bentuk angsuran.¹⁰
- d. Dan menurut Sutan Remy Sjahdeini, *murabahah* adalah jasa pembiayaan dengan mengambil bentuk transaksi jual beli dengan cicilan.¹¹

⁷Zainul Arifin, *Memahami Bank Syari'ah, Ruang Lingkup, Pluang, Dan Prospek*, (Jakarta: Al Vabet 2000), h.115

⁸Muhammad Syafi'I Antonio, *Bank Syariah: Suatu Pengenalan Umum*, Cet.2, (Jakarta: TazkiaInstitut, 2000), h.145

⁹Warkum Sumitro, *Asas-asas Perbankan Islam dan Lembaga Terkait : BMI dan Takaful di Indonesia*, (Jakarta: PT.Raja Grafindo Persada, 2004), Edisi Revisi, h.37

¹⁰Adiwarmarman A. Karim, *Bank Islam : Analisis Fiqh dan Keuangan*, Ed.1, h.161

2. Syarat Ba'i Al-Murabahah

- a. Penjual memberitahu biaya modal terhadap nasabah.
- b. Kontrak pertama harus sah sesuai dengan rukun yang ditetapkan
- c. Kontrak harus bebas dari riba
- d. Penjual harus menjelaskan kepada pembeli bila terjadi cacat atas barang sesudah pembelian
- e. Penjual harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian

Apabila syarat-syarat diatas tidak dipenuhi, maka pembeli memiliki pilihan yaitu:

- a. Melanjutkan pembelian dengan apa adanya
- b. Membatalkan kontrak.

3. Manfaat Murabahah

Transaksi *ba'i al murabahah* memiliki beberapa manfaat, demikian juga risiko yang harus diantisipasi. *Ba'i al murabahah* memberi banyak manfaat kepada Bank Syariah. Salah satunya adalah adanya keuntungan yang muncul dari selisih harga beli dari penjual dengan harga jual kepada nasabah. Selain itu, sistem *bai' al murabahah* juga sangat sederhana dan memudahkan penanganan administrasinya di Bank Syariah.¹²

Selain memiliki manfaat, ada beberapa kemungkinan risiko yang harus diantisipasi antara lain:

- a. Default atau kelalaian; nasabah sengaja tidak membayar angsuran.

¹¹Sutan Remy Sjahdeini, *Perbankan Islam dan Kedudukannyadalam Tata Hukum Perbankan Indonesia*, (Jakarta : Pustaka Grafiti, 1999), Cet. 1, h.64

¹²Zainul Arifin, *Dasar – Dasar Manajemen Bank Syariah*, Edisi Revisi, Cet.4, (Jakarta: Pustaka Alvabet, 2006), h.67

- b. Fluktuasi harga komparatif; ini terjadi bila harga suatu barang dipasar naik setelah Bank membelikannya untuk nasabah. Bank tidak bisa mengubah harga jual beli tersebut.
- c. Penolakan nasabah; barang yang dikirim bisa saja ditolak oleh nasabah karena berbagai sebab. Karena itu, sebaiknya dilindungi dengan asuransi.¹³

4. Sifat dan Bentuk Perjanjian Murabahah

a. Aspek Hukum

Tujuan dari murabahah adalah untuk menjembatani antara penyedia dana dan yang tidak mengetahui seluk beluk usaha dengan pengelola dana yang memang ahli dibidang usaha.¹⁴ Untuk dapat terlaksananya tujuan ini, harus ada hubungan hukum antara penyedia dana (bank) dan pengelola dana (nasabah)

b. Bentuk Perjanjian Murabahah

Dalam memberikan kredit (pembiayaan) kepada nasabah biasanya bank-bank telah menyediakan formulir perjanjian kredit tertentu, menurut jenis kredit yang diberikan.

5. Rukun Pembiayaan Murabahah

1. Rukun dari akad murabahah yang harus dipenuhi dalam setiap transaksi ada beberapa yaitu:

- a. Penjual (Ba'i) adalah pihak yang memiliki barang untuk dijual

¹³M. Syafi'i Antonio, *Bank Syariah : Suatu Pengenalan Umum*, h.152

¹⁴Gemala Dewi, *Aspek – Aspek Hukum Dalam Perbankan Dan Perasuransian Syari'ah di Indonesia*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2007), h. 88

- b. Pembeli (Musytari) adalah pihak yang memerlukan dan akan membeli barang.¹⁵

Dalam hal ini pihak pembeli harus memnuhi kriteria bahwa pihak tersebut cakap hukum, sukarela dalam pengerian tidak dalam keadaan dipaksa/terpaksa/dibawah tekanan.

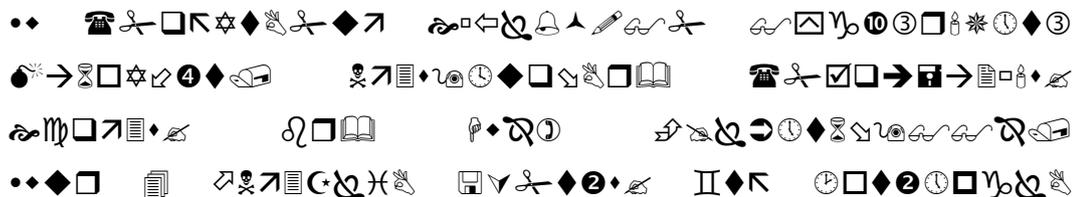
- c. Objek akad, yaitu Mabi' (barang dagangan) dan Tsaman (harga).

Harga dalam hal inipun sudah harus jelas berapa jumlahnya. Harga inilah yang akan ditambahkan Margin oleh Bank Syari'ah yang akan disepakati oleh nasabah. Bank Syari'ah berperan sebagai pembeli dan pihak penjual. Objek tersebut berkriteria:

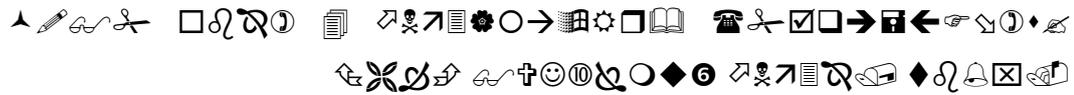
- d. Tidak termasuk yang diharamkan/dilarang
- e. Bermanfaat
- f. Penyerahannya dari penjual kepembeli dapat dilakukan
- g. Merupakan hak penuh pihak yang berakad
- h. Sesuai spesifikasinya antara yang diserahkan penjual dengan yang diterima pembeli

6. Landasan Syariah Murabahah

Al – Quran surat An-Nisa ayat 29



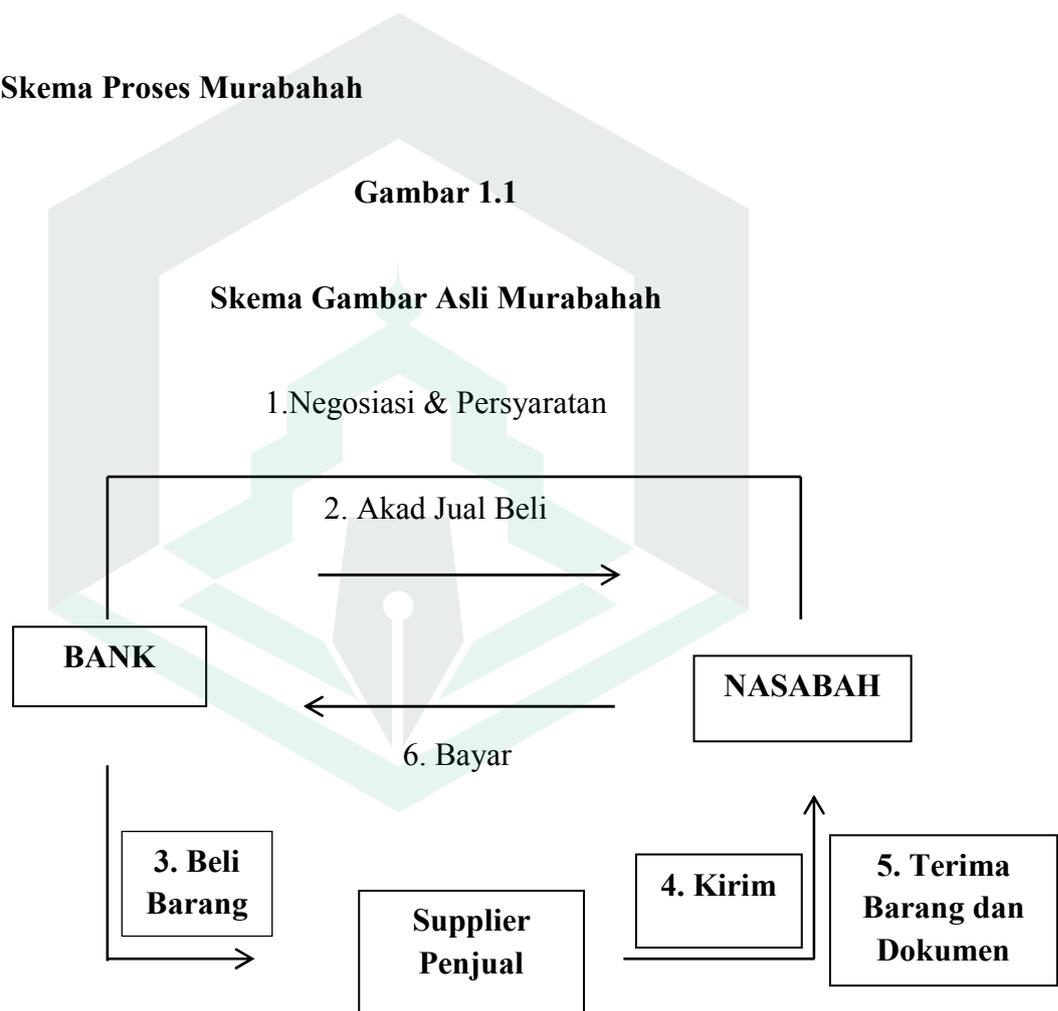
¹⁵ Drs.Karnaen A. Perwataatmadja, MPA, H. Muhammad Syafe'I Antonio, MEc, *Prinsip Operasional Bank Syari'ah*, (Jakarta: Risalah Masa, 1992), h. 22



Terjemahnya:

“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu, Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu” (An-Nisa : 29)¹⁶

7. Skema Proses Murabahah



Sumber: Syafi' I Antonio, Bank Syariah dan Praktek Keuangan

¹⁶Departemen Agama RI. *Al Qur'an dan Terjemahnya* (Bandung: CV Penerbit Jumanatul Ali Art, 2005), h.83

Keterangan:

1. Nasabah mengajukan permohonan untuk membeli kepada Bank, Bank memberikan persyaratan atas pengajuan nasabah, serta dilakukan negosiasi harga.
2. Bank dan nasabah melakukan akad jual – beli atas barang yang diminta oleh nasabah.
3. Bank membeli barang dari *supplier* penjual sesuai dengan yang telah diminta oleh nasabah
4. *Supplier* mengirim/menyerahkan barang sesuai spesifikasi yang telah disepakati kepada nasabah.
5. Nasabah menerima barang dan dokumen.
6. Kemudian nasabah melakukan pembayaran kepada pihak Bank secara angsur (margin+pokok)

8. Pengertian Pembiayaan

Pembiayaan menurut Undang – Undang No. 21 Tahun 2008, pengertian pembiayaan dapat didefinisikan sebagai berikut:

Pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan berdasarkan persetujuan dengan kesepakatan antara pihak bank dengan

pihak yang lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan bagi hasil.¹⁷

9. Prinsip – Prinsip Pembiayaan

a. Character

Penilaian karakter nasabah merupakan masalah yang cukup kompleks karena berkaitan dengan watak dan perilaku seseorang baik secara individual maupun dalam komunitas atau lingkungan usahanya. Pejabat analisis dalam melakukan penilaian karakter debitur perlu memperhatikan terutama sifat – sifat sebagai berikut: kejujuran, ketulusan, kecerdasan, kesehatan, kebiasaan – kebiasaan, temperamental, kaku, membanggakan diri, secara berlebihan, dan sebagainya.¹⁸

b. Capacity

Kapasitas calon nasabah sangat penting diketahui untuk memahami kemampuan seseorang untuk membayar semua kewajibannya tepat pada waktunya sesuai dengan perjanjian kredit. Untuk pembiayaan konsumtif, analisa diarahkan pada kemampuan sumber penghasilan calon nasabah membiayai seluruh pengeluaran bulannya.¹⁹ Untuk itu, yang perlu dianalisa adalah perusahaan tempat yang bersangkutan bekerja, lama bekerja, dan penghasilan.

c. Capital

¹⁷ Undang – Undang N0. 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah

¹⁸ Sunarto Zulkifli, *Panduan Praktis Tansaksi Perbankan Syariah* (Jakarta: Zikrul Hakim, 2007) h. 153

¹⁹ Sunarto Zulkifli, *Panduan Praktis Transaksi Perbankan Syariah*, h. 153

Penilaian modal dilakukan untuk melihat apakah debitur memiliki modal yang memadai untuk menjalankan dan memelihara kelangsungan usahanya. Semakin besar jumlah modal yang ditanamkan oleh debitur kedalam usahanya yang akan dibiayai dengan dana bank semakin menunjukkan keseriusan debitur menjalankan usahanya tersebut. Untuk pembiayaan konsumtif, hal ini dapat tercermin dari uang muka yang sanggup dibayar oleh calon nasabah.

d. Collateral

Analisa ini diarahkan terhadap jaminan yang diberikan.²⁰ Jaminan dimaksud harus mampu meng cover risiko bisnis calon nasabah. Analisa dilakukan antara lain meneliti kepemilikan jaminan yang diserahkan, memperhatikan pengikatannya sehingga secara legal Bank dapat dilindungi, rasio jaminan terhadap jumlah pembiayaan dan marketabilitas jaminan.

e. Condition of Economy

Kondisi ekonomi yaitu berkaitan secara langsung maupun tidak langsung, seperti peraturan – peraturan dan kebijakan pemerintah yang mungkin akan berdampak pada perekonomian secara langsung maupun tidak langsung. Seperti peraturan – peraturan dan kebijakan pemerintah yang mungkin akan berdampak pada perekonomian secara regional, nasional, dan international terutama yang berhubungan dengan sector usaha debitur.²¹ Kondisi ekonomi yang perlu diperhatikan antara lain mencakup yaitu pertama, masalah pemasaran yang meliputi perkiraan permintaan, daya beli masyarakat, luas pasar.

²⁰*Ibid*, h. 154

²¹*Ibid*, h. 154

Selain dengan prinsip 5C dapat pula dilakukan penilaian dengan 4P pembiayaan, adalah sebagai berikut:

a. *Personality*

Yaitu menilai nasabah dari segi kepribadiannya atau tingkah lakunya sehari – hari maupun masa lalunya.²²*Personality* juga mencakup sikap, emosi, tingkah laku dan tindakan nasabah dalam menghadapi masalah. *Personality* hamper sama dengan *character* dari 5C.

b. *Purpose*

Yaitu untuk mengetahui tujuan nasabah dalam mengambil pembiayaan, termasuk jenis kredit yang diinginkan nasabah.²³ Tujuan pengambilan bermacam – macam, apakah untuk tujuan konsumtif atau untuk tujuan produktif atau tujuan perdagangan.

c. *Payment*

Merupakan ukuran bagaimana nasabah mengembalikan pembiayaan yang telah diambil atau dari sumber mana saja dana untuk pengembalian pembiayaan yang diperolehnya.

d. *Protection*

²²*Ibid*, h. 155

²³*Ibid*, h. 155

Tujuannya adalah bagaimana menjaga pembiayaan yang dikucurkan oleh Bank namun melalui suatu perlindungan.²⁴ Perlindungan dapat berupa jaminan barang atau orang atau jaminan asuransi.

10. Jenis – Jenis Pembiayaan

Adapun jenis pembiayaan uang biasa dipergunakan dalam pembiayaan pada Bank Syariah sebagai berikut :

a. Musyarakah Mutanaqishah

adalah suatu skim *musyarakah*, dimana porsi dana salah satu pihak akan menurun terus hingga akhirnya menjadi nol. Pada saat porsi dana salah satu pihak menjadi nol, maka akan terjadi perpindahan kepemilikan dari pihak satu kepada pihak lainnya.²⁵ Pada skim ini Bank dan nasabah saling mencampurkan dananya untuk membiayai suatu proyek, kemudian secara bertahap Bank akan mengurangi porsi modalnya hingga menjadi nol dalam suatu saat.

b. Murabahah

Murabahah adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (*margin*) yang telah disepakati oleh penjual dan pembeli (Bank dan nasabah).²⁶ Tujuan pembiayaan murabahah adalah untuk pembiayaan yang sifatnya konsumtif seperti rumah, tanah, toko, mobil, motor, dan sebagainya.

c. Istishna'

²⁴*Ibid*, h. 156

²⁵*Ibid*, h.75

²⁶Adiwarman Karim, *Bank Islam Analisis Fiqh dan Keuangan*, Ed I, (Cet.4 Jakarta: IIT Indonesia, 2003), h.61

Prinsip *istishna'* menyerupai *salam*, namun *istishna'* dalam bank syariah umumnya diaplikasikan pada pembiayaan manufaktur, industry kecil, menengah, dan konstruksi.²⁷

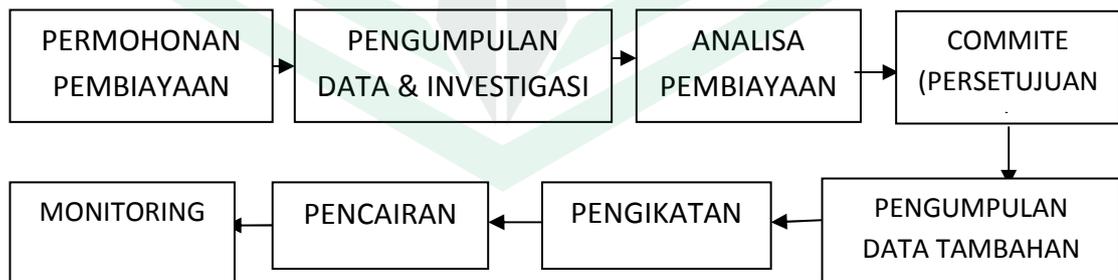
d. Ijarah

Defenisi fiqih *ijarah* yaitu jenis akad untuk menjual manfaat dengan jalan penggantian. Maksud manfaat adalah kegunaan, yaitu barang yang mempunyai manfaat dan selama menggunakannya barang tersebut tidak mengalami perubahan atau musnah. Manfaat yang diambil tidak berbentuk zatnya melainkan sifatnya dan dibayar sewa. Misalnya, rumah yang dikontrakkan/disewa. Ada dua jenis *ijarah* yaitu operating *ijarah* dan *ijarah muntahia bittamlik*.²⁸

11. Skema Proses Pembiayaan

Gambar 1.2

Skema Proses Pembiayaan



²⁷Adiwarman Karim, *Bank Islam Analisis Fiqh dan Keuangan*, h.62

²⁸Compliance Division, *Sharia Hand Book : Panduan Dasar Akad – Akad Perbankan Syariah* (Jakarta: Bank Muamalat, 2010), h.87

Proses pembiayaan yang sehat adalah salah satu aspek penting dalam perbankan syariah. Karena akan menghasilkan *return* sebagaimana yang diharapkan, bahkan lebih. Tahapan proses pembiayaan secara umum antara lain dimulai dari permohonan pembiayaan, pengumpulan data dan investigasi. Kemudian melakukan analisa pembiayaan, persetujuan, pengumpulan data tambahan, pengikatan, pencairan, dan monitoring.

12. Pembiayaan Bermasalah

Berdasarkan pendapat dari Gatot Suparmono, faktor – faktor yang menyebabkan terjadinya pembiayaan bermasalah adalah:

- a. Yang berasal dari nasabah, seperti nasabah menyalahgunakan pembiayaan yang diperolehnya dan nasabah beritikad kurang baik.
- b. Berasal dari bank, seperti kualitas pejabat bank yang tidak professional, persaingan antar bank yang dapat menyebabkan timbulnya persaingan tidak sehat, dan pengawasan yang lemah.²⁹

13. Produk Pembiayaan Syariah

- a. Pembiayaan *Al-Mudharabah*

Dalam pembiayaan *Al-Mudharabah*, bank syariah dapat menyediakan pembiayaan modal investasi atau modal kerja sampai 100%, sedangkan nasabah menyediakan usaha dan manajemennya. *Profit sharing* melalui perjanjian yang

²⁹Supramono, Gatot. *Perbankan dan Masalah Kredit: Suatu Tinjauan Yuridis* (Jakarta: Djambatan, 1996), h.132

sesuai dengan proporsinya. Misalnya 70% : 30%, artinya 70% dari keuntungan akan diambil pengelola (nasabah) dan 30% untuk penyedia dana (bank).³⁰

b. Pembiayaan *Al-Musyarakah*

Pada pembiayaan *Al-Musyarakah*, bank dapat memberikan pembiayaan sebagian dari modal nasabah (mitra), dan pihak bank akan dilibatkan dalam manajemennya.

c. Pembiayaan *Al-Murabahah*

Pembiayaan *Al-Murabahah* ditujukan untuk kepemilikan barang konsumtif dan barang produktif.

d. Pembiayaan *Al-Bai'u Bithaman Ajil* (Penjualan Dengan Pembayaran Tangguh)

Pembiayaan *Al-Bai'u Bithaman Ajil* pada prinsipnya sama dengan pembiayaan *Al-Murabahah*. Bedanya hanya cara pelunasan hutang. Pada Pembiayaan *Bai'u Bitsaman Ajil*, pelunasan hutang oleh nasabah dibayar secara tangguh (diangsur)

e. *Bai' As Salam*

Bai' AS Salam adalah kontrak jual beli di mana harga barang yang diperjual – belikan dibayar dimuka, sedangkan penyerahan barang dilakukan kemudian. *Bai' As Salam* umumnya diaplikasikan pada pembiayaan di sector

³⁰<http://blog.stie-mce.ac.id/amirkusnantoproduk-produk-penyaluran-dana-bank-svariah/28/8/2013>.

pertanian yang jangka waktunya relatif pendek 2 – 6 bulan, dan pembiayaan barang industry seperti produk garmen.

f. *Bai' Al-Istishna'*

Bai' Al-Istishna' adalah kontrak jual – beli di mana harga barang yang dipesan dibayar lebih dahulu, tetapi dapat juga diangsur sesuai kesepakatan. Sedangkan barang yang dibeli atau diproduksi diserahkan kemudian. *Bai' Al-Istishna'* umumnya diaplikasikan pada manufaktur dan pembiayaan konstruksi bangunan. Landasan syariah dan ketentuan jual – beli *bai' al-istishna'* sama dengan *bai'as salam*.

g. *Ijarah* (Sewa/Leasing)

Ijarah adalah pemindahan hak manfaat dari penggunaan suatu aset sebagai kompensasi dari pembayaran, tanpa adanya pemindahan hak kepemilikan (*operating lease*). Jika kepada penyewa diberikan *option* untuk membeli aset pada akhir kontrak disebut *ijarah wal iktima' / ijarah muntahiya bittamlik (finance lease)*

h. Al Qardul Hasan

Al Qardul Hasan adalah menyediakan fasilitas pembiayaan kepada pihak – pihak yang patut mendapatkan sesuai dengan syariah. Secara syariah nasabah hanya berkewajiban membayar kembali pokok pinjamannya. Bank syariah tidak berhak mendapat tambahan apapun melebihi pokok pinjaman, meskipun secara syariah membolehkan nasabah untuk memberikannya atas dasar keikhlasan.

Fasilitas tersebut diatas diberikan bank syariah dalam rangka mewujudkan tanggung jawab sosial, seperti untuk pendidikan. Jadi bank syariah tidak hanya

berorientasi pada aktivitas komersial yang *profit oriented* saja, tetapi juga peduli akan lingkungan sosial.

D. Wanprestasi

1. Pengertian Wanprestasi

Wanprestasi adalah tidak dipenuhinya prestasi oleh salah satu pihak berupa tidak berprestasi sama sekali, berprestasi tapi tidak tepat, terlambat dalam berprestasi, atau melakukan sesuatu yang dilarang dalam perjanjian.

2. Akibat Cidera Janji (Wanprestasi)

a. Akad Murabahah

1. Menurut UU RI No. 21 Tahun 2008 adalah:

Pembiayaan murabahah adalah akad pembiayaan suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai keuntungan yang disepakati.³¹

2. Ketentuan Fatwa MUI No. 04 tentang *murabahah* yang mengatur tentang cidera janji sebagai berikut:

a. Secara prinsip, penyelesaian utang nasabah dalam transaksi murabahah tidak ada kaitannya dengan transaksi lain yang dilakukan nasabah pihak ketiga atas barang tersebut. Jika nasabah menjual kembali barang tersebut dengan

³¹ UU RI No. 21 Tahun 2008, Tentang Pembiayaan Murabahah.

keuntungan atau kerugian, ia tetap berkewajiban untuk menyelesaikan utangnya kepada bank.

b. Jika nasabah menjual barang tersebut sebelum masa angsuran berakhir, ia tidak wajib 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 diperhitungkan.³²

3. Ketentuan di PBI No.7/46/PBI/2005 adalah:

Akad murabahah adalah jual beli barang sebesar harga pokok barang ditambah dengan *margin* keuntungan yang telah disepakati.³³

E. Produk KPR Syariah

Produk KPR Syariah dimkanai sebagai pembiayaan perumahan yang mekanismenya didasarkan pada akad jual – beli (*tabadduli*). Bank syariah sebagai penjual (*al-ba'iu*) dan nasabah sebagai pembeli (*musytari*).³⁴ Untuk kredit atau pembiayaan kepemilikan rumah, memang ada beberapa perbedaan antara KPR di Bank Syariah dan Bank Konvensional. *Pertama*, pada akad atau perjanjian awalnya. *Kedua*, kemudahan nasabah untuk meminjamnya. *Ketiga*, di Bank Konvensional menggunakan bunga sebagai keuntungannya, sedangkan di Bank

³² www. MUI. Or. Id, Tanggal Akses 20/01/2014.

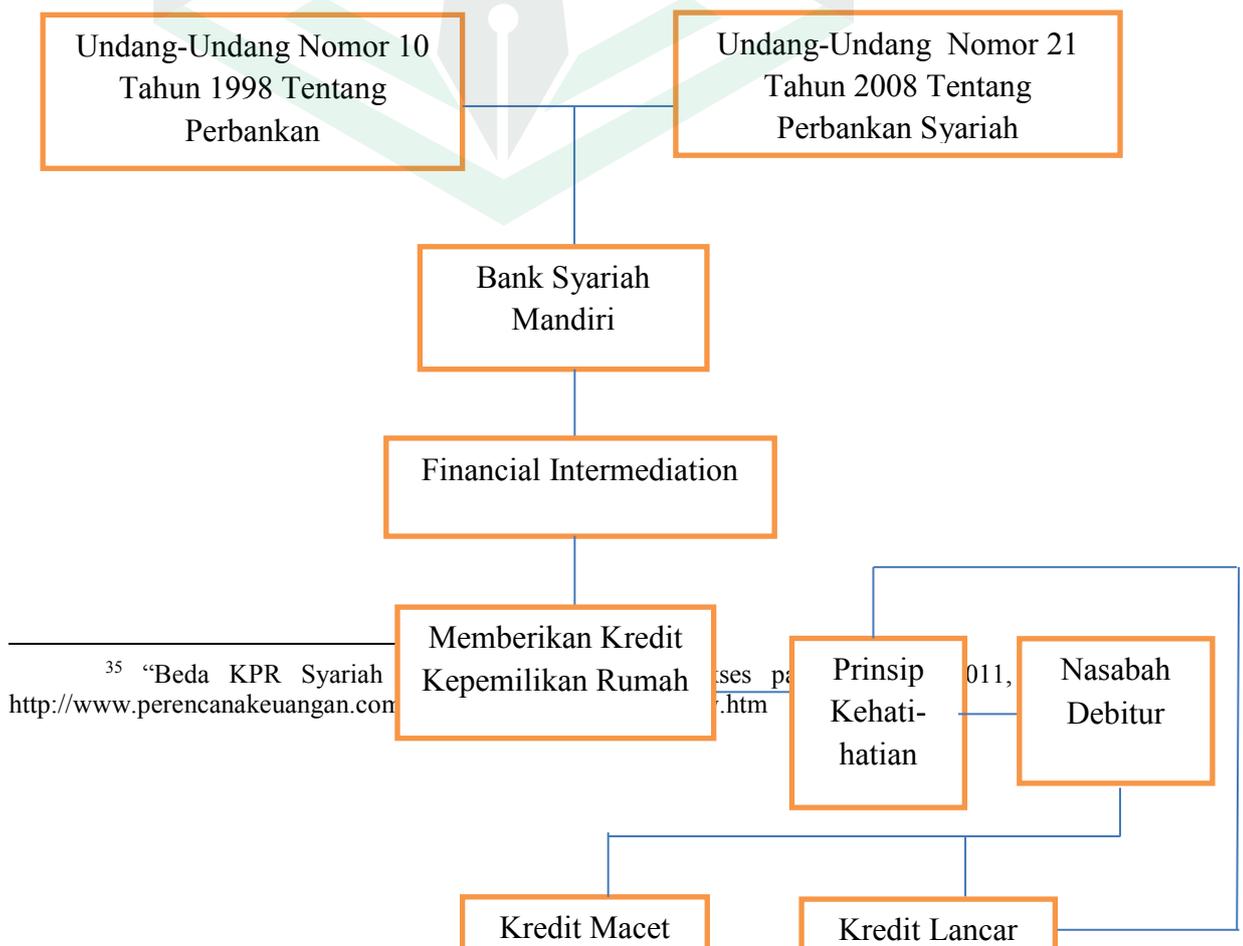
³³ www. PBI. No. 7/46/PBI/2005. Tanggal Akses 20/01/2014

³⁴“ Kredit Pemikan Rumah, Kredit”, artikel diakses pada 6 Maret 2011, dari <http://digilib.uin-suka.ac.id/gdl.php?mod=browse&op=read&id=digilib-uinsuka--ratnaningr-4255>

syariah menggunakan margin/bagi hasil. *Keempat*, apabila mendapatkan kendala pada pembayarannya, Bank syariah lebih memberikan kemudahan bagi Anda.³⁵

Salah satu keuntungan yang didapat jika masyarakat memilih menggunakan kredit/pembiayaan rumah dengan prinsip syariah adalah terhindarnya dari sistem riba dalam pengambilan KPR konvensional.

F. Kerangka Pikir



Penjelasan:

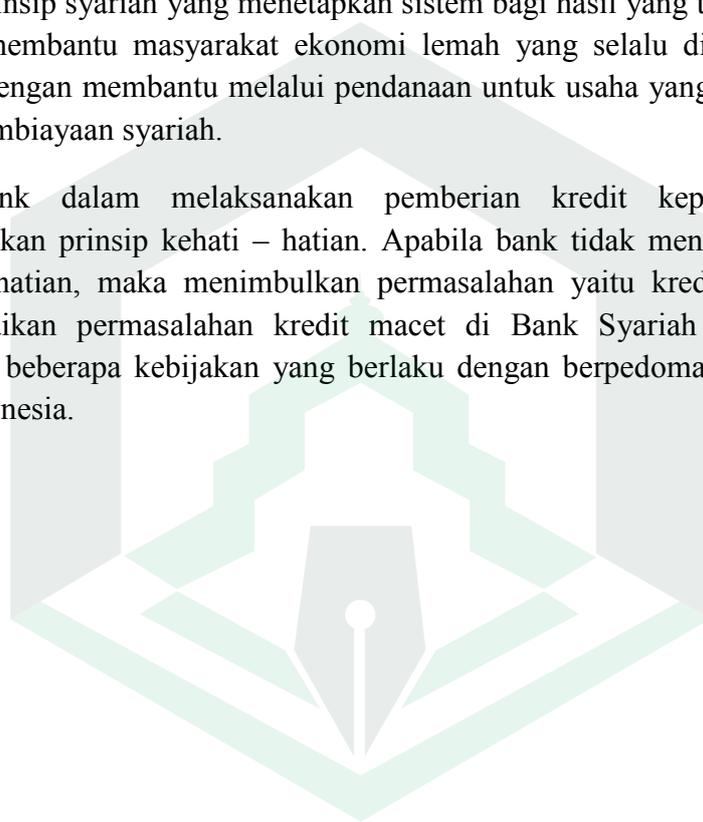
Bank syariah atau unit syariah menjalankan produk pembiayaannya berdasarkan prinsip kehati – hatian yang terdapat pada Undang – Undang No 10 Tahun 1998 tentang Perbankan dan bank unit usaha syariah berdasarkan Undang – Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.

Keberadaan sistem keuangan ini diharapkan dapat melaksanakan fungsinya sebagai lembaga perantara keuangan (*financial intermediation*) dan lembaga transmisi yang mampu menjembatani mereka yang kelebihan dana dan kekurangan dana, serta memperlancar transaksi ekonomi.

Pelaksanaan pemberian pembiayaan kepemilikan rumah pada bank konvensional berdasarkan Undang – Undang No 10 Tahun 1998 adalah kepercayaan yang diberikan seseorang (kreditor) kepada orang lain dan percaya bahwa penerima kredit tersebut (debitur) akan melunasi segala sesuatu yang telah disepakati bersama. Kredit yang diberikan oleh lembaga kredit mempunyai unsur sebagai berikut : kepercayaan, jangka waktu, tingkat resiko, prestasi, atau obyek kredit. Tujuan kredit adalah untuk memenuhi kebutuhan yang beraneka ragam sesuai dengann harkatnya, selalu meningkat. Fungsi kredit perbankan dalam kehidupan perekonomian dan perdagangan antara lain sebagai berikut : Kredit dapat meningkatkan daya guna uang, Kredit dapat meningkatkan peredaran dan lalu lintas uang, Kredit dapat meningkatkan daya guna dan peredaran barang, Kredit sebagai salah satu alat stabilitas ekonomi, Jenis – jenis kredit perbankan.

Sistem pemberian kredit pada bank syariah berdasarkan Undang – Undang No 21 Tahun 2001 tidak dikenal dengan sebutan kredit akan tetapi lebih dikenal dengan sebutan pembiayaan. Pembiayaan yang diberikan oleh lembaga pembiayaan mempunyai unsur – unsur sebagai berikut : kepercayaan, jangka waktu, tingkat resiko, prestasi atau obyek kredit. Tujuan pembiayaan adalah pembiayaan tingkat mikro dan pembiayaan tingkat makro. Fungsi dalam menjalankan pembiayaan berdasarkan prinsip syariah bukan hanya untuk mencari keuntungan dan meramaikan bisnis perbankan di Indonesia, tetapi juga untuk menciptakan lingkungan bisnis yang aman, antara lain : Memberikan pembiayaan dengan prinsip syariah yang menetapkan sistem bagi hasil yang tidak memberikan *debitur*, membantu masyarakat ekonomi lemah yang selalu dipermainkan oleh *rentenir* dengan membantu melalui pendanaan untuk usaha yang dilakukan. Jenis – jenis pembiayaan syariah.

Bank dalam melaksanakan pemberian kredit kepemilikan rumah menggunakan prinsip kehati – hatian. Apabila bank tidak menggunakan prinsip kehati – hatian, maka menimbulkan permasalahan yaitu kredit macet. Dalam menyelesaikan permasalahan kredit macet di Bank Syariah Mandiri Palopo dilakukan beberapa kebijakan yang berlaku dengan berpedoman pada peraturan Bank Indonesia.



BAB III

METODE PENELITIAN

A. Pendekatan dan Jenis Penelitian

Sesuai dengan permasalahan yang diteliti, jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini peneliti akan menggunakan desain penelitian kualitatif yang bersifat deskriptif yaitu dengan mengumpulkan, menyusun, dan mendeskripsikan berbagai dokumen, data, dan informasi yang aktual.¹ Data – data yang diperoleh akan diinterpretasikan dalam bentuk pemaparan dan analisa sehingga peneliti dapat memberikan kesimpulan pada penelitian ini.

Menurut Sugoyono dalam penelitian terdapat beberapa pendekatan yang digunakan sebagai berikut:

1. Pendekatan yuridis, yaitu suatu jenis pendekatan menganalisis ketentuan yang berlaku, kemudian dikaitkan dengan masalah yang dibahas.
2. Pendekatan Sosiologis, yaitu suatu jenis pendekatan yang menyelidiki apakah konsep yang ditawarkan itu sesuai dengan kondisi objektif masyarakat atau ada alternatif lain kearah perubahan masyarakat.
3. Pendekatan Historis, yaitu melihat kembali sejarah yang terjadi.
4. Pendekatan empiris, yaitu penulis memaparkan pembahasan berdasarkan pengalaman yang ada.²

¹Sugiyono, *Metode Penelitian Bisnis*, (Bandung, Alfabeta, 1999), h.209

²Sugoyono, *Metode Penelitian Kualitatif Kuantitatif dan R & D*, (cet. VII; t.tp : CV Alfabeta, 2009), h.26

Dalam hal ini penulis menggunakan jenis pendekatan yuridis, yaitu suatu jenis pendekatan menganalisis ketentuan yang berlaku, kemudian dikaitkan dengan masalah yang dibahas.

B. Waktu dan Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan pada bulan Maret 2017. Penelitian ini dilakukan di Kantor Bank Syariah Mandiri di Jl. Andi Djemma No. 4

C. Informasi/ Subjek Penelitian

Penelitian ini dilakukan di Bank Syariah Mandiri dengan subjek penelitian pegawai dan nasabah yang ada di Bank Syariah Mandiri.

D. Data dan Sumber Data

1. Data Primer

Data primer merupakan data yang diperoleh langsung dan observasi kepada ahli perbankan sekaligus praktisi perbankan selaku narasumber, dalam hal ini adalah pimpinan Bank Syariah Mandiri (BSM) Cabang Palopo, Data Primer ini merupakan hasil wawancara dan hasil observasi.

2. Data Sekunder

Data sekunder merupakan data yang diperoleh dari literatur yang berupa buku – buku atau dokumen yang berkaitan dengan obyek penelitian.

E. Teknik Pengumpulan Data

Dalam proses pengumpulan data, penulis menggunakan beberapa teknik sebagai berikut:

1. *Field Research*, yaitu pengumpulan data yang berkaitan judul skripsi ini langsung dari lokasi penelitian. Pada teknik ini digunakan beberapa instrument sebagai berikut:

a. Observasi

Observasi yang dilakukan adalah observasi berstruktur, yaitu pengamatan yang dilakukan setelah penelitian mengetahui aspek – aspek apa saja dari objek yang diamati yang relevan dengan masalah dan tujuan penelitian. Dalam hal ini peneliti terlebih dahulu merencanakan hal – hal apa saja yang akan diamati agar masalah yang dipilih dapat dipecahkan.

b. Wawancara

Wawancara dilakukan terhadap jumlah responden yang dianggap dapat memberikan informasi yang dibutuhkan didalam penelitian ini.

2. *Library Research*, yaitu metode pengumpulan data yang dilakukan dengan cara membaca buku – buku yang merujuk dengan pembahasan ini.

F. Teknik Analisis Data

Data yang diperoleh di analisa dengan menggunakan teknik sebagai berikut:

1. Teknik deduktif, yaitu teknik analisa yang bertitik tolak dari pengetahuan dan fakta – fakta yang bersifat khusus kemudian mengambil kesimpulan yang bersifat khusus tersebut.
2. Teknik induktif, yaitu teknik analisis yang bertitik tolak pada pengetahuan dan fakta – fakta yang bersifat khusus kemudian mengambil kesimpulan bersifat umum.

3. Teknik komparatif, yaitu teknik analisis perbandingan dari berbagai data dan fakta dari kedua teknik tersebut diatas.



BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Hasil Penelitian

1. Gambaran Umum Lokasi Penelitian

Bank Syariah Mandiri (BSM) didirikan dengan aturan perjanjian berdasarkan hukum Islam antara bank dan pihak lain. Kedekatan nasabah akan diimbangi dengan keterbukaan dalam layanan produk BSM sesuai syariah, modern, dan universal.

Bank Syariah Mandiri cabang Palopo didirikan pada tanggal 28 Desember 2009 atas dasar Islam dengan tujuan untuk mempromosikan dan mengembangkan penerapan prinsip – prinsip Islam dengan didasari keinginan syariah mandiri untuk mengembangkan cabang di wilayah kota palopo sekaligus bisnis secara syariah untuk memasyarakatkan ekonomi syariah.¹

Bank Syariah Mandiri yang berlokasi di Jl. Andi Djemma No. 4, Kota Palopo. Sebagaimana bank syariah mandiri pusat, Bank Syariah Mandiri Cabang Palopo tampil dan tumbuh sebagai bank yang mampu memadukan idealisme usaha dengan nilai – nilai rohani, yang melandasi kegiatan operasionalnya.

Prinsip utama yang di ikuti oleh bank Islami itu adalah :

- a) Larangan riba dalam berbagai bentuk transaksi
- b) Melakukan kegiatan usaha dan perdagangan berdasarkan perolehan keuntungan yang sah
- c) Memberikan Zakat

¹ Helmi Idrus, Karyawan/Marketing, Bank Syariah Mandiri Kota Palopo, wawancara di Kantor Bank Syariah Mandiri Kota Palopo 13 Maret 2017

Didalam menjalankan fungsinya sebagai pelayanan sistem perbankan syariah, BSM menjalankan fungsi yang sama dengan perbankan konvensional, yaitu sebagai lembaga intermediasi (penyaluran), dari nasabah pemilik dana (*sahibul mal*) dengan nasabah yang membutuhkan dana. Namun, nasabah dana dalam BSM kota Palopo diperlakukan dengan investor dan/penitip dana. Dana tersebut disalurkan perbankan syariah kepada nasabah pembiayaan untuk beragam keperluan, baik produktif (investasi dan modal kerja maupun konsumtif).

a. Visi dan Misi

Tujuan pendirian Syariah Mandiri dalam visi dan misi Syariah Mandiri.

Adapun visi dan misi Mandiri adalah

1. Visi

Menjadi Bank Syariah Terpercaya Pilihan Mitra Usaha.

2. Misi

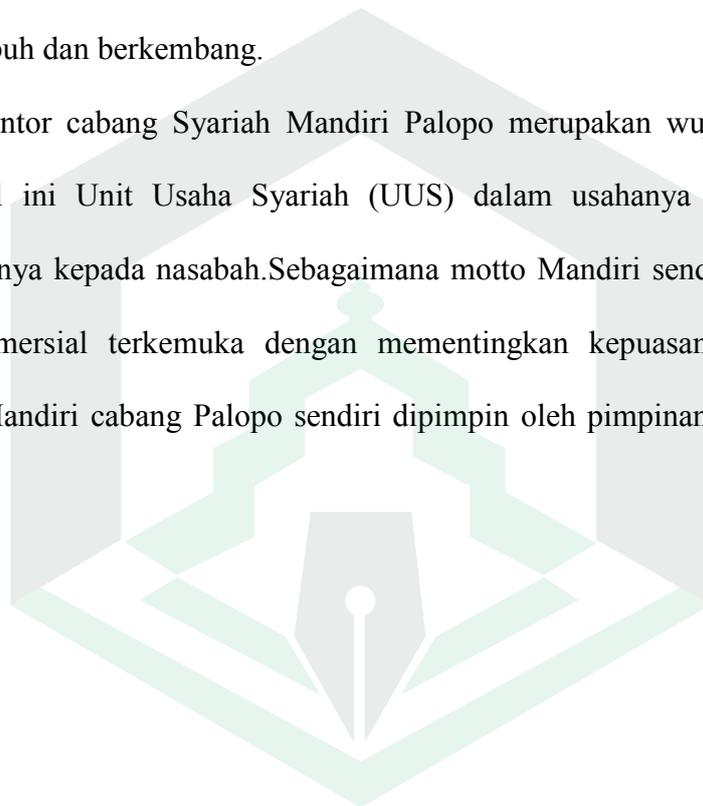
- a) Mewujudkan pertumbuhan dan keuntungan yang berkeimbangan
- b) Mengutamakan penghimpun dana konsumen dan penyaluran pembiayaan pada segmen UMKM.
- c) Merekrut dan mengembangkan pegawai profesional dalam lingkungan kerja yang sehat.
- d) Mengembangkan nilai – nilai syariah universal.
- e) Menyelenggarakan operasional bank sesuai standar perbankan yang sehat.²

² Helmi Idrus, Karyawan/Marketing, Bank Syariah Mandiri Kota Palopo, wawancara di Kantor Bank Syariah Mandiri Kota Palopo, 13 Maret 2017

2. Struktur Organisasi

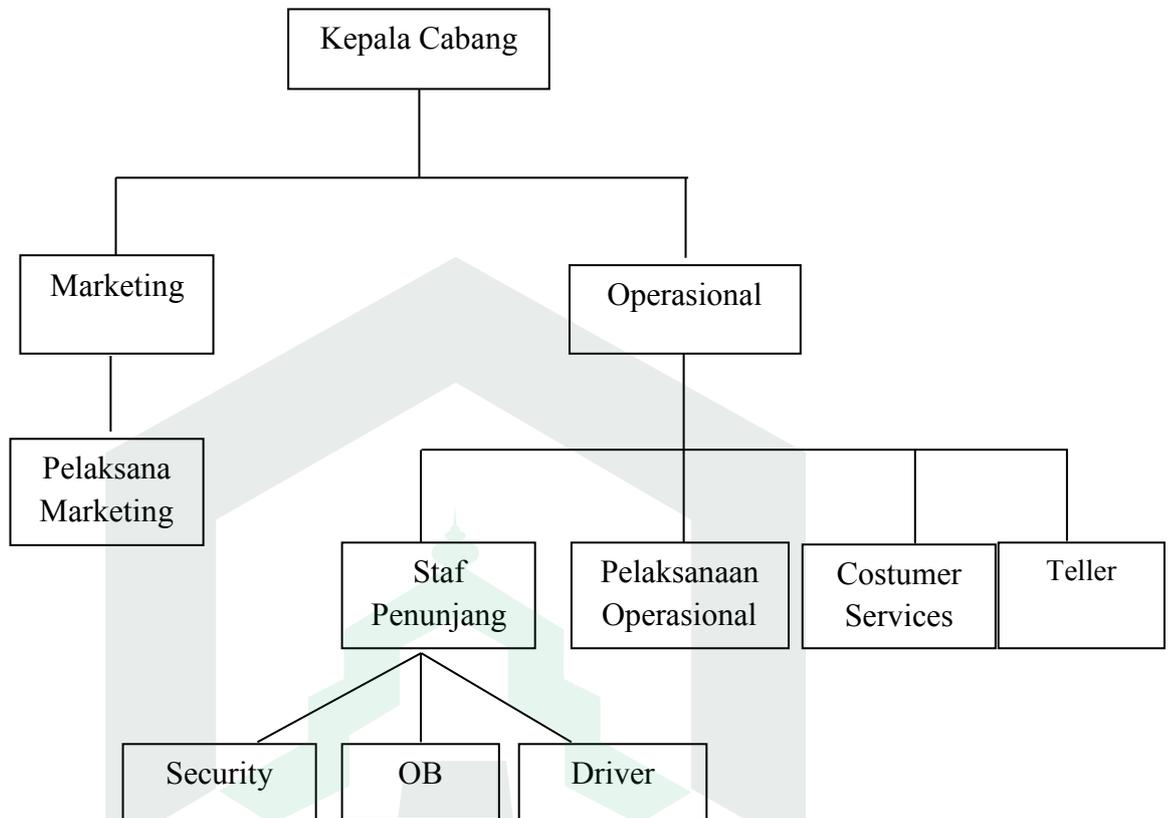
Adapun untuk meningkatkan kualitas Sumber Daya Insani Syariah Mandiri selalu melakukan kegiatan Pelatihan Pengembangan Karir. Pengembangan dan peningkatan kualitas Sumber Daya Insani pada bank Syariah Mandiri merupakan *human investment* yang tiada batas waktunya mengingat di tangan Sumber Daya Insani yang handal dan berkualitas Syariah Mandiri akan terus tumbuh dan berkembang.

Kantor cabang Syariah Mandiri Palopo merupakan wujud dari Mandiri dalam hal ini Unit Usaha Syariah (UUS) dalam usahanya mengembangkan pelayanannya kepada nasabah. Sebagaimana motto Mandiri sendiri yaitu menjadi Bank Komersial terkemuka dengan mementingkan kepuasan nasabah. Kantor Syariah Mandiri cabang Palopo sendiri dipimpin oleh pimpinan cabang ditunjuk oleh UUS.



Gambar 1.3

Struktur Organisasi Syariah Mandiri Cabang Palopo



Keterangan:

1. Nasabah Mengajukan permohonan untuk membeli kepada Bank, Bank memberikan persyaratan atas pengajuan nasabah, serta dilakukan negosiasi harga
2. Bank dan nasabah melakukan akad jual - beli atas barang yang diminta oleh nasabah.

3. Hasil Penelitian

A. Bentuk Perjanjian (Akad) Pembiayaan Murabahah Kepemilikan Rumah di Bank Syariah Mandiri

1. Struktur Akad Pembiayaan Murabahah Kepemilikan Rumah Pada Bank Syariah Mandiri

Akad pembiayaan murabahah kepemilikan rumah di Bank Syariah Mandiri merupakan akad standar yang bentuk atau format dan klausul – klausul yang terdapat di dalamnya telah ditentukan secara sepihak oleh pihak bank sebagai pemberi pembiayaan. Akad ini terdiri atas beberapa bagian yaitu sebagai berikut.

a. Titel Akad

Titel akad pembiayaan murabahah kepemilikan rumah adalah “akad pembiayaan kepemilikan rumah syariah antara Bank Syariah Mandiri dan nasabah” yang sebelumnya diawali dengan kalimat *Basmallah*.

b. Uraian dan Masing – masing Pihak

Dalam bagian ini diuraikan mengenai identitas para pihak yang terdiri dari pihak bank yaitu Bank Syariah Mandiri yang di wakikan oleh Bapak Marji Kepala Cabang Bank Syariah Mandiri Palopo. Sedangkan pihak nasabah terdiri dari nama, pekerjaan, alamat kantor, alamat rumah, nomor KTP, dan kedudukannya dalam akad tersebut.

c. Isi Akad

Isi klausul standar dari akad pembiayaan murabahah kepemilikan rumah pada Bank Syariah Mandiri terdiri dari 24 pasal yang memuat hal – hal sebagai berikut:

- 1) Pasal 1 mengenai ketentuan akad pembiayaan murabahah.
- 2) Pasal 2 mengenai defenisi
- 3) Pasal 3 mengenai pelaksanaan prinsip murabahah
- 4) Pasal 4 mengenai syarat realisasi pembiayaan murabahah
- 5) Pasal 5 mengenai jatuh tempo pembiayaan
- 6) Pasal 6 mengenai pembayaran kembali pmbiayaan
- 7) Pasal 7 mengenai denda tunggakan
- 8) Pasal 8 mengenai uang muka
- 9) Pasal 9 mengenai pembayaran ekstra, pembayaran dimuka, dan pelunasan di percepat.
- 10) Pasal 10 mengenai jaminan dan pengikatannya
- 11) Pasal 11 mengenai asuransi
- 12) Pasal 12 mengenai penghunian dan pemeliharaan rumah
- 13) Pasal 13 mengenai wanprestasi
- 14) Pasal 14 mengenai pengawasan, pemeriksaan, dan tindakan terhadap rumah jaminan
- 15) Pasal 15 mengenai tanggung jawab para pihak
- 16) Pasal 16 mengenai penagihan seketika seluruh utang murabahah dan pengosongan rumah

- 17) Pasal 17 mengenai penguasaan dan penjualan (eksekusi) rumah jaminan
- 18) Pasal 18 mengenai piutang murabahah kepada pihak lain
- 19) Pasal 19 mengenai timbul dan berakhirnya hak – hak dan kewajiban
- 20) Pasal 20 mengenai kuasa yang tidak dapat ditarik kembali
- 21) Pasal 21 mengenai alamat pihak – pihak
- 22) Pasal 22 mengenai hukum yang berlaku
- 23) Pasal 23 mengenai lain – lain
- 24) Pasal 24 mengenai penutup

2. Isi Akad Pembiayaan Murabahah Kepemilikan Rumah Pada Bank Syariah Mandiri Secara Umum

Akad pembiayaan murabahah kepemilikan rumah pada Bank Syariah Mandiri terdiri dari 24 Pasal seperti yang sudah dijelaskan pada sub bab sebelumnya. Selanjutnya penulis akan mencoba untuk menerangkan isi dari akad ini secara ringkas.

Akad pembiayaan murabahah kepemilikan rumah pada Bank Syariah Mandiri ini adalah pembiayaan kepemilikan rumah berdasarkan prinsip murabahah yang diberikan oleh bank kepada nasabah untuk digunakan membeli rumah dan/atau berikutan tanah guna dimiliki dan dihuni atau dipergunakan sendiri. Pada akad ini dalam pasal 1 yaitu mengenai ketentuan pokok akad pembiayaan murabahah terdapat hal – hal yang penting seperti jumlah harga beli, uang muka, margin keuntungan, jangka waktu pembiayaan, jatuh tempo pembiayaan, angsuran perbulan, denda tunggakan dan jaminan. Pada pasal 1 akad ini sebagian besar masih dikosongkan karena menunggu hasil kesepakatan melalui proses

musyawarah/negosiasi antara pihak bank dan nasabah. Pada pasal 2 akad ini terdapat defenisi dari istilah – istilah dalam akad yang mencakup antara lain mengenai pembeli yang adalah nasabah.

Pelaksanaan prinsip murabahah pada akad ini diatur dalam pasal 3 yang inti dari pasal ini adalah nasabah membutuhkan rumah dan selanjutnya bank akan menjual rumah dan menyediakan pembiayaan murabahah untuk nasabah dan nasabah akan membayar harga jual rumah sesuai akad sesuai akad yang tidak berubah selama berlakunya akad. Dalam pasal 4 ayat 3 ini juga dijelaskan bahwa bank akan memberikan kuasa kepada nasabah untuk membeli dan menerima rumah tersebut dan juga menandatangani Akta Jual Beli atas namanya sendiri langsung dengan pemasok/pengembang.

Dalam pasal 6 akad ini diatur mengenai pembayaran kembali pembiayaan. Pembayaran kembali pembiayaan dilakukan secara angsuran oleh nasabah kepada bank sampai dengan seluruh utang murabahah nasabah lunas dan angsuran harus dilunasi selambat – lambatnya sesuai dengan jadual angsuran yang disepakati. Denda tunggakan yang diatur dalam pasal 7 akad ini timbul karena adanya kewajiban angsuran yang tidak dilunasi sampai waktu jatuh temponya pembayaran angsuran pembiayaan oleh nasabah dan digunakan presentase untuk menghitung denda tunggakan.

Uang muka diatur dalam pasal 8 akad ini, dimana bank dapat meminta uang muka (urbun) kepada nasabah untuk pembelian rumah pada saat akan terjadi. Uang muka tersebut dalam akad ini akan menjadi bagian pelunasan utang murabahah apabila pembiayaan murabahah dilaksanakan, dan apabila nasabah

membatalkan akad maka uang muka dapat dikembalikan kepada nasabah setelah dikurangi dengan kerugian yang dialami bank, dan jika uang muka lebih kecil dari kerugian bank maka bank dapat meminta tambahan dari nasabah, dan pada akad ini klausa mengenai uang mukatelah sesuai dengan Fatwa DSN No. 13/DSN-MUI/IX/2000 tentang Uang Muka dalam murabahah. Dalam pasal 9 akad ini nasabah mempunyai hak untuk melakukan pembayaran ekstra, pembayaran dimuka, dan pelunasan dipercepat. Untuk pelunasan dipercepat, pada akad ini bank dapat memberikan potongan dari kewajiban pembayaran utang murabahah.

Jaminan yang diatur dalam pasal 10 akad ini berisi kewajiban nasabah untuk menyerahkan rumah yang dibiayai dengan fasilitas pembiayaan murabahah sebagai jaminan yang digunakan untuk menjamin pembayaran kembali utang murabahah. Seluruh biaya yang diperlukan dalam pengikatan rumah jaminan seperti biaya – biaya notaris, PPAT, dan yang lainnya menjadi tanggungan dari nasabah. Asuransi dalam akad ini diatur dalam pasal 11 yang mengatur bahwa nasabah wajib untuk menutup asuransi jiwa dan asuransi kebakaran rumah yang dijamin selama jangka waktu pembiayaan atau seluruh utang murabahah belum dilunasi. Penutupan asuransi dilakukan dengan syarat *Banker's Clause* pada perusahaan asuransi berdasarkan syariah premi asuransinya menjadi beban nasabah.

Dalam pasal 13 terdapat ketentuan mengenai wanprestasi. Nasabah dapat dinyatakan wanprestasi apabila tidak memenuhi dengan baik kewajiban – kewajibannya atau melanggar ketentuan – ketentuan di dalam akad. Dalam akad ini yang menjadi kewajiban nasabah adalah seperti membayar angsuran tepat

waktu sesuai dengan jangka waktu pembiayaan yang diberikan oleh bank, menyerahkan jaminan kepada bank, menutup asuransi jiwa dan kebakaran rumah yang dijamin, menanggung seluruh biaya berkenaan dengan pelaksanaan akad, menyerahkan seluruh dokumen yang diperlukan sebelum bank melakukan realisasi pembiayaan dan juga kewajiban – kewajiban administrasi. Dalam pasal 13 ini ada hak dari bank untuk memberikan peringatan kepada nasabah seperti memberikan peringatan baik lisan maupun dalam bentuk surat yang akan dikirimkan dalam bentuk surat yang akan dikirimkan ke alamat nasabah.

Pasal 14 akad ini mengatur tentang pengawasan, pemeriksaan, dan juga tindakan terhadap rumah jaminan, pada pasal ini bank mempunyai hak untuk melakukan pemeriksaan yang akan berakibat tindakan apabila nasabah wanprestasi selama utang murabahah dari nasabah belum dilunasi. Pasal 15 akad ini mengatur mengenai tanggung jawab para pihak dimana intinya adalah bank tidak bertanggung jawab terhadap hal – hal seperti adanya cacat pada rumah, penyelesaian surat dokumen atas rumah dan juga ayat (7) yang menyebutkan bahwa bank terbebas dari semua masalah yang timbul dalam pelaksanaan akad jual – beli pembiayaan murabahah ini dan seluruhnya menjadi tanggung jawab dari nasabah dan juga pengembang.

Pasal 15 akad ini mengatur mengenai penagihan seketika seluruh utang murabahah dan pengosongan rumah. Dalam pasal ini bank dapat melakukan penagihan seketika kepada nasabah yang menyimpang dari jangka waktu pembiayaan apabila nasabah tidak memenuhi kewajibannya karena nasabah wanprestasi, nasabah diberhentikan dari kantor bersangkutan, nasabah dinyatakan

pailit dan juga hal – hal lainnya yang dapat dilihat pada akad yang terlampir. Selanjutnya dalam ayat (2) terdapat ketentuan bahwa nasabah yang tidak dapat melunasi seluruh utang wajib mengosongkan rumah dan tanahnya yang dijaminakan selambat – lambatnya 30 hari sejak perintah bank tanpa diberikan ganti rugi.

Pasal 19 akad ini mengatur mengenai timbul dan berakhirnya hak – hak dan kewajiban yang pada ayat (2) terdapat ketentuan bahwa apabila nasabah meninggal dunia maka hak dan kewajibannyaberalih kepada ahli waris. Selanjutnya dalam pasal 22 akad ini terdapat ketentuan – ketentuan mengenai penyelesaian perselisihan. Dalam pasal ini dijelaskan bahwa apabila terjadi perselisihan dikemudian hari antara pihak bank dan nasabah maka harus terlebih dahulu diselesaikan secara musyawarah. BASYARNAS kemudian menjadi wadah penyelesaian selanjutnya apabila musyawarah gagal dan keputusan dari BASAYARNAS adalah mengikat kedua belah pihak yang bersengketa dan juga sebagai keputusan tingkat pertama dan terakhir. Dengan BASYARNAS yang mengenai perselisihan yang timbul dari akad ini, maka penyelesaian sengketanya adalah bersifat non-litigasi. Hal ini sangat baik karena dapat membawa keadilan bagi kedua belah pihak. Dalam pasal 22 akad ini juga para pihak bersepakat untuk memilih tempat pelaksanaan tempat arbitrase dari BASYARNAS di kota tempat kantor cabang bank berada. Mengenai dari eksekusi dari keputusan BASYARNAS maka para pihak sepakat untuk meminta eksekusi pada setiap Pengadilan Negeri di wilayah hukum Republik Indonesia. Menurut penulis, eksekusi dari perselisihan dalam akad ini seharusnya di mintakan ke Pengadilan

Agama, sesuai dengan apa yang ditentukan oleh amandemen UU Peradilan Agama bahwa seluruh sengketa bisnis keuangan dan perbankan syariah harus ditangani oleh Pengadilan Agama. Namun pada praktiknya, hakim Pengadilan Agama di nilai masih belum berpengalaman dan belum dapat menangani sengketa secara baik.³

Setelah menjelaskan isi akad tersebut maka dalam sub bab berikutnya penulis akan melakukan analisis terhadap akad ini menurut Hukum Perikatan Islam yang terdiri dari tinjauan dari rukun dan syarat dari akad dan juga di tinjau dari asas – asas Hukum Perikatan Islam.

3. Tinjauan Berdasarkan Rukun dan Syarat Akad

a. Subjek Akad

Pada akad pembiayaan murabahah kepemilikan rumah pada Bank Syariah Mandiri, para pihak terdiri dari penjual dan pembeli.

Kedudukan para pihak dalam akad pembiayaan murabahah kepemilikan rumah di jelaskan dalam Pasal 2 ayat (13) dan (15), yakni sebagai berikut.

- 1) Pihak pertama yaitu penjual atau Bank yaitu pihak yang menyediakan fasilitas pembiayaan kepemilikan rumah kepada nasabah.
- 2) Pihak kedua adalah pembeli atau nasabah yaitu pihak yang berkewajiban membeli rumah sesuai pesanan yang telah dilakukan oleh nasabah kepada bank. Pembeli dalam akad ini harus perorangan.

Dengan demikian, para pihak dalam pembiayaan murabahah kepemilikan rumah pada Bank Syariah Mandiri telah sesuai dengan subjek akad menurut Hukum Perikatan Islam. Dalam Hukum Perikatan Islam di kenal dua macam subjek akad yaitu manusia dan

³ Muhammad Rusli, Karyawan/Assistant Analisis Micro, Bank Syariah Mandiri Kota Palopo, wawancara di Kantor Bank Syariah Mandiri Kota Palopo, 14 Maret 2017

badan hukum. Badan Hukum Perikatan Islam diatur dalam QS. Shaad (38): 24 dan An-Nisaa (4) : 12 walaupun pengaturan tersebut tidaklah khusus.

Syarat bagi pembeli atau nasabah pembiayaan murabahah kepemilikan rumah pada Bank Syariah Mandiri yang berupa perorangan adalah terdapat dalam persyaratan pembiayaan perorangan adalah WNI yang telah berusia 21 tahun, dan atau telah menikah, mampu dan berwenang melakukan tindakan hukum serta tidak berada dalam pengampunan, dan syarat – syarat lainnya yang berkaitan dengan masalah financial. Dengan demikian, hal tersebut juga telah sesuai dengan syarat subjek akad dan syarat *mukallaf* dalam Hukum Perikatan Islam.

b. Objek Akad

Dalam akad ini yang menjadi objek akad terdapat dalam pasal 2 ayat (17) adalah rumah yang dibiayai oleh akad pembiayaan murabahah kepemilikan rumah pada Bank Syariah Mandiri yang diberikan oleh bank kepada nasabah. Dengan demikian, wujud dari objek pembiayaan murabahah kepemilikan rumah pada Bank Syariah Mandiri adalah berbentuk barang atau benda yang berwujud yaitu rumah. Hal ini dapat dibenarkan dalam Hukum Perikatan Islam karena dalam Hukum Perikatan Islam, objek dapat berupa benda berwujud.

1) Telah ada, jelas serta dikenali ketika akad dilangsungkan.

Pada akad ini khususnya pada pasal 3 tentang pelaksanaan prinsip murabahah telah dijelaskan bahwa bank bersedia menjual rumah kepada nasabah yang berarti rumah sudah menjadi milik bank (dengan adanya akad murabahah pertama antara nasabah sebagai wakil bank dengan pemasok/pengembang) dan juga berarti objek tersebut sudah ada secara nyata.

2) Tidak Bertentangan Dengan Syariah

Pembiayaan atas rumah yang diberikan oleh bank sebagai penjual bukan merupakan hal yang bertentangan dengan syariah. Karena rumah yang dibiayai oleh bank tersebut memiliki nilai dan manfaatnya bagi nasabah. Dengan adanya pembiayaan atas rumah tersebut maka nasabah yang belum mempunyai rumah dapat menikmati manfaat dari rumah yang dibiayai tersebut.

3) Dapat Diserahkan

Objek akad adalah rumah, dengan demikian ada penyerahan secara fisik kepada nasabah. Penyerahan tersebut terdapat dalam pasal 3 ayat (4) adalah dengan cara bank sebagai pihak yang memberikan pembiayaan memberikan akad *wakalah* memberikan kuasa kepada nasabah untuk membeli rumah yang diinginkannya. Bank adalah benar sebagai pemegang hak atas rumah tersebut karena adanya akad *murabahah* pertama dengan sistem pembayaran tunai (*aqdan*) yang dilakukan oleh nasabah sebagai wakil dari bank membeli rumah tersebut secara tunai dari pemasok/pengembang dan kemudian secara prinsip bank memilik rumah tersebut dan kemudian melalui akad *murabahah* kedua bank menjualnya secara angsuran kepada nasabah. Penyerahan rumah tersebut kepada nasabah dilakukan oleh pemasok/pengembang.

c. Tujuan Akad

Tujuan diselenggarakannya akad pembiayaan *murabahah* kepemilikan rumah pada Bank Syariah Mandiri adalah memberikan pembiayaan terhadap nasabah gunakan untuk membeli rumah, rumah toko, rumah kantor, apartemen, dan jenis rumah tinggal lainnya dan/ atau berikutan tanah untuk dimiliki atau dipergunakan sendiri (rumah baru/ lama).

Selain itu tujuan lainnya yaitu untuk memberikan keuntungan bagi para pihak yang melakukan akad dan untuk memberikan stigma pada masyarakat bahwa Bank

Syariah Mandiri sebagai Unit Usaha Syariah dari Bank Syariah Mandiri juga memiliki *concern* yang sama besarnya dalam hal pengadaan rumah untuk masyarakat.⁴

Tujuan tersebut telah sesuai dengan ketiga syarat yang menentukan sahnya tujuan akad menurut Hukum Perikatan Islam, karena hal berikut.

- 1) Tujuan akad tersebut bukan merupakan kewajiban yang telah ada atas pihak – pihak yang bersangkutan yaitu bank dan nasabah tanpa diadakannya akad.
- 2) Tujuan akad berlangsung adanya hingga berakhirnya pelaksanaan akad.

Akad pembiayaan *murabahah* kepemilikan rumah pada Bank Syariah Mandiri dilangsungkan sejak terciptanya kesepakatan dan penandatanganan akad hingga berakhirnya jangka waktu pembiayaan, utang yang telah dilunasi oleh nasabah kepada bank ataupun penghentian pembiayaan yang dilakukan oleh bank karena adanya kesalahan nasabah.

- 3) Tujuan akad tidak bertentangan dengan syariah, bahkan sesuai dengan ajaran Islam.

Tujuan akad tersebut tidak bertentangan dengan syariah dan sesuai dengan ajaran Islam karena pembiayaan yang diberikan nasabah mendatangkan kemaslahatan bagi kedua belah pihak. Nasabah dapat mempunyai rumah sementara bank akan mendapatkan keuntungan dari pembiayaan yang diberikan yang mana pengambilan keuntungan tersebut harus terlebih dahulu disepakati dengan pihak nasabah. Selain itu juga menurut Mohammad Daud Ali dalam bukunya Hukum Islam Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum di Indonesia menjelaskan bahwa ajaran Islam menganjurkan bahwa dalam setiap kegiatan muamalah yang dilakukan hendaknya mendatangkan kemaslahatan

⁴ Muhammad Rusli, Karyawan/Assistant Analisis Micro, Bank Syariah Mandiri Kota Palopo, wawancara di Kantor Bank Syariah Mandiri Kota Palopo, 14 Maret 2017

hidup dan kebaikan bagi kedua belah pihak yang melakukan muamalah dan bagi pihak yang ketiga yaitu masyarakat lainnya.⁵

d. Ijab dan Qabul

Ijab dan qabul dalam akad pembiayaan murabahah kepemilikan rumah pada Bank Syariah Mandiri dilakukan dengan lisan dan tulisan. Lisan berarti bahwa para pihak yang akan melakukan penandatanganan akad, harus hadir serta berada dalam satu majelis/ tempat dan waktu yang sama untuk mengungkapkan kehendak masing – masing. Dalam kaitannya terhadap akad ini amatlah penting bagi kedua belah pihak untuk hadir karena nasabah dapat mengungkapkan keinginannya dan bernegosiasi dengan bank terhadap hal – hal yang belum ada dalam akad standar ini seperti angsuran perbulan, jangka waktu, uang muka, dan lain – lain. Tulisan berarti bahwa pengungkapan kehendak untuk bekerja sama juga dilakukan dengan membuat suatu perjanjian tertulis.

Dengan dilakukannya ijab dan qabul secara lisan dan tertulis oleh para pihak dalam satu tempat dan waktu, maka akan tercipta kejelasan dan kepastian mengenai ijab dan qabul, dan juga terdapat kesesuaian antara ijab dan qabul dan kerelaan masing – masing pihak dalam melakukan akad terlihat. Dengan uraian tersebut, maka dalam akad ini ijab dan qabulnya telah sesuai dengan persyaratan sahnya ijab dan qabul menurut Hukum Perikatan Islam.

B. Prosedur Penanganan Pembiayaan Bermasalah

Berdasarkan hasil penelitian penulis, sampai dengan saat ini belum terjadi sengketa pembiayaan total (*murabahah*) di BSM. Akan tetapi secara teori pihak BSM telah mengantisipasi apabila terjadi sengketa pembiayaan *murabahah*,

⁵ Mohammad Daud Ali, *Hukum Islam: Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Islam di Indonesia*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2004) , h. 120

Penyelesaian sengketa pada pembiayaan *murabahah* dilakukan dengan beberapa tindakan sebagai berikut:⁶

a. Tindakan penyelamatan

Dalam penanganan pembiayaan bermasalah, dapat dilakukan tindakan penyelamatan. Tindakan penyelamatan ini dilakukan dengan penagihan secara intensif kepada nasabah agar dapat memenuhi semua kewajiban, syarat dapat dilakukannya penagihan adalah bahwa nasabah masih punya itikad baik untuk melunasi. Tindakan penyelamatan terdiri dari:

1) Penjadwalan kembali (*rescheduling*)

Yang dimaksud dengan penjadwalan kembali adalah penyelesaian pembiayaan hanya menyangkut perubahan jadwal pembayaran pokok dan/atau tunggakan pembayaran margin dan atau jangka waktu pembiayaan.

2) Persyaratan kembali (*reconditioning*)

Penyelamatan pembiayaan dengan cara merubah sebagian atau seluruh persyaratan pembiayaan yang tidak terbatas hanya pada perubahan jadwal pembiayaan, jangka waktu dan persyaratan lainnya sepanjang tidak menyangkut perubahan maksimum pembiayaan.

3) Penataan kembali (*restructuring*)

Penataan kembali adalah upaya yang dilakukan bank untuk menata kembali pembiayaan agar nasabah dapat memenuhi kewajiban.

⁶ Fadhila Astuti Ichsan, Karyawan/Kepala Warung Micro, Bank Syariah Mandiri Kota Palopo, wawancara di Kantor Bank Syariah Mandiri Kota Palopo, 15 Maret 2017

4) Penyelesaian

Terhadap nasabah pembiayaan bermasalah, penyelesaiannya dinilai tidak dapat dilakukan melalui salah satu bentuk penyelamatan tersebut diatas, harus segera dilakukan langkah – langkah penyelesaian yang berupa tindakan – tindakan sesuai dengan tindakan yang berlaku.

B. Pembahasan

1. Prinsip Operasional Bank Syariah Mandiri

Prinsip syariah mandiri berada dalam koridor prinsip – prinsip sebagai berikut:

a. Keadilan

Prinsip ini tercermin dari penerapan imbalan atas dasar bagi hasil dan pengambilan keuntungan yang disepakati antara bank dan nasabah.

b. Kemitraan

Nasabah investor, pengguna dana, dan bank berada dalam hubungan sejajar mitra usaha yang saling menguntungkan dan bertanggung jawab.

c. Transparansi

Diwujudkan melalui laporan keuangan yang terbuka secara berkesinambungan sehingga nasabah dapat dengan segera mengetahui kondisi keuangan dan kualitas manajemen bank.

d. Universal dan Kemitraan

Bank syariah mandiri bertekad menjadi alat yang ampuh untuk mendukung perkembangan usaha masyarakat tanpa membedakan suku, agama, dan antara golongan.

Selain prinsip – prinsip diatas, syariah mandiri juga memiliki keistimewaan yaitu berorientasi dalam kebersamaan dalam hal:

1. Mendorong kegiatan investasi dan mencegah terjadinya simpanan yang tidak produktif melalui prinsip bagi hasil.
2. Mengembangkan produksi, meningkatkan perdagangan dan memperluas kesempatan kerja.
3. Meratakan kegiatan melalui kegiatan investasi dengan prinsip bagi hasil atau pengambilan keuntungan yang diberlakukan kepada pihak pengguna dana dan bank serta sistem bagi hasil yang diberlakukan kepada bank dan pihak penyimpan dana (investor).
4. Mendorong terjadinya kestabilan ekonomi/moneter.⁷

2. Produk Bank Syariah

Bank Syariah Mandiri menyediakan berbagai macam produk simpanan yang inovatif dengan investasi yang menguntungkan sesuai dengan prinsip syariah. Produk yang ditawarkan antara lain:

a. Produk Dana

1. Giro *Wadiah*

Yang dimaksud giro wadiah adalah giro yang dijalankan berdasarkan akad *wadiah*, yakni titipan murni yang setiap saat dapat diambil jika pemiliknya menghendaki. Dalam kaitannya dengan produk giro, Bank Syariah menerapkan prinsip *wadiah yad dhamanah*, yakni nasabah bertindak sebagai penitip yang memberikan hak kepada Bank Syariah untuk menggunakan atau memanfaatkan

⁷ Marji, Kepala Cabang Bank Syariah Mandiri Kota Palopo, wawancara di Kantor Bank Syariah Mandiri Kota Palopo, 17 Maret 2017

uang atau barang titipannya, sedangkan Bank Syariah bertindak sebagai pihak yang dititipi yang disertai hak untuk mengelola dana titipan dengan tanpa mempunyai kewajiban memberikan bagi hasil dari keuntungan pengelolaan dana tersebut. Namun demikian, Bank Syariah diperkenankan memberikan insentif berupa bonus dengan catatan tidak disyaratkan sebelumnya.⁸

2. Tabungan *Mudharabah*

Tabungan *Mudharabah* adalah simpanan dana pihak ketiga berbentuk tabungan dengan prinsip *mudharabahmutlaqoh* yang dapat disetor dan diambil kapan saja diseluruh cabang dan ATM Mandiri di Indonesia.

3. Deposito *Mudharabah*

Deposito *Mudharabah* merupakan investasi baik secara individu maupun perusahaan dalam bentuk deposito yang sesuai dengan prinsip syariah yakni *mudharabah mutlaqoh* merupakan simpanan dana masyarakat yang oleh Syariah Mandiri dapat dioperasikan untuk mendapatkan keuntungan. Hasil keuntungan tersebut akan dibagi antara pemilik dana dan bank sesuai dengan nisbah yang disepakati. Dana nasabah akan diinvestasikan pada sektor riil yang menguntungkan untuk memajukan ekonomi umat.

4. Tabungan Haji *Mudharabah*

Produk ini sama dengan seperti tabungan *mudharabah*, namun penarikannya hanya dapat digunakan untuk pembayaran Biaya Perjalanan Ibadah Haji (BPIH), Seperti produk Tabungan Mandiri, nasabah yang berangkat haji akanmendapatkan souvenir untuk keperluan perjalanan di Tanah Suci dan

⁸<http://hendrakholid.net/blog/2016/03/19/produk-perbankan-syariah-di-bidang-penghimpun-dana/>, Tgl Akses 19/3/2017

penutupan asuransi jiwa. Pendaftaran calon jamaah haji ke Departemen Agama dilaksanakan melalui computer Siskohat. Untuk lebih menarik produk ini dilengkapi fasilitas Al-Qardh atay talangan BPIH.

b. Produk Jasa

Dalam keunggulan teknologi perbankan *on-line*, bank Syariah Mandiri menyediakan jasa – jasa perbankan guna memberikan kemudahan bagi nasabah dalam bentuk:

1. Kiriman Uang Tunai

Dengan teknologi *on-line* mandiri syariah, nasabah mendapatkan kemudahan pengiriman uang seketika, baik antar sesama kantor cabang Mandiri Syariah ataupun dengan kantor cabang Mandiri lain.

2. Inkaso

Bagi nasabah yang membutuhkan penagihan warkat – warkat yang berasal dari kota – kota lain secara cepat dan aman bisa menggunakan jasa inkaso kepada Mandiri Syariah.⁹

C. Produk Pembiayaan

1. Pembiayaan Murabahah

Pembiayaan murabahah adalah akad jual beli antara bank dengan nasabah dimana bank membeli barang yang diperlukan nasabah dan menjualnya kepada nasabah yang bersangkutan sebesar harga perolehan ditambah dengan keuntungan yang disepakati bersama.

⁹ <http://www.Mandirisyahiah.co.id/produkdanjasa/php,19/3/2017>

2. Pembiayaan Musyarakah

Pembiayaan Musyarakah digunakan untuk membiayai usaha berdasarkan pesanan, waralaba, pola kemitraan, pembiayaan proyek, *ekspor – import* dan modal kerja/investasi.

3. Pembiayaan Mudharabah

Pembiayaan yang dilakukan melalui kerja sama antara dua pihak dimana pemilik modal/bank (shahibul maal) menyediakan modal 100 % sedangkan pihak lainnya menjadi pengelola usaha/debitur (mudharib) dengan mensyaratkan jenis ataupun bentuk usaha yang dilakukan.

3. Kelemahan dan Kelebihan Pembiayaan Murabahah Kepemilikan Rumah Pada Bank Syariah Mandiri

Kelemahan pembiayaan murabahah kepemilikan rumah pada Bank Syariah Mandiri ialah karena angsurannya yang bersifat tetap maka ketika *pricing* turun angsuran nasabah tidak akan ikut turun. Sangat berbeda dengan perbankan konvensional yang tingkat suku bunganya sangat fluktuatif (*floating*) mengikuti tingkat suku bunga pasar. Serta masih banyak celah hukum yang mungkin terjadi, yang harus diantisipasi dan dikelola dengan baik agar operasional bank dapat berjalan dengan baik dan tujuan dapat tercapai. Oleh karenanya diperlukan sumber daya manusia dan hukum positif kedalam praktik perbankan secara baik dan menyeluruh.

Kelebihan pembiayaan murabahah kepemilikan rumah pada bank syariah yaitu angsurannya yang bersifat tetap (*fixed*). Sehingga akad transaksi yang sudah

disepakati oleh pihak bank dan nasabah tidak akan mengalami perubahan sampai dengan berakhirnya jangka waktu pembiayaan.

4. Hak dan Kewajiban Nasabah

Pengaturan mengenai hak dan kewajiban nasabah didalam perjanjian kredit bank tidak banyak terdapat dalam peraturan perundang – undangan, terutama hak dan kewajiban bank terhadap kreditur. Dalam pasal 1 angka 12 Undang – Undang No.7 Tahun 1992 Tentang Perbankan, hanya terdapat adanya suatu kewajiban pokok pihak peminjam / nasabah, yaitu kewajiban untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga, imbalan atau pembagian hasil keuntungan.

5. Pelaksanaan Pembiayaan Murabahah Kepemilikan Rumah

Dalam memberikan pembiayaan murabahah kepemilikan rumah. Bank Syariah Mandiri selalu meminta jaminan dari nasabah, Jaminan tersebut adalah berupa usahanya sendiri serta yang berupa benda. Hal ini dimaksudkan untuk lebih membuat nasabah berhati – hati dalam menggunakan dana pembiayaan karena BSM hanya menjalankan amanah dari para nasabah yang telah mendepositokan usahanya.

Berdasarkan hasil penelitian, penulis berpendapat bahwa pembiayaan murabahah mempunyai beberapa keuntungan dimana nasabah harus tetap memberikan jaminan yang nilainya lebih besar dari pada pembiayaan pokok yang diterima. Nasabah yang melakukan pembiayaan murabahah di BSM akan lebih berhati – hati dalam menggunakan pinjaman dari BSM dikarenakan nasabah harus tetap memberikan jaminan, dimana jaminan tersebut akan disita apabila nasabah

tidak dapat memenuhi kewajibannya, kemudian yang kedua adalah, bahwa nasabah akan termotivasi agar supaya uang bisa kembali dan agar jaminan tidak disita.¹⁰



¹⁰ Bapak Ishak, nasabah, Bank Syariah Mandiri Kota Palopo, *wawancara* di Kantor Bank Syariah Mandiri Kota Palopo, 20 Maret 2017

BAB V

KESIMPULAN

A. Kesimpulan

1. Akad Pembiayaan *Murabahah* Kepemilikan Rumah di Perbolehkan menurut Hukum Perikatan Islam sepanjang objek pembiayaan *murabahah* tidak bertentangan dengan syariah Islam. Pelaksanaan pembiayaan *murabahah* kepemilikan rumah pada Bank Syariah Mandiri dilaksanakan berdasarkan prinsip *murabahah*. Pada pembiayaan *murabahah* kepemilikan rumah pada Bank Syariah Mandiri terdapat dua pihak yaitu bank (penjual) dan nasabah (pembeli). Keuntungan bagi bank ditentukan dengan perhitungan margin keuntungan yang bebas riba. Akad pembiayaan *murabahah* kepemilikan rumah pada Bank Syariah Mandiri dibuat berdasarkan ketentuan pembiayaan dalam Hukum Islam yaitu *murabahah*.

2. Penyelesaian sengketa pembiayaan bermasalah pada Bank Syariah Mandiri (BSM) Palopo adalah dengan langkah penyelamatan terlebih dahulu. Langkah penyelamatan ini terdiri dari 4 (empat) cara yaitu penagihan penjadualan kembali, (*Rescheduling*), persyaratan kembali (*Reconditioning*), penataan kembali (*Restructuring*) dan penyelesaian. Apabila dari keempatnya tidak dapat diselesaikan dan nasabah dianggap tidak punya itikad baik untuk melakukan pelunasan maka jelas jalan terakhir yang ditempuh adalah lewat jalur pengadilan.

B. Saran – Saran

1. Akad – akad dilingkungan Bank Syariah, khususnya dalam akad pembiayaan *murabahah* kepemilikan rumah harus senantiasa memegang teguh kesederajatan dan keadilan antara pihak bank dan nasabah. Bank harus memperhatikan keadaan nasabah yang jujur namun karena suatu hal diluar kekuasaannya tidak dapat membayar kewajibannya tepat waktu. Nasabah harus diberikan kesempatan untuk menjelaskan keadaannya dan diberikan kelonggaran waktu untuk membayar kewajibannya sebelum bank mengambil keputusan untuk memberikan denda kepada nasabah atau sita jaminan.

2. Bank Syariah Mandiri dalam memberikan pembiayaan khususnya pembiayaan *murabahah* kepemilikan rumah sebaiknya lebih menerapkan prinsip kehati – hatian dalam menilai dan menganalisa suatu permohonan dengan menerapkan 5 prinsip kepribadian, kemampuan, modal, agunan, keadaan ekonomi dan meneliti secara keseluruhan aspek – aspek perusahaan. Hal ini sangat penting, mengingat bank dalam menyalurkan dananya bergantung pada itikad baik nasabahnya.

3. Setelah memberikan pembiayaan kepemilikan rumah, Bank Syariah Mandiri harus tetap melakukan pengawasan untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan pembiayaan yang dapat menimbulkan kegagalan nasabah untuk mengembalikan pembiayaan pada waktu yang telah disepakati sebelumnya.

DAFTAR PUSTAKA

- ArifinZainal, Karyawan/Pelaksana Marketing Mikro, Bank SyariahMandiri Kota Palopo, *wawancara* di Kantor Bank SyariahMandiri Kota Palopo, 17 Maret 2017
- ArifinZainul, *Memahami Bank Syariah*, (Jakarta: Alvabet, 2000), h. 200
- ArifinZainul, *Memahami Bank Syari'ah, RuangLingkup, Pluang, Dan Prospek*, (Jakarta: Al Vabet 2000), h.115
- ArifinZainul, *Dasar – DasarManajemen Bank Syariah*,EdisiRevisi, Cet.4, (Jakarta: PustakaAlvabet, 2006), h.67
- Antonio Syafi'i, *Bank Syariah :SuatuPengenalanUmum*, h.152
- Antonio Syafi'i, *Bank Syariah: SuatuPengenalanUmum*, Cet.2, (Jakarta: TazkiaInstitut, 2000), h.145
- AstutiIchsanFadhila, Karyawan/KepalaWarung Micro, Bank SyariahMandiri Kota Palopo, *wawancara* di Kantor Bank SyariahMandiri Kota Palopo, 15 Maret 2017
- AstutiIchsanFadhila, Karyawan/KepalaWarung Micro, Bank SyariahMandiri Kota Palopo, *wawancara* di Kantor Bank SyariahMandiri Kota Palopo, 15 Maret 2017
- AstutiIchsanFadhila, Karyawan/KepalaWarung Micro, Bank SyariahMandiri Kota Palopo, *wawancara* di Kantor Bank SyariahMandiri Kota Palopo, 15 Maret 2017
- BapakIshak, nasabah, Bank SyariahMandiri Kota Palopo, *wawancara* di Kantor Bank SyariahMandiri Kota Palopo, 20Maret 2017
- “*Cara MudahMemahamidanMemilihKPR*”artikeldiaksespada 16 Mei 2011 dari <http://www.housing-state.com>¹Compliance Division, *Sharia Hand Book :PanduanDasarAkad – AkadPerbankanSyariah* (Jakarta: Bank Muamalat, 2010), h.87
- DewiGemala, *Aspek – AspekHukumDalamPerbankan Dan PerasuransianSyari'ah di Indonesia*, (Jakarta: KencanaPrenada Media Group, 2007), h. 88
- Departemen Agama RI *al-Quran danTerjemahnya* (Bandung: CV PenerbitJumanatul Ali Art, 2005), h. 47

- Fitriani, 2013 “*Evaluasi Sistem Pembiayaan dan Penerimaan Angsuran Pada PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk Cabang Malang*”
- Gozali Ahmad, *Serba-Serbi Kredit Syariah: Jangan Ada Bunga Diantara Kita* (Jakarta: PT Elex Media Komputindo Kelompok Gramedia, 2005), h. 28
- Gatot Supramono. *Perbankan dan Masalah Kredit: Suatu Tinjauan Yuridis* (Jakarta: Djambatan, 1996), h.132
- <http://blog.stie-mce.ac.id/amirkusnantoproduk-produk-penyialuran-dana-bank-syariah/28/8/2013>
- <http://hendrakholid.net/blog/2016/03/19/produk-perbankan-syariah-di-bidang-penghimpun-dana/>, Tgl Akses 19/3/2017
- <http://www.Mandirisyariah.co.id/produkdanjasa/php,19/3/2017>
- Idrus Helmi, Karyawan/Marketing, Bank Syariah Mandiri Kota Palopo, *wawancara* di Kantor Bank Syariah Mandiri Kota Palopo, 13 Maret 2017
- Idrus Helmi, Karyawan/Marketing, Bank Syariah Mandiri Kota Palopo, *wawancara* di Kantor Bank Syariah Mandiri Kota Palopo 13 Maret 2017
- Idrus Helmi, Karyawan/Marketing, Bank Syariah Mandiri Kota Palopo, *wawancara* di Kantor Bank Syariah Mandiri Kota Palopo, 16 Maret 2017
- Karim Adiwarmanto, *Bank Islam : Analisis Fiqh dan Keuangan*, Ed.1, h.161
- Karim Adiwarmanto, *Bank Islam Analisis Fiqh dan Keuangan*, h.62
- Karim Adiwarmanto, *Bank Islam: Analisis Fiqh dan Keuangan*, Ed.3, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2007), h.112
- Karim Adiwarmanto, *Bank Islam Analisis Fiqh dan Keuangan*, Edisi Pertama. Cet.4 (Jakarta: IIT Indonesia, 2003), h.61
- Karnaen Perwataatmadja, Antonio Syafe'i, *Prinsip Operasional Bank Syaria'ah*, (Jakarta: Risalah Masa, 1992), h.22
- Marji, Kepala Cabang Bank Syariah Mandiri Kota Palopo, *wawancara* di Kantor Bank Syariah Mandiri Kota Palopo, 17 Maret 2017
- Ali Mohammad Daud, *Hukum Islam: Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Islam di Indonesia*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2004), h. 120

- PT. Bank Syariah Mandiri Cabang Palopo Tbk, *syarat-syarat dan ketentuan akad*, T.Th
- Rosyida, 2012
 “Analisa Perbandingan Pembiayaan Hunian Syariah Dengan Akad Murabahah dan Musyarakah pada Bank Muamalat Surabaya”
- Rossiyani, 2013 “Aplikasi Pembiayaan Produk KPR BTN Indent IB (Study Kasus di Bank Tabungan Negara (Persero) ,Tbk Kantor Cabang Pembantu Syariah Soekarno – Hatta Malang”
- Remy Sjahdeini Sutan, *Perbankan Islam dan Kedudukannya dalam Tata Hukum Perbankan Indonesia*, (Jakarta :Pustaka Grafiti, 1999), Cet. 1, h.64
- Rusli Muhammad, Karyawan/Assistant Analisis Micro, Bank Syariah Mandiri Kota Palopo, *wawancara* di Kantor Bank Syariah Mandiri Kota Palopo, 14 Maret 2017
- Rusli Muhammad, Karyawan/Assistant Analisis Micro, Bank Syariah Mandiri Kota Palopo, *wawancara* di Kantor Bank Syariah Mandiri Kota Palopo, 14 Maret 2017
- Sutedi Adrian, *Perbankan Syariah: Tinjauan dan Beberapa Segi Hukum*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 2009), Cet. 1, h. 95
- Sumitro Warkum, *Asas-asas Perbankan Islam dan Lembaga Terkait : BMI dan Takaful di Indonesia*, (Jakarta: PT.Raja Grafindo Persada, 2004), Edisi Revisi, h.37
- Sugiyono, *Metode Penelitian Bisnis*, (Bandung, Alfabeta, 1999), h.209
- Sugoyono, *Metode Penelitian Kualitatif Kuantitatif dan R & D*, (cet. VII; t.tp : CV Alfabeta, 2009), h.26
- UU RI No. 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah
- Undang – Undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan Syari’ah
- UU RI No. 21 Tahun 2008, Tentang Pembiayaan Murabahah.
 www. MUI. Or. Id, Tanggal Akses 20/01/2014.
- www. PBI.No. 7/46/PBI/2005. Tanggal Akses 20/01/2014
- Zulkifli Sunarto, *Panduan Praktis Tansaksi Perbankan Syariah* (Jakarta: Zikrul Hakim, 2007) h. 153

Zulkifli, Sunarto, *PanduanPraktisTransaksiPerbankanSyariah*, h. 153



SURAT KETERANGAN PENELITIAN

Menerangkan bahwa :

Nama : Elsa Miftahul Jannah
Tempat/ Tgl. Lahir : Malili, 25 mei 1995
JenisKelamin : Perempuan
Pekerjaan : Mahasiswa IAIN Palopo
Alamat : RSS Balandai Palopo

Benar – benar telah mengadakan penelitian di instansi kami selama 2 (dua) Minggu terhitung tanggal 13 maret 2017 s/d 26 maret 2017 sehubungan dengan penyusunan karya ilmiah (skripsi) yang berjudul **Pelaksanaan Pembiayaan Murabahah pada Bank Syariah Mandiri Cabang Palopo**

Demikian keterangan ini diberikan untuk digunakan sebagaimana mestinya.

Palopo, 17 Maret 2017

Kepala Cabang

Marji

KETERANGAN WAWANCARA

Yang bertandatangan dibawah ini :

Nama : Fadhila Astuti Ichsan
Pekerjaan : Kepala Warung Mikro
Alamat : Jl. Andi Djemma No. 4 Palopo

Menerangkan bahwa yang bernama dibawah ini :

Nama : Elsa Miftahul Jannah
Nim : 13.16.15.0023
Pekerjaan : Mahasiswa IAIN Palopo
Alamat : RSS Balandai Palopo

Benar – benar telah mengadakan wawancara dengan kami sehubungan dengan penelitian skripsi yang berjudul “*Pelaksanaan Pembiayaan Murabahah Kepemilikan Rumah pada Bank Syariah Mandiri Palopo*”

Demikian keterangan ini kami berikan kepada yang bersangkutan untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Palopo, 15 Maret 2017

Yang diwawancarai

Fadhila Astuti Ichsan

KETERANGAN WAWANCARA

Yang bertandatangan dibawah ini :

Nama : Arifin Zainal
Pekerjaan : Pelaksana Marketing Mikro
Alamat : Jl. Andi Djemma No. 4 Palopo

Menerangkan bahwa yang bernama dibawah ini :

Nama : Elsa Miftahul Jannah
Nim : 13.16.15.0023
Pekerjaan : Mahasiswa IAIN Palopo
Alamat : RSS Balandai Palopo

Benar – benar telah mengadakan wawancara dengan kami sehubungan dengan penelitian skripsi yang berjudul “*Pelaksanaan Pembiayaan Murabahah Kepemilikan Rumah pada Bank Syariah Mandiri Palopo*”

Demikian keterangan ini kami berikan kepada yang bersangkutan untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Palopo, 17Maret 2017

Yang diwawancarai

ZainalArifin

KETERANGAN WAWANCARA

Yang bertandatangan dibawah ini :

Nama : Helmi Idrus
Pekerjaan : Sales Assistant
Alamat : Jl. Andi Djemma No. 4 Palopo

Menerangkan bahwa yang bernama dibawah ini :

Nama : Elsa Miftahul Jannah
Nim : 13.16.15.0023
Pekerjaan : Mahasiswa IAIN Palopo
Alamat : RSS Balandai Palopo

Benar – benar telah mengadakan wawancara dengan kami sehubungan dengan penelitian skripsi yang berjudul “*Pelaksanaan Pembiayaan Murabahah Kepemilikan Rumah pada Bank Syariah Mandiri Palopo*”

Demikian keterangan ini kami berikan kepada yang bersangkutan untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Palopo, 13Maret 2017

Yang diwawancarai

Helmi Idrus

PEDOMAN WAWANCARA

1. Jelaskan secara singkat sejarah pendirian Bank Syariah Mandiri Cabang Palopo.?
 2. Bagaimana bentuk perjanjian (akad) pembiayaan murabahah kepemilikan rumah pada Bank Syariah Mandiri Palopo.?
 3. Apakah pernah terjadi sengketa pembiayaan murabahah kepemilikan rumah di Bank Syariah Mandiri.?
 4. Bagaimana prosedur penanganan pembiayaan bermasalah pada Bank Syariah Mandiri.?
 5. Bagaimana prinsip operasional Bank Syariah Mandiri.?
 6. Produk – produk apa saja yang ada di Bank Syariah Mandiri Cabang Palopo.?
 7. Apa kelemahan dan kelebihan pembiayaan murabahah pada Bank Syariah Mandiri Palopo.?
 8. Bagaimana hak dan kewajiban nasabah pada Bank Syariah Mandiri Palopo.?
 9. Bagaimana pelaksanaan pembiayaan murabahah pada Bank Syariah Mandiri Palopo.?
- 