

## **BAB IV**

### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

#### **A. Hasil Penelitian**

##### **a) Implementasi Akad Murabahah**

Di Indonesia, aplikasi jual beli murabahah pada perbankan syariah di dasarkan pada Keputusan Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) Majelis Ulama Indonesia (MUI) dan Peraturan Bank Indonesia (PBI). Menurut keputusan fatwa DSN Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 ketentuan murabahah pada perbankan syariah adalah sebagai berikut:

- a) Bank dan nasabah harus melakukan akad murabahah yang bebas riba.
- b) Barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh syari'ah Islam.
- c) Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.
- d) Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba.
- e) Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara hutang.
- f) Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungannya. Dalam kaitan ini Bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan.
- g) Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati.

- h) Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah.
- i) Jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli murabahah harus dilakukan setelah barang, secara prinsip, menjadi milik bank.

Selain itu, ketentuan pelaksanaan pembiayaan murabahah di perbankan syariah diatur berdasarkan Peraturan Bank Indonesia (PBI) nomor 9/19/PBI/2007 jo Surat Edaran BI No. 10/14/DPbS tanggal 17 Maret 2008, sebagai berikut :

- a) Bank bertindak sebagai pihak penyedia dana dalam rangka membelikan barang terkait dengan kegiatan transaksi Murabahah dengan nasabah sebagai pihak pembeli barang.
- b) Barang adalah obyek jual beli yang diketahui secara jelas kuantitas, kualitas, harga perolehan dan spesifikasinya.
- c) Bank wajib menjelaskan kepada nasabah mengenai karakteristik produk pembiayaan atas dasar akad murabahah, serta hak dan kewajiban nasabah sebagaimana diatur dalam ketentuan Bank Indonesia mengenai transparansi informasi produk bank dan penggunaan data pribadi nasabah.
- d) Bank wajib melakukan analisis atas permohonan pembiayaan atas dasar akad murabahah dari nasabah.
- e) Bank dapat membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.
- f) Bank wajib menyediakan dana untuk merealisasikan penyediaan barang yang dipesan nasabah.
- g) Kesepakatan atas marjin ditentukan hanya satu kali pada awal pembiayaan atas dasar murabahah dan tidak berubah selama periode pembiayaan.

- h) Bank dan nasabah wajib menuangkan kesepakatan dalam bentuk perjanjian tertulis berupa akad pembiayaan atas dasar murabahah.
- i) Jangka waktu pembayaran harga barang oleh nasabah kepada bank ditentukan berdasarkan kesepakatan bank dan nasabah.

Dalam prakteknya implemenatsi akad murabahah pada pembiayaan bank syariah di Bank Syariah Mandiri adalah sebagai berikut :

#### 1. Marketing/ Pemasaran

Tahap marketing/ pemasaran adalah tahap untuk memasarkan produk dan layanan yang ditawarkan oleh Bank Syariah Mandiri kepada calon nasabah melalui brosur, relasi, teman, keluarga, website, dll. Jika nasabah berminat untuk mengajukan pembiayaan maka proses selanjutnya adalah mengisi formulir.

Adapun syarat – syarat untuk mengajukan pembiayaan dengan akad murabahah adalah :

- a. Wiraswasta/ Profesi
  - Usaha telah berjalan minimal 2 tahun
  - Usia minimal 21 tahun atau sudah menikah dan maksimal 55 tahun pada saat jatuh tempo fasilitas pembiayaan
  - Surat keterangan usaha
- b. Perorangan Golbertap
  - Status pegawai tetap dengan masa dinas minimal 1 (satu) tahun
  - Usia minimal 21 tahun pada saat pengajuan dan maksimal 55 tahun pada saat jatuh tempo fasilitas pembiayaan
  - Surat keterangan usaha

c. Badan Usaha

- Usaha telah berjalan minimal 2 tahun
- Surat keterangan usaha
- Akte pendirian/ perubahan perusahaan

2. BI Checking

Pihak bank memeriksa riwayat nasabah melalui *bi checking* untuk mengetahui apakah calon nasabah yang mengajukan pembiayaan mempunyai kriteria baik atau tidak. Dimana hasil dari *bi checking* nantinya akan mempengaruhi keputusan bank dalam menyetujui/ menolak permohonan pembiayaan nasabah.

3. Survey

Apabila syarat – syarat diatas terpenuhi maka pihak marketing dan kepala warung mikro mengadakan survey kepada calon nasabah yang mengajukan pembiayaan. Objek yang di survey berupa jaminan dan usaha dari calon nasabah.

4. Akad

Jika persyaratan diatas sudah selesai dan disetujui maka pihak admin menentukan tanggal pencairan dan menginformasikan kepada nasabah waktu dan tanggal pencairannya. Akad dilaksanakan di Bank Syariah Mandiri yang dihadiri oleh Manajer, nasabah, marketing dan notaris.

5. Pencairan Dana

Setelah akad selesai, selanjutnya proses pencairan dana yang dikirimkan melalui rekening nasabah.<sup>1</sup>

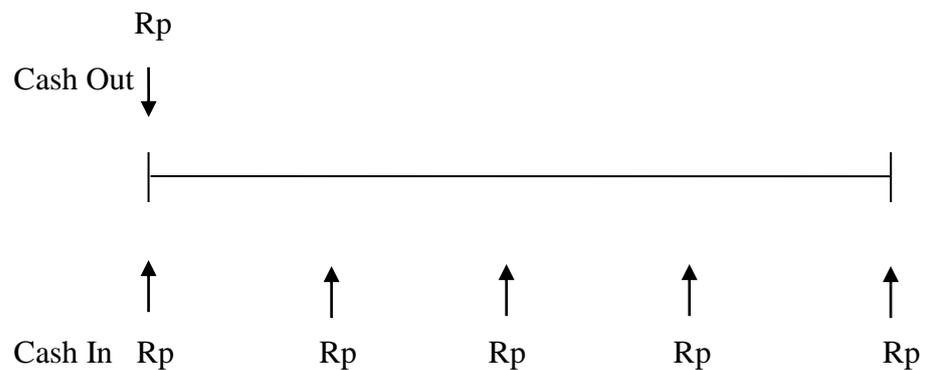
Metode pembayaran murabahah dapat dilakukan secara tunai atau cicilan. *Murabahah Muajjal* dicirikan dengan adanya penyerahan barang di awal akad dan pembayaran kemudian (setelah akad), baik dalam bentuk angsuran maupun dalam bentuk *lump sum* (sekaligus).

---

<sup>1</sup> Wawancara pribadi dengan Bapak Zovan selaku *marketing* warung mikro BSM KCP MT. Haryono, hari Selasa, Tanggal 4 April 2016 pukul 08.30 WIB

- a. Murabahah naqdan (tunai) adalah pembiayaan yang dilakukan bank untuk nasabah pembeli (murabahah) dengan pembayaran akan pembelian barang oleh nasabah secara tunai.
- b. Murabahah muajjal, dengan cicilan adalah pembiayaan yang dilakukan bank untuk nasabah pembeli (murabahah) dengan pembayaran akan pembelian barang tersebut belakangan secara angsuran atau cicilan
- c. Murabahah muajjal, dengan *lump sum* (sekaligus) adalah pembiayaan yang dilakukan bank untuk nasabah pembeli (murabahah) dengan pembayaran akan pembelian barang tersebut belakangan dengan sekaligus.<sup>2</sup>

Sedangkan metode pembayaran yang dilakukan oleh Bank Syariah Mandiri yaitu dengan menggunakan sistem cicilan. Atau biasa disebut dengan murabahah muajjal, dengan cicilan yaitu pembiayaan yang dilakukan bank untuk nasabah pembeli (murabahah) dengan pembayaran akan pembelian barang tersebut belakangan secara angsuran atau cicilan.




---

<sup>2</sup> Karim, *Bank...*, h. 115 - 116

### **b) Faktor yang Mendominasi Akad Murabahah**

Salah satu fungsi bank syariah adalah menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkan dana kepada masyarakat dalam bentuk pembiayaan guna meningkatkan taraf hidup masyarakat. Produk penghimpunan dana menggunakan akad *wadi'ah* mudhorobah dan musyarokah.

Sedangkan produk pembiayaan pada bank syariah terbagi ke dalam tiga kategori yang dibedakan berdasarkan tujuan penggunaannya, yaitu :

- a. Pembiayaan dengan prinsip jual beli : dengan menggunakan akad murabahah.
- b. Pembiayaan dengan prinsip sewa : dengan menggunakan akad ijarah.
- c. Pembiayaan dengan prinsip bagi hasil : dengan menggunakan akad mudhorobah/ musyarokah.

Pembiayaan murabahah adalah pembiayaan dimana pihak bank berfungsi sebagai mediator yang membiayai terlebih dahulu barang yang diinginkan oleh nasabah kepada pihak *supplier* dan kemudian nasabah membayar kepada pihak bank beserta margin. Bank syariah membiayai pembiayaan murabahah untuk membiayai modal kerja, investasi, serta konsumsi nasabah.

Pembiayaan murabahah pada bank syariah memiliki porsi terbanyak disalurkan dibandingkan dengan pembiayaan dengan akad – akad lainnya seperti akad *mudhorobah*, *musyarokah*, *ijarah*, dsb. Begitupun dengan Bank Syariah Mandiri yang menggunakan akad murabahah lebih banyak dibandingkan dengan akad lainnya. Perbandingan pembiayaan akad murabahah dengan akad lainnya dapat dilihat pada tabel seperti berikut :<sup>3</sup>

---

<sup>3</sup> <http://www.syariahamandiri.co.id/> diakses pada tanggal 1 Mei 2016 pukul 18.30 WIB

<b>Per Februari 2016</b>	
<b>(dalam jutaan)</b>	
<b>Pos – Pos</b>	<b>Nominal</b>
<b>ASET</b>	
1. Kas	1,176,594
2. Penempatan pada Bank Indonesia	9,342,010
3. Penempatan pada bank lain	743,010
2. Tagihan spot dan forward	0
3. Surat berharga dimiliki	8,206,371
4. Tagihan atas surat berharga yang dibeli dengan janji dijual kembali	286,803
5. Tagihan akseptasi	300,447
6. Piutang	35,870,626
a. Piutang Murabahah	49,858,205
b. Pendapatan margin murabahah yang ditangguhkan	15,674,727
c. Piutang istishna'	8,413
d. Pendapatan margin istishna' yang ditangguhkan	180
e. Piutang qardh	1,678,915
f. Piutang sewa	0
7. Pembiayaan bagi hasil	13,844,513
a. Mudhorobah	2,755,206
b. Musyarokah	11,089,307
c. Lainnya	0
8. Pembiayaan sewa	814,691
a. Aset ijarah	1,103,170
b. Akumulasi penyusutan	288,479
c. Cadangan kerugian penurunan nilai	0

Tabel 1. Neraca Bank Syariah Mandiri per Maret 2016

Tabel diatas menunjukkan berapa banyak nya nominal yang dikeluarkan oleh Bank Syariah Mandiri dari beberapa akad yang ditawarkan. Melalui tabel tersebut dapat diketahui bahwa penggunaan akad murabahah lebih banyak digunakan dibandingkan dengan akad lainnya. Berikut adalah beberapa faktor yang menyebabkan akad murabahah mendominasi daripada akad lainnya :

a. Akad murabahah mudah diimplementasikan.

Perubahan paradigma bukanlah hal yang mudah dilakukan. Selama ini masyarakat menggunakan sistem konvensional selama ratusan tahun, bahkan sistem konvensional sudah melekat di pikiran masyarakat. Sehingga untuk mengubah sistem perekonomian masyarakat menjadi sistem perekonomian sesuai syari'ah bukanlah hal yang mudah bahkan membutuhkan waktu yang lama. Hal inilah yang menyebabkan akad murabahah lebih banyak digunakan daripada akad lainnya karena terdapat kemiripan antara akad murabahah pada pembiayaan bank syariah dengan sistem kredit di bank konvensional.

b. Pendapatan bank dapat diprediksi

Dalam pembiayaan akad murabahah bank syariah sudah dapat melakukan estimasi pendapatan yang akan diterima, karena dalam transaksi murabahah hutang nasabah adalah harga jual yang dikeluarkan oleh bank syariah, sedangkan didalam harga jual terdapat porsi harga pokok dan keuntungan yang akan diterima. Sehingga pihak bank dapat memprediksi berapa besar keuntungan yang akan diterima.

c. Tidak perlu mengenal nasabah secara mendalam

Dalam hal ini hubungan antara nasabah dengan pihak bank adalah hutang piutang. Sehingga pihak nasabah harus membayar hutang senilai harga jual yang sepakati. Berbeda

dengan pembiayaan dengan menggunakan akad lainnya, seperti mudhorobah/ kerjasama yang harus mengetahui calon nasabahnya secara mendalam, dikarenakan resiko yang muncul lebih besar.

d. Resiko yang mungkin muncul sedikit

Resiko yang mungkin muncul dalam pembiayaan akad murabahah lebih sedikit dibandingkan dengan akad lainnya. Karena dalam hal ini pendapatan yang akan diterima bank syariah sudah dapat diketahui melalui besar margin yang ditanggung. Lain halnya dengan akad lainnya yang mempunyai resiko besar yaitu seperti mudhorobah/ musyarokah. Dalam mudhorobah bank belum mengetahui secara pasti berapa pendapatan yang akan diperoleh. Pihak bank juga harus memberikan pembinaan dan pengamatan secara terus – menerus agar tidak terjadi manipulasi laporan keuangan oleh pihak nasabah. Karena penyedia dana (*shohibul maal*) dalam hal ini adalah pihak bank, menanggung semua kerugian akibat dari mudharabah, dan pengelola tidak boleh menanggung kerugian apapun kecuali diakibatkan dari kesalahan disengaja, kelalaian, atau pelanggaran kesepakatan.

e. Murabahah dapat diimplementasikan kepada :

✓ Pengadaan barang

Transaksi ini dilakukan oleh bank syariah dengan prinsip jual beli murabahah, seperti pengadaan sepeda motor, kulkas, kebutuhan barang untuk investasi untuk pabrik dan sejenisnya.

✓ Modal kerja (modal kerja barang)

Penyediaan barang persediaan untuk modal kerja dapat dilakukan dengan prinsip jual beli murabahah. Sebenarnya, penyediaan modal kerja berupa uang tidak terlalu tepat menggunakan prinsip jual beli murabahah.

Transaksi pembiayaan modal kerja dalam bentuk barang atau uang lebih tepat menggunakan prinsip mudharabah (bagi hasil) atau musyarakah (penyertaan modal).

✓ Renovasi rumah (pengadaan material renovasi rumah)

Pengadaan material renovasi rumah dapat menggunakan mekanisme jual beli murabahah. Barang-barang yang diperjualbelikan adalah segala bentuk barang yang dibutuhkan untuk renovasi rumah, seperti bata merah, genteng, cat, kayu dan lain – lain.<sup>4</sup>

## B. Pembahasan

Sebagai salah satu bentuk lembaga keuangan syariah hendaknya segala transaksi yang dilakukan oleh Bank Syariah Mandiri KCP MT. Haryono tidak bertentangan dengan ketentuan syariah yang berlaku, dalam hal ini yaitu Fatwa DSN – MUI.

Dalam implementasi akad murabahah yang sudah diterapkan Bank Syariah Mandiri KCP MT. Haryono pada produk pembiayaan warung mikro, penulis akan melakukan analisis terhadap implementasi akad murabahah tersebut. Apakah penerapan ini sudah sesuai dengan prinsip syariah yang berlaku, yakni fatwa DSN – MUI.

- a) Dalam kontrak/ akad telah disebutkan bahwa pihak bank dan nasabah telah sepakat dan setuju untuk melaksanakan akad pembiayaan mikro berdasarkan prinsip murabahah. Hal ini sudah sesuai dengan rukun murabahah, yaitu pelaku (penjual dan pembeli) dimana bank bertindak sebagai penjual sedangkan nasabah bertindak sebagai pembeli. Salah satu rukun murabahah adalah adanya pihak/ pelaku yang bertransaksi yaitu penjual dan pembeli. Apabila salah satu rukun ini tidak ada, maka akad menjadi tidak sah dan transaksi menjadi batal.

---

<sup>4</sup> Wawancara pribadi dengan Bapak Idris selaku kepala warung mikro BSM KCP MT. Haryono, hari Senin, Tanggal 25 Januari 2016 pukul 15.00 WIB

- b) Barang – barang yang sering dibiayai oleh Bank Syariah Mandiri KCP MT. Haryono adalah bahan – bahan sembako, material untuk merenovasi rumah, dan pembelian kendaraan bermotor. Hal ini sudah sesuai dengan rukun murabahah yaitu adanya objek. Dimana objek murabahah harus berupa barang yang di perbolehkan untuk diperjual belikan. Bukan barang yang di haramkan oleh agama islam.
- c) Dalam kontrak/ akad disebutkan juga rincian harga beli, margin, harga jual, angsuran pendahuluan (uang muka), jumlah kewajiban, jumlah angsuran per bulan yang harus dibayar serta jangka waktu kontrak akad yang terhitung dari tanggal pencairan. Hal ini sesuai dengan fatwa DSN - MUI dimana pihak bank harus memberitahukan kepada nasabah informasi secara rinci mengenai hal yang berkaitan dengan transaksi murabahah sehingga harga barang dapat diketahui dengan jelas oleh nasabah serta menghindari transaksi *ghoror* (ketidakjelasan).
- d) Sebagaimana yang telah disebutkan pada point ke 3, bahwa dalam kontrak/ akad dijelaskan secara rinci mengenai jumlah uang muka yang dibayar oleh nasabah. Hal ini sesuai dengan fatwa DSN - MUI dimana pihak penjual, dalam hal ini adalah pihak bank dapat meminta uang muka kepada nasabah untuk menunjukkan kesungguhan nasabah dalam permintaan pembiayaan murabahah.
- e) Dalam kontrak/ akad tertulis untuk menjamin tertibnya pembayaran kembali/ pelunasan jumlah kewajiban tepat pada waktu sesuai yang telah disepakati para pihak (bank dan nasabah), maka pihak nasabah harus menyerahkan jaminan kepada pihak bank. Jaminan yang ditetapkan oleh bank berupa deposito, sertifikat tanah atau bpkb motor. Hal ini sesuai dengan fatwa DSN – MUI bahwa jaminan dalam murabahah diperbolehkan.
- f) Bank Syariah Mandiri KCP MT. Haryono tidak bertindak sebagai pembeli pertama akan objek murabahah, melainkan bank

memberikan kuasa kepada nasabah untuk membeli barang, hal ini diperbolehkan berdasarkan dengan fatwa DSN – MUI bahwa bank dapat mewakilkan nasabah untuk membeli barang.

- g) Akad murabahah dilaksanakan setelah barang secara prinsip menjadi milik penjual (bank). Sebagaimana yang tertulis pada point 6, bahwa pembeli (nasabah) menjadi wakil dari pihak bank untuk membeli barang. Hal ini tidak sesuai dengan prinsip syariah, karena seharusnya akad murabahah dapat dilaksanakan setelah akad wakalah selesai dilakukan dan objek murabahah tersebut secara prinsip telah menjadi hak milik bank, barulah akad murabahah dapat dilaksanakan.
- h) Nasabah datang ke Bank Syariah Mandiri KCP MT. Haryono untuk melaksanakan kontrak akad. Hal ini sudah sesuai dengan rukun murabahah yaitu adanya ijab qabul. Dimana semua rukun murabahah telah terpenuhi yaitu adanya pihak yang bertransaksi, objek akad, dan ijab qabul.