

## ABSTRAK

**Rachmawati, Tias. 2016.** Implementasi Akad *Murābahah* Pada Produk Pembiayaan Kongsy Pemilikan Rumah *Shāri'ah* (KPRS) Muamalat Islamic Banking di Bank Muamalat Kantor Cabang Pembantu Ponorogo. **Skripsi.** Program Studi Muamalah Jurusan Syariah dan Ekonomi Islam. Sekolah Tinggi Agama Islam Negeri (STAIN) Ponorogo. Pembimbing Khususniati Rofiah, M.S.I.

**Kata Kunci :** Akad, Margin, *Murābahah*.

Produk pembiayaan KPRS Muamalat iB merupakan suatu fasilitas yang diberikan oleh Bank Muamalat KCP Ponorogo untuk memiliki rumah tanpa harus membayar secara tunai. Dalam penelitian ini penulis fokus untuk melakukan penelitian penerapan akad *murābahah* pada produk pembiayaan KPRS Muamalat iB di Bank Muamalat KCP Ponorogo. Menurut istilah fiqih *murābahah* berasal dari perkataan ribh yang berarti pertambahan. Secara umum diartikan sebagai suatu penjualan barang ditambah dengan keuntungan yang disepakati antara penjual dan pembeli. Namun pada penerapannya di Bank Muamalat KCP Ponorogo bank banyak memberikan pembiayaan berupa uang pada nasabah dibandingkan melakukan jual beli. Inilah yang menjadi alasan penulis untuk meneliti lebih lanjut apakah Bank Muamalat sebagai bank *shāri'ah* pertama di Indonesia sudah sepenuhnya dalam menerapkan prinsip-prinsip *shāri'ah* dalam operasionalnya. Rumusan masalah yang menjadi fokus pembahasan penulis untuk melakukan penelitian ini yaitu bagaimana implementasi akad dan margin keuntungan *murābahah* pada produk pembiayaan KPRS Muamalat iB di Bank Muamalat KCP Ponorogo. Tujuan dari penelitian ini untuk mengetahui implementasi akad dan margin keuntungan *murābahah* pada produk pembiayaan KPRS Muamalat iB di Bank Muamalat KCP Ponorogo.

Penelitian ini menggunakan metode deskriptif–analisis dengan menggunakan pendekatan kualitatif. Dengan mendeskripsikan fenomena yang terjadi di Bank Muamalat KCP Ponorogo sebagai lembaga keuangan *shāri'ah* dengan menganalisisnya menggunakan cara berfikir induktif dengan pemaparan data yang bersifat khusus di Bank Muamalat KCP Ponorogo dengan di analisis menggunakan teori hukum Islam.

Dari penelitian yang penulis lakukan ini dapat disimpulkan bahwa praktek penerapan akad dan margin keuntungan *murābahah* pada produk pembiayaan KPRS Muamalat iB belum sesuai dengan hukum Islam. Hal ini dikarenakan syarat dan rukunnya tidak terpenuhi sebagaimana yang ditetapkan dalam *shāri'ah* Islam. Selain itu Bank Muamalat KCP Ponorogo juga tidak memenuhi fatwa DSN MUI dan peraturan Bank Indonesia dimana seharusnya peraturan tersebut sifatnya final dan mengikat bagi Bank Muamalat KCP Ponorogo sebagai Bank *shāri'ah*.

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang

Perbankan Islam merupakan fenomena baru yang perkembangannya telah mengejutkan para pengamat perbankan konvensional. Di Indonesia undang-undang no.10 tahun 1998 tentang perubahan atas undang-undang No.7 tahun 1992 tentang perbankan. Dengan diubahnya undang-undang No.10 tahun 1998, bank konvensional di Indonesia dibenarkan untuk membuka Islamic window. Hal ini dimaksudkan supaya bank konvensional selain kegiatannya yang lazim dilakukan juga bersedia menawarkan dan memberikan jasa-jasa perbankan Islam.

Bank berdasarkan prinsip *shāri'ah* atau bank Islam, seperti halnya bank konvensional juga berfungsi sebagai suatu lembaga intermediasi (intermediary institution), menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkan kembali dana tersebut kepada masyarakat yang membutuhkannya dalam bentuk fasilitas pembiayaan. Bedanya hanyalah bahwa bank *shāri'ah* melakukan kegiatan usahanya tidak berdasarkan bunga (interest free), tetapi berdasarkan prinsip *shāri'ah* yaitu prinsip pembagian keuntungan dan kerugian (profit and loss sharing principle). Selain itu sama halnya dengan bank konvensional, bank *shāri'ah* juga memberikan jasa-jasa lain, seperti jasa kiriman uang, jasa kiriman

barang, dan jasa-jasa lainnya.<sup>1</sup> Jasa pembiayaan yang dapat diberikan oleh bank *shāri'ah* lebih beragam daripada jasa pembiayaan pada bank konvensional. Mengenai jasa pembiayaan yang dapat diberikan oleh bank *shāri'ah*, berbeda dengan jasa pembiayaan yang diberikan bank konvensional yang dikenal dengan kredit.<sup>2</sup>

Perkembangan zaman disertai dengan meningkatnya kuantitas penduduk. Sehingga hal ini mempengaruhi ruang lingkup masyarakat untuk menentukan tempat tinggal yang diinginkan. Banyak masyarakat yang menginginkan tempat tinggal namun kondisi keuangan mereka tidak mencukupi untuk memiliki sebuah tempat tinggal. Hal ini dipengaruhi banyak faktor mulai dari mahalnya harga tanah, tidak adanya tanah kosong, dan sebagainya.

Kondisi seperti inilah yang menggugah hati pemerintah, developer, dan bank untuk mewujudkan impian masyarakat. Tiga pihak tersebut saling bekerja sama untuk merealisasikan keinginan masyarakat untuk memiliki sebuah rumah impian, dimana impian tersebut dapat diwujudkan dengan cara yang mudah dan dianggap tidak memberatkan masyarakat. Cara tersebut adalah Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dikenal di lembaga keuangan konvensional dan Kongsil Pemilikan Rumah Syariah (KPRS) dikenal di lembaga keuangan syariah. KPR atau KPRS merupakan cara yang dapat digunakan untuk memiliki sebuah rumah impian dengan pembayaran harga rumah diangsur setiap bulannya. Sehingga hal ini dianggap tidak memberatkan masyarakat untuk memiliki rumah impian.

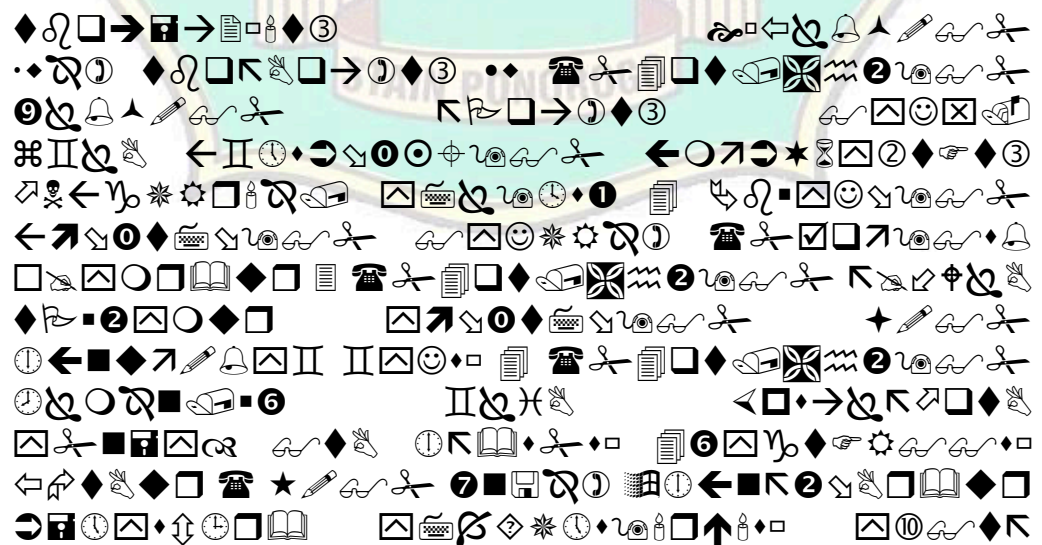
---

<sup>1</sup> Sutan Remy Sjahdeini, *Perbankan Islam dan kedudukannya dalam tata Hukum Perbankan Indonesia*. (Jakarta: Pustaka Utama Grafiti, 2007), 1.

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

Bank sangat berperan penting dalam pemberian fasilitas KPR atau KPRS ini. Karena bank mempunyai usaha pokok yaitu kredit di bank konvensional dan pembiayaan di bank *shāriah*. Sehingga pihak pemerintah dapat bekerja sama dengan developer atau developer secara individu memanfaatkan fasilitas bank tersebut untuk membantu masyarakat memiliki rumah impian. Mekanisme pemberian fasilitas KPR dan KPRS ini antara Bank konvensional dan Bank *Shāriah* berbeda. Bank konvensional melakukan kegiatan berdasarkan bunga, sedangkan bank *shāriah* berdasarkan prinsip *shāriah* yaitu prinsip pembiayaan keuntungan dan kerugian (Profit and Loss Sharing Principle).

Sistem yang digunakan di bank konvensional yang melakukan kegiatan berdasarkan bunga membuat masyarakat ragu akan transaksi tersebut, karena dalam Al-Qur'an sudah dijelaskan bahwasannya Allah SWT telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Sebagaimana firman Allah SWT dalam Al-Quran:





*Artinya* : “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.”

Hadirnya perbankan *shāri'ah* mampu dijadikan bukti bahwa umat Islam memberikan petunjuk bagi manusia dalam melakukan transaksi ekonomi. Bank *shāri'ah* berusaha untuk menerapkan prinsip-prinsip ekonomi Islam yang dijadikan kontruksi sosial dan perilaku ekonomi masyarakat. Di dalam sejarah perekonomian Islam, pembiayaan yang terjadi sesuai dengan akad *shāri'ah* telah menjadi bagian dari tradisi umat Islam sejak zaman Rasulullah SAW. Sehingga dapat dikatakan sistem perekonomian Islam yang diterapkan saat ini merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari kehidupan umat Islam bahkan sejak zaman Rasulullah SAW.<sup>4</sup>

Bank umum *shāri'ah* pertama di Indonesia adalah Bank Muamalat Indonesia. Saat ini Bank Muamalat telah tersebar di seluruh Indonesia salah satu kantor cabang pembantu berada di kota Ponorogo. Bank Muamalat salah satu dari beberapa bank *shāri'ah* di Indonesia yang memiliki beberapa produk

<sup>3</sup> Al-Qur'an, 2:275.

<sup>4</sup> Adiwarmam A. Karim, Bank Islam (Analisis Fiqh dan Keuangan), (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2006), 18.

unggulan baik itu dalam pendanaan maupun pembiayaan. Pada penelitian ini penulis membatasi pada salah satu produk pembiayaan konsumtif di Bank Muamalat KCP Ponorogo yaitu kongsi pemilikan rumah *shāri'ah* (KPRS) atau dikenal dengan nama produk KPRS Muamalat iB.

KPRS Muamalat iB merupakan suatu fasilitas yang diberikan oleh Bank Muamalat KCP Ponorogo untuk memiliki rumah tanpa harus membayar secara tunai. Hal ini diperuntukkan bagi masyarakat kalangan menengah atas. Rumah merupakan kebutuhan primer sehingga setiap orang pasti membutuhkan. Kebutuhan masyarakat menuntut untuk memiliki sebuah rumah, namun dana yang dimilikinya tidak mencukupi. Sehingga KPRS Muamalat iB inilah dapat dijadikan solusi atas kebutuhan masyarakat tersebut. Salah satu akad pada produk ini menggunakan akad *murābahah*.

Dalam penelitian ini penulis fokus untuk melakukan penelitian penerapan akad *murābahah* pada produk pembiayaan KPRS Muamalat iB di Bank Muamalat KCP Ponorogo. Menurut istilah fiqih *murābahah* diartikan sebagai suatu penjualan barang seharga barang tersebut ditambah dengan keuntungan yang disepakati antara penjual dan pembeli. Akad *murābahah* memiliki karakter penjual harus memberitahu kepada pembeli tentang harga pembelian barang dan juga menyatakan jumlah keuntungan yang ditambahkan kepada biaya tersebut.<sup>5</sup>

Akad *murābahah* apabila diterapkan pada produk KPRS Muamalat iB di Bank Muamalat KCP Ponorogo, bank harus mematuhi fatwa DSN MUI yang

---

<sup>5</sup> Syukuri Iska, Sistem Perbankan Syariah di Indonesia, (Yogyakarta: Fajar Media Press, 2014), 200.

sifatnya mengikat. Dalam fatwa DSN MUI No.4 tahun 2000 tentang akad *murābahah* pada bagian pertama ayat keempat telah dijelaskan bahwa:

“Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba”.

Maksudnya barang yang dijual kepada nasabah harus milik bank sendiri. Kemudian setelah itu barang dijual pada nasabah dan melakukan pembayaran atas harga barang yang telah disepakati baik dengan tunai atau dicicil kepada pihak bank (penjual).<sup>6</sup> Selain itu pada Fatwa DSN MUI No.4 tahun 2000 bagian pertama ayat sembilan, disebutkan juga bahwa:

“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.”

Maksudnya ketika bank (penjual) melakukan transaksi *murābahah* dengan wakalah kepada nasabah (pembeli) untuk membeli barangnya sendiri kepada pihak ketiga (developer) maka disyaratkan bahwa secara prinsip barang harus sudah menjadi milik bank. Sehingga tanda tangan akad wakalah terjadi setelah akad *murābahah*.

Pada penerapannya di Bank Muamalat KCP Ponorogo nasabah sudah terlebih dahulu mempunyai pilihan rumah pada developer tertentu. Kemudian developer menetapkan harga jual dari rumah yang telah dipilih oleh nasabah. Setelah nasabah mendapatkan harga yang pasti dari developer, nasabah langsung mendatangi bank untuk mengajukan pembiayaan sebesar harga rumah atau kekurangan dari sisa harga rumah tersebut, dengan memilih menggunakan akad *murābahah*. Kemudian bank mewakalahkan dengan

---

<sup>6</sup> Fatwa DSN MUI No.4 tahun 2000 Tentang Akad Murabahah.

memberikan pembiayaan sejumlah yang diajukan nasabah kepada bank untuk melunasi pembiayaan tersebut disertai dengan tanda tangan akad *murābahah* dan wakalah. Selain itu, penerapan akad *murābahah* identik dengan keuntungan atau margin diketahui kedua belah pihak dengan cara dirundingkan oleh penjual dan pembeli di awal akad. Sehingga pembeli mengetahui harga pokok barang dan keuntungan yang didapatkan penjual. Keuntungan dihitung berdasarkan harga pokok dari barang yang menjadi obyek jual beli.

Pada prakteknya di Bank Muamalat KCP Ponorogo menggunakan akad *murābahah* pada produk KPRS Muamalat iB, nasabah (pembeli) sudah menerima hitungan jadi angsuran pembiayaan yang harus dibayar. Sehingga nasabah (pembeli) tidak mengetahui berapa besar keuntungan yang didapatkan bank. Menurut penjelasan Bapak Haris selaku marketing funding Bank Muamalat KCP Ponorogo, keuntungan yang didapatkan bank sekitar 14%-16% dari harga barang dan itu mengacu pada suku bunga bank pada umumnya.

Sesuai dengan latar belakang yang telah penulis jelaskan di atas menjadi alasan penulis untuk melakukan penelitian lebih lanjut terkait dengan akad dan margin keuntungan *murābahah* pada produk pembiayaan KPRS Muamalat iB di Bank Muamalat KCP Ponorogo. Dengan alasan inilah penulis akan menuliskan sebuah karya tulis ilmiah dengan judul **Implementasi Akad *Murābahah* Pada Produk Pembiayaan Kongsil Pemilikan Rumah *Shāri'ah* (KPRS) Muamalat Islamic Banking di Bank Muamalat Kantor Cabang Pembantu Ponorogo**



## B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana implementasi akad *murābahah* pada produk pembiayaan KPRS Muamalat iB di Bank Muamalat KCP Ponorogo?
2. Bagaimana implementasi margin keuntungan *murābahah* pada produk pembiayaan KPRS Muamalat iB di Bank Muamalat KCP Ponorogo?

## C. Tujuan Penelitian

Penelitian ini dilakukan bertujuan untuk :

1. Untuk mengetahui implementasi akad *murābahah* pada produk pembiayaan KPRS Muamalat iB di Bank Muamalat KCP Ponorogo.
2. Untuk mengetahui implementasi margin keuntungan *murābahah* pada produk pembiayaan KPRS Muamalat IB di Bank Muamalat KCP Ponorogo.

## D. Kegunaan Penelitian

Dalam penulisan karya ilmiah ini manfaat secara teori diharapkan mampu :

1. Untuk mengetahui implementasi akad *murābahah* pada produk pembiayaan KPRS Muamalat iB di Bank Muamalat KCP Ponorogo.
2. Untuk mengetahui implementasi margin keuntungan *murābahah* pada produk pembiayaan KPRS Muamalat iB di Bank Muamalat KCP Ponorogo.

Sedangkan secara praktis, dalam penulisan karya ilmiah ini diharapkan mampu bermanfaat :

1. Sebagai sumbangan pemikiran dan informasi terkait dengan pengembangan ilmu pengetahuan dalam bidang ekonomi *shāri'ah* dan perbankan *shāri'ah*, terkait dengan produk pembiayaan kongsi pemilikan rumah *shāri'ah* (KPRS).
2. Sebagai sumbangan pengetahuan untuk perbankan *shāri'ah* supaya lebih maksimal dalam penerapan akad dan margin keuntungan *murābahah* pada produk pembiayaan kongsi pemilikan rumah *shāri'ah* (KPRS).
3. Sebagai sumbangan pemikiran bagi masyarakat, pembaca dan orang-orang yang bermaksud mengadakan penelitian lebih lanjut terkait dengan produk pembiayaan kongsi pemilikan rumah *shāri'ah* (KPRS).

#### **E. Kajian Pustaka**

Terdapat beberapa karya ilmiah yang penulis ketahui terkait dengan penerapan akad *murābahah* dalam produk pembiayaan di Bank *Shāri'ah*. Karya ilmiah tersebut diantaranya hasil karya Nurlaila Chusna, Skripsi tahun 2005 STAIN Ponorogo jurusan *Shāri'ah*, Prodi Muamalah. Berjudul: Studi Komparatif Tentang *Ba'i Al- Murābahah Menurut Pemikiran Imam Syafi'i dan Imam Abu Hanifah*. Dalam skripsi ini penulis meneliti tentang Pemikiran Imam Syafi'i terhadap konsep akad dalam jual beli murabahah harus dijelaskan oleh penjual terkait dengan harga pokok dan keuntungannya kepada pembeli dan penjual tak perlu menjelaskan satu persatu biaya yang telah dikeluarkan karena

hal itu sudah bagian dari keuntungan. Sedangkan pemikiran Imam Abu Hanifah penjual harus menjelaskan harganya, namun dalam menjelaskan harganya ini penjual boleh atau tidak menggabungkan antara harga barang dan biaya semua itu tergantung dengan urf.<sup>7</sup>

Syaiful Fathoni, Skripsi tahun 2005 STAIN Ponorogo jurusan *Shāri'ah*, Prodi Muamalah. Berjudul: *Pembiayaan Murābahah dalam Perbankan Shāri'ah, Studi komparatif antara pemikiran Muhammaad Syafi'i Antonio dan Abdullah Saeed*. Dalam skripsi ini penulis meneliti pemikiran Syafi'i Antonio terhadap konsep pembiayaan *murābahah* yang lebih diarahkan pada pembiayaan *murābahah* kepada pemesanan pembelian dan aplikasinya lebih kepada penjualan barang. Sedangkan menurut pemikiran Abdullah Saeed konsep pembiayaan *murābahah* lebih pada mekanisme pembiayaan seperti bunga dan aplikasinya hanyalah sebagai pembiayaan bukan penjual.<sup>8</sup>

Sholeh Setyo Utomo, Skripsi tahun 2007 STAIN Ponorogo jurusan *Shāri'ah*, Prodi Muamalah. Berjudul: *Tinjauan Fiqh Terhadap Margin Keuntungan Murābahah (Study Kasus PT BPR Syariah Al-Mabrur Babadan Ponorogo)*. Dalam skripsi ini penulis menghasilkan sebuah kesimpulan bahwa PT BPR *Shāri'ah* Al-Mabrur Babadan Ponorogo dalam mendapatkan keuntungan didapatkan berdasarkan nisbah bagi hasil dan keuntungan yang diinginkan pihak BPR *Shāri'ah* itu sendiri, bukan berdasarkan pada harga

---

<sup>7</sup> Nurlaila Chusna, "*Studi Komparatif Tentang Ba'i Al-Murabahah Menurut Pemikiran Imam Syafi'i dan Imam Abu Hanifah*", (Skripsi, STAIN Ponorogo, Ponorogo, 2005), 65.

<sup>8</sup> Syaiful Fathoni, "*Pembiayaan Murabahah dalam Perbankan Syariah Studi komparatif antara Pemikiran Muhammaad Syafi'i Antonio dan Abdullah Saeed*", (Skripsi, STAIN Ponorogo, Ponorogo, 2005), 72.

umum barang yang diperjualbelikan. Dan hal ini jelas bertentangan dengan fiqih.<sup>9</sup>

Masruroah. Skripsi tahun 2008 STAIN Ponorogo jurusan *Shāri'ah* Prodi Muamalah. Berjudul: Implementasi Fatwa DSN MUI Nomor: 04/DSN-MUI /IV/2000 Tentang *Murābahah* di BPRS Al-Mabrur Babadan Ponorogo. Dalam skripsi penulis menghasilkan sebuah kesimpulan bahwa kontrak perjanjian yang diterapkan dan cara penyelesaian masalah apabila terjadi pembatalan kontrak jual beli karena kesalahan nasabah, maka uang muka yang telah diberikan pada bank akan menjadi milik bank untuk menutupi kerugian, dan pihak bank tidak meminta kembali uang tambahan kepada nasabah. Secara keseluruhan operasional BPRS Al-Mabrur Babadan Ponorogo sesuai dengan ketentuan fatwa tersebut.<sup>10</sup>

Widiarti. Skripsi tahun 2012 STAIN Ponorogo jurusan *Shāri'ah* prodi Muamalah. Berjudul: Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pembiayaan Hunian Syariah di Bank Muamalat Cabang Pembantu Ponorogo. Dalam skripsi ini dapat disimpulkan bahwa dalam pembiayaan hunian syariah dengan menggunakan akad IMBT diperbolehkan dalam hukum islam. Selain itu praktik atau mekanisme dengan memberikan denda kepada nasabah yang menunggak yang dilakukan dalam praktek di Bank Muamalat Cabang Pembantu Ponorogo sesuai dengan analisa hukum Islam. Selain itu terkait dengan wanprestasi yang

---

<sup>9</sup> Sholeh Setyo Utomo, "*Tinjauan Fiqh Terhadap Margin Keuntungan Murabahah (Study Kasus PT BPR Syariah Al-Mabrur Babadan Ponorogo)*", (Skripsi, STAIN Ponorogo, Ponorogo, 2007), 61.

<sup>10</sup> Masruroah, "*Implementasi Fatwa DSN MUI Nomor: 04/DSN-MUI /IV/2000 Tentang Murabahah di BPRS Al-Mabrur Babadan Ponorogo*", (Skripsi, STAIN Ponorogo, Ponorogo, 2008), 67.

dilakukan oleh nasabah yang belum bisa melunasi ketika jatuh tempo. Maka bank muamalat memiliki cara sendiri dalam mengatasinya, yaitu dengan cara memberlakukan 5 koll. Hal ini dipengaruhi oleh beberapa hal dimana hal tersebut diperbolehkan dalam Islam.

Dari beberapa hasil penelitian yang ada terlihat bahwa hampir ada persamaan judul dengan karya ilmiah yang akan penulis teliti. Letak perbedaannya ada pada titik tekan yang penulis rumuskan. Dalam karya ilmiah ini penulis lebih menitik beratkan pada penerapan akad *murābahah* dan penentuan margin keuntungan *murābahah* pada produk pembiayaan KPRS Muamalat iB di Bank Muamalat KCP Ponorogo.

## **F. Metode Penelitian**

### **1. Pendekatan dan Jenis Penelitian**

Untuk melakukan penelitian tinjauan hukum Islam terhadap produk pembiayaan KPRS Muamalat iB di Bank Muamalat Cabang Pembantu Ponorogo. Penulis menggunakan pendekatan kualitatif dan jenis penelitian lapangan (Field Research).

Penelitian ini menggunakan metode deskriptif – analisis dengan menggunakan pendekatan kualitatif. Metode deskriptif adalah suatu metode dalam meneliti status sekelompok manusia, suatu objek, suatu kondisi, suatu sistem pemikiran, ataupun suatu peristiwa pada masa sekarang. Tujuan dari penelitian deskriptif yaitu untuk membuat deskripsi, gambaran, atau lukisan

secara sistematis, fakta dan akurat mengenai fakta-fakta, sifat-sifat serta hubungan antar fenomena yang diselidiki.

Pendekatan kualitatif artinya data yang dikumpulkan bukan berupa angka-angka, melainkan data tersebut berdasarkan naskah wawancara, catatan lapangan, memo, dokumen pribadi, dokumen resmi lainnya.<sup>11</sup> Selain itu, penelitian kualitatif sebagai prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata tertulis atau lisan dari orang-orang dan perilaku yang dapat diamati.<sup>12</sup> Peneliti secara langsung melakukan penelitian dengan mempelajari, menganalisis, menafsirkan, dan menarik kesimpulan dari fenomena yang terjadi di Bank Muamalat Cabang Pembantu Ponorogo, perusahaan developer di Ponorogo.

## 2. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan penulis dengan mengambil lokasi penelitian di Bank Muamalat KCP Ponorogo yang terletak di Jalan Soekarno Hatta, rumah nasabah, dan kantor developer Ponorogo.

Penulis memilih untuk melakukan penelitian di lokasi tersebut karena Bank Muamalat KCP Ponorogo merupakan bank umum pertama di Indonesia yang menggunakan sistem *shāri'ah*. Lokasi Bank Muamalat KCP Ponorogo letaknya mudah dijangkau dan dekat dengan kampus STAIN Ponorogo, sehingga memudahkan penulis untuk melakukan penelitian di lokasi tersebut. Selain itu, Bank Muamalat KCP Ponorogo satu-satunya bank *shāri'ah* yang mempunyai produk pembiayaan KPRS Muamalat iB dengan

---

<sup>11</sup> Lexy J Moelong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, (Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2005), 131.

<sup>12</sup> S. Margono, *Metodologi Penelitian Pendidikan*, (Jakarta: Rineka Cipta, 2003), 38.

menggunakan akad *murābahah* dan *mushārahah mutanaqīṣah*, hal ini cukup unik dan menarik bagi peneliti. Namun penulis hanya fokus meneliti pada akad *murābahah*. Selain itu, penulis melakukan penelitian di rumah nasabah dan kantor developer Ponorogo karena dua pihak tersebut terlibat langsung dengan mekanisme pembiayaan KPRS Muamalat iB.

Hal tersebut menjadi daya tarik tersendiri bagi penulis untuk melakukan penelitian secara mendalam terkait akad dan margin keuntungan *murābahah* pada produk pembiayaan KPRS di Bank Muamalat KCP Ponorogo.

### 3. Sumber Data

Dalam penelitian lapangan (Field Research), data yang digunakan yaitu data keterangan yang dari pihak-pihak yang terkait dengan Bank Muamalat KCP Ponorogo, keterangan karyawan Bank Muamalat KCP Ponorogo dan nasabah pengguna KPRS.

Penulis mewawancarai Bapak Danang R. Suhendra selaku pimpinan Bank Muamalat KCP Ponorogo, Haris Abdulhakim Azizie selaku marketing di Bank Muamalat KCP Ponorogo, nasabah yang menggunakan produk pembiayaan KPRS dan Bapak Ansori sebagai salah satu pimpinan developer di Ponorogo.

### 4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data berdasarkan pendekatan kualitatif adalah pola-pola yang berlaku di dalam masyarakat. Pola-pola yang dimaksud merupakan prinsip-prinsip yang mendasari perwujudan gejala-gejala di

dalam kehidupan manusia.<sup>13</sup> Dalam upaya untuk mengumpulkan penulis menggunakan teknik pengumpulan data sebagai berikut:

a. Wawancara

Metode wawancara digunakan untuk mendapatkan informasi dari orang atau masyarakat. Dalam hal ini penulis melakukan wawancara pada pihak-pihak yang terkait. Penulis melakukan wawancara dengan karyawan Bank Muamalat Cabang Pembantu Ponorogo serta nasabah yang menggunakan produk pembiayaan KPRS Muamalat iB, dan pihak developer.

b. Observasi

Observasi atau pengamatan merupakan salah satu bentuk pengumpulan data primer. Hal ini merupakan suatu cara yang sangat bermanfaat, sistematis, dan selektif dalam mengamati dan mendengarkan interaksi atau fenomena yang terjadi.<sup>14</sup>

Dalam melakukan observasi penulis melakukan pengamatan terhadap situasi dan kondisi lapangan. Penulis mengamati sistem operasional bank yang dilakukan di Bank Muamalat Cabang Pembantu Ponorogo. Selain itu juga mengamati apa yang dikerjakan para karyawan bank dalam melayani nasabah Bank Muamalat Cabang Pembantu Ponorogo.

---

<sup>13</sup>Aji Damanuri, Metodologi Penelitian Muamalah, (Ponorogo: STAIN Ponorogo Press, 2010, 76.

<sup>14</sup>Restu Kartiko Widi, Asas Metodologi Penelitian, (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2010), 236.



### c. Dokumentasi

Dokumentasi merupakan sumber data utama dalam penelitian kualitatif. Kata-kata dan tindakan orang yang diwawancarai merupakan sumber informasi utama. Sumber tersebut dicatat dan direkam, dan apabila perlu diambil gambarnya.

Dokumentasi yang dilakukan penulis yaitu menyertakan serta mengambil gambar dokumen-dokumen penting yang dibutuhkan untuk penelitian. Selain itu penulis juga mengambil gambar pada saat penelitian dilakukan.

## 5. Teknik Pengolahan Data

Teknik pengolahan data menjelaskan prosedur pengolahan dan analisis data sesuai dengan pendekatan yang digunakan. Pengolahan data biasanya dilakukan melalui beberapa tahapan. Tahapan tersebut antara lain :

### a. Reduksi Data (Reduction) dan Editing Data

Mereduksi data yaitu merangkum, memilih hal-hal yang pokok, memfokuskan pada hal-hal yang penting. Dalam hal ini penulis memfokuskan pada akad *murabahah* pada produk KPRS Muamalat iB. Dengan melakukan reduksi data penulis dapat memproses data untuk mendapatkan temuan dan mengembangkan penelitian ini secara signifikan. Setelah merangkum data penulis akan mengedit dari semua data yang terkumpul, mulai dari data primer maupun data sekunder yang kemudian diolah pada tahap selanjutnya.

Dalam skripsi ini penulis melakukan pengumpulan data melalui wawancara, survey lapangan, dan sebagainya. Penulis merangkum data-data terkait dengan permasalahan yang akan dibahas dalam skripsi ini. Data-data tersebut meliputi akad *murābahah* sistem penentuan margin keuntungan *murābahah* pada produk KPRS Muamalat IB.

#### b. Display Data

Display data merupakan cara memilah atau mengelompokkan data yang bertumpuk-tumpuk, laporan lapangan yang tebal, dan sebagainya. Hal ini dilakukan supaya dapat melihat gambaran secara keseluruhan atau bagian-bagian tertentu dari penelitian tersebut harus dibuat berbagai macam matriks, grafik, dan sebagainya. Dengan demikian peneliti dapat menguasai data dan tidak tenggelam dalam tumpukan detail.<sup>15</sup>

Penulis melakukan pengolahan data sesuai dengan kerangka yang telah penulis rencanakan. Penulis melakukan penggalian data sesuai dengan permasalahan yang terjadi di lembaga keuangan Bank Muamalat iB yang telah dituangkan dalam rumusan masalah. Dengan cara seperti ini penulis mampu menghasilkan data-data sesuai dengan fokus masalah yang dibahas.

#### c. Mengambil Kesimpulan dan Verifikasi

Mulai dari awal peneliti berusaha untuk mencari makna data yang dikumpulkannya. Dari data awal yang diperoleh penulis berusaha untuk mencari kesimpulannya. Kesimpulan itu mula-mula masih sangat tentatif,

---

<sup>15</sup> Aji Damanuri, *Metodologi Penelitian Muamalah*, (Ponorogo: STAIN Ponorogo Press, 2010), 84.

kabur, diragukan, akan tetapi dengan bertambahnya data, maka kesimpulan itu lebih “*grounded*”. Dari hasil pengumpulan data di lapangan penulis berusaha untuk memberikan kesimpulan sesuai dengan data dari permasalahan yang dibahas.

#### 6. Teknik Analisa Data

Dalam menganalisa data penulis menggunakan cara berfikir metode induktif. Metode induktif merupakan metode pembahasan yang diawali dengan pemaparan data yang bersifat khusus dari kejadian di lembaga keuangan bank *shāri’ah*.

Dalam skripsi ini, penulis berangkat dari kasus-kasus yang terjadi di Bank Muamalat KCP Ponorogo. Kasus yang terjadi yaitu adanya ketidaksesuaian antara praktek di lapangan dengan teori hukum Islam dalam produk pembiayaan KPRS di Bank Muamalat KCP Ponorogo. Dengan alasan latar belakang tersebut maka penulis berusaha untuk menganalisis permasalahan yang ada ditinjau dari hukum Islam.

#### G. Sistematika Pembahasan

Agar penulisan dalam penelitian ini dapat terarah dan sistematis, maka penulis akan menguraikan sistematika pembahasan. Adapun sistematika pembahasannya adalah sebagai berikut:

Bab I adalah pendahuluan, bab ini berisi meliputi latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan masalah, manfaat penelitian, kajian pustaka, metode penelitian, dan sistematika pembahasan. Dalam bab ini dipaparkan latar

belakang masalah pemilihan judul tentang implementasi akad dan margin keuntungan *murābahah* pada produk pembiayaan KPRS Muamalat iB di Bank Muamalat KCP Ponorogo. Agar pembaca memahami mengapa peneliti memilih judul ini, maka dipaparkan juga rumusan masalah agar jelas letak permasalahan yang diteliti. Dalam penelitian ini terdapat tujuan penelitian dan manfaat penelitian, supaya pembaca mengetahui manfaat dari penelitian ini. Selain itu, ada kajian pustaka untuk melihat topik yang sama yang sudah pernah diteliti, hal ini untuk mengetahui perbedaan antara penelitian terdahulu dengan penelitian yang ditulis oleh penulis. Metode penelitian yang berisi pemaparan tentang pendekatan penelitian yang berfungsi untuk mempermudah dalam memecahkan permasalahan penelitian, sumber data dan jenis data yang berfungsi untuk mengklasifikasi berbagai macam jenis data yang akan dicari berdasarkan data primer. Sedangkan teknik analisis data digunakan untuk menganalisis data-data yang sudah didapatkan untuk memastikan bahwa penelitian yang telah diadakan adalah benar. Terakhir dalam bab ini juga dibahas tentang sistematika pembahasan, hal ini supaya dapat mempermudah pembaca untuk memahami penelitian.

Bab II adalah landasan teori, bab ini menguraikan dan menjelaskan tentang landasan teori yang akan digunakan untuk menganalisa hasil penelitian. Mulai dari teori *murābahah* dalam Islam, mekanisme pembiayaan dengan akad *murābahah* pada lembaga keuangan bank *shariah*, berisi mulai dari pengertian akad *murābahah*, syarat-syarat, rukun, dan sebagainya. Serta berisikan fatwa

DSN MUI tentang *murābahah* dan bunga atau interest sebagaimana sifat fatwa DSN MUI adalah mengikat bagi lembaga keuangan *shāri'ah*.

Bab III adalah pemaparan data lapangan, dalam bab ini menjelaskan terkait dengan informasi fenomena yang terjadi di lapangan yaitu akad *murābahah* yang digunakan dalam produk pembiayaan KPRS Muamalat iB. Bab ini berisi mulai dari sejarah singkat, visi dan misi, prinsip sistem operasional, struktur organisasi, dan produk di Bank Muamalat KCP Ponorogo. Serta menguraikan terkait dengan implementasi akad *murābahah* dan margin keuntungan *murābahah* pada produk pembiayaan KPRS Muamalat iB di Bank Muamalat KCP Ponorogo.

Bab IV adalah analisa implementasi akad dan margin keuntungan *murābahah* pada produk pembiayaan KPRS Muamalat iB di Bank Muamalat KCP Ponorogo. Dalam bab ini diuraikan dan dijelaskan terkait dengan analisa implementasi akad *murābahah* dan margin keuntungan *murābahah* pada produk pembiayaan KPRS Muamalat iB di Bank Muamalat KCP Ponorogo.

Bab V adalah penutup. Dalam bab ini diuraikan kesimpulan dari analisa bab IV dan saran-saran dari hasil penelitian untuk bahan evaluasi penelitian selanjutnya. Bab ini merupakan jawaban dari rumusan masalah bab I.

## BAB II

### KONSEP AKAD DAN MARGIN KEUNTUNGAN *MURĀBAĤĤĤĤ*

#### A. Konsep Akad *Murābahāh*

##### 1. Pengertian Akad *Murābahāh*

*Murābahāh* berasal dari kata ribh yang berarti penambahan. Secara umum diartikan sebagai suatu penjualan barang seharga barang tersebut ditambah keuntungan yang disepakati.<sup>16</sup> Atau dengan kata lain *murābahāh* merupakan akad jual beli atas suatu barang dengan harga yang disepakati antara penjual dan pembeli, setelah sebelumnya penjual menyebutkan dengan sebenarnya harga perolehan atas barang tersebut dengan besarnya keuntungan yang diperolehnya.<sup>17</sup>

Misalnya seorang membeli barang kemudian menjualnya kembali dengan keuntungan tertentu. Berapa besar keuntungan tersebut dapat dinyatakan dalam nominal rupiah tertentu atau dalam bentuk prosentase dari harga pembelinya, misalnya 10% atau 20%.<sup>18</sup>

Karena dalam definisinya tersebut adanya keuntungan yang disepakati, karakteristik *murābahāh* adalah penjual harus memberitahu pembeli tentang harga pembelian barang dan menyatakan jumlah keuntungan yang ditambah dengan beban biaya lainnya.

---

<sup>16</sup> Syukuri Iska, Sistem Perbankan Syariah di Indonesia, (Yogyakarta: Fajar Media Press, 2014), 200.

<sup>17</sup> Veithzal Rivai, Islamic Financial Management: teori, Konsep, dan Aplikasi, Panduan Praktis Untuk Lembaga Keuangan, Nasabah, Praktisi, dan Mahasiswa. (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2008), 145.

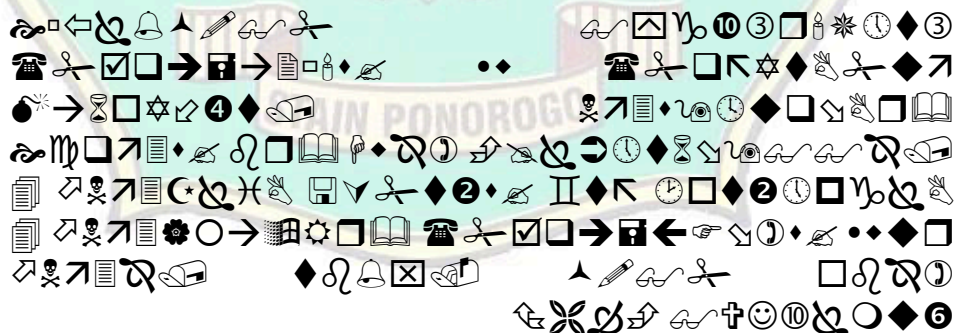
<sup>18</sup> Adiwarmān Karim, Bank Islam: Analisis Fiqh dan Keuangan, ( Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2004), 113.

Transaksi *murābahah* ini tidak secara langsung dibicarakan dalam Al-Qur'an kecuali tentang jual beli secara umum, laba rugi, serta perdagangan. Demikian juga dengan hadist Rasulullah SAW, kecuali tentang jual beli secara angsur (*Ba'i tsaman Ajil*) yang lazim dilaksanakan oleh Nabi SAW dan para sahabatnya. Para Imam mazhab, seperti Imam Malik dan Syafi'i secara khusus mengatakan bahwa jual beli *murābahah* itu dibolehkan walaupun tanpa memperkuat dalilnya dengan nash, melainkan menyamakannya dengan jual beli tangguh.

**2. Landasan Syariah dan Hukum**

Jual beli dengan sistem *murābahah* merupakan akad jual beli yang diperbolehkan. Hal ini berdasarkan dalil-dalil yang terdapat dalam Al-Qur'an, hadist ataupun ijma ulama. Diantara dalil yang membolehkan diantara firman Allah :

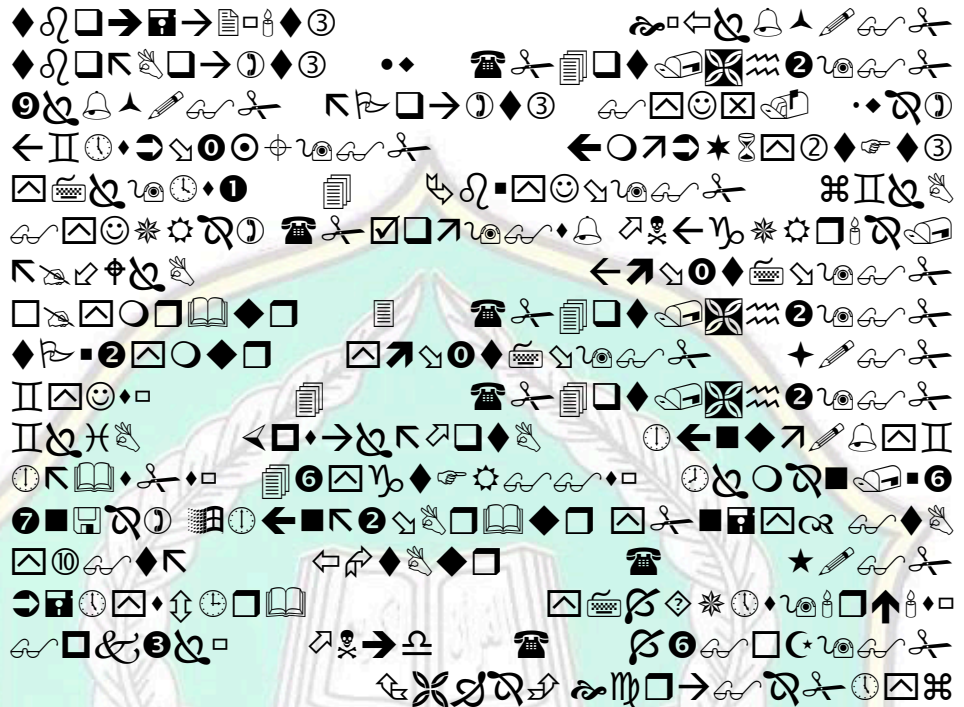
a. Al Qur'an Surat An-Nisa' : 29



Artinya : “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 Penayang kepadamu ”.<sup>19</sup>

b. Al Qur'an Surat Al- Baqarah : 275



Artinya : “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 ”.<sup>20</sup>

Dalam ayat ini, Allah mempertegas legalitas dan keabsahan jual beli secara umum, serta menolak dan melarang konsep ribawi. Akad

<sup>19</sup> Al-Qur'an, 4: 29

<sup>20</sup> Al-Qur'an, 2: 275.



murabahah sudah mendapatkan pengakuan dan legalitas yang jelas. Sehingga dalam prakteknya di perbankan syariah murabahah sebagai akad dalam produk pembiayaan maka diperbolehkan karena sesuai dengan firman Allah SWT yang tidak mengandung unsur ribawi.

### c. Hadist Nabi

وَعَنْ عُرْوَةَ الْبَارِقِيِّ أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ أَعْطَاهُ دِينَارًا يَشْتَرِي لَهُ بِهِ أَضْحِيَّةً أَوْ شَاةً فَأَشْتَرَى لَهُ بِهِ شَاتَيْنِ فَبَاعَ إِحْدَاهُمَا بِدِينَارٍ، فَدَلَّهُ بِلِ بَرَكَةٍ فِي بَيْعِهِ، فَكَانَ لَوْ اشْتَرَى التُّرَابَ لَرَبِحَ فِيهِ.<sup>21</sup>

Artinya : Dari 'Urwah al-Bāriqi . "Bahwasannya Nabi saw. memberinya uang satu dinar untuk dibelikan kambing. Maka dibelikannya dua ekor kambing dengan uang satu dinar tersebut, kemudian dijualnya yang seekor dengan harga satu dinar. Setelah itu ia datang kepada Nabi saw. dengan membawa satu dinar dan seekor kambing. Kemudian beliau mendo'akan semoga jual belinya mendapat berkah. Dan seandainya uang itu dibelikan tanah, niscaya mendapat keuntungan pula "

### 3. Syarat dan Rukun

Dalam jual beli *murabāhah*, dikatakan sah apabila memenuhi rukun dan syarat *murābahah*, berikut merupakan rukun *murābahah* :

1. *Ba'i* (penjual)
2. Musytari' (pembeli)
3. *Mabi'* (barang yang diperjualbelikan)

<sup>21</sup> Abdullah bin Abdurahman Al Bassam, Syarah Bulughul Maram, terj. Thahirin Suparta dkk, (Jakarta: Pustaka Azzam,2006), 361.

4. Tsaman (harga barang)
5. Ijab Qabul (pernyataan serah terima)

Menurut Zuhaily, dalam ijab dan qobul terdapat beberapa syarat yang harus dipenuhi sebagai berikut:

- a) Adanya kejelasan maksud dari kedua pihak, dalam arti ijab dan qobul yang dilakukan harus bisa mengekspresikan tujuan dan maksud keduanya dalam bertransaksi. Penjual mampu memahami apa yang diinginkan oleh pembeli dan begitu juga sebaliknya.
- b) Adanya kesesuaian antara ijab dan qobul. Terdapat kesesuaian antara ijab dan qobul dalam hal objek transaksi ataupun harga, artinya terdapat kesamaan di antara keduanya tentang kesepakatan, maksud, dan objek transaksi. Jika tidak terdapat kesesuaian maka akan dinyatakan batal.
- c) Adanya pertemuan antara ijab dan qobul (berurutan dan bersambung), yakni ijab dan qobul dilakukan dalam satu majlis. Satu majlis disini tidak berarti harus bertemu secara fisik dalam satu tempat, yang terpenting adalah kedua pihak mampu mendengarkan maksud dari kedua pihak, apakah akan menetapkan kesepakatan atau menolaknya. Majlis akad bisa diartikan sebagai suatu kondisi yang memungkinkan kedua pihak untuk membuat kesepakatan, atau pertemuan pembicaraan dalam satu objek transaksi. Dalam hal ini disyaratkan adanya kesepakatan antara kedua pihak, tidak menunjukkan adanya

penolakan atau pembatalan dari keduanya. Menurut Zuhaily, ijab dan qobul akan dinyatakan batal jika :

- (1) Penjual menarik kembali ungapannya sebelum terdapat qobul dari pembeli
- (2) Adanya penolakan ijab oleh pembeli, dalam arti apa yang diungkapkan penjual tidak disetujui atau ditolak oleh pembeli.
- (3) Berakhirnya majlis akad, jika kedua pihak belum mendapat kesepakatan dalam majlis akad dan keduanya telah terpisah maka ijab qobul dinyatakan batal
- (4) Kedua pihak atau salah satu pihak hilang ahliyah-nya (syarat kecakapan dalam melakukan transaksi) sebelum terjadi kesepakatan.
- (5) Rusaknya objek transaksi sebelum terjadinya qobul atau kesepakatan.<sup>23</sup>

Al-Kasani juga menyatakan bahwa *murābahah* dikatakan sah apabila memenuhi beberapa syarat, berikut syaratnya:

- a. Mengetahui harga pokok (harga beli). Disyaratkan bahwa harga beli harus diketahui oleh pembeli kedua, karena hal itu merupakan syarat mutlak bagi keabsahan bai murabahah. Penjual kedua harus menerangkan harga beli kepada pihak pembeli kedua.
- b. Adanya kejelasan keuntungan (margin) yang diinginkan penjual kedua, keuntungan harus dijelaskan keuntungan nominalnya kepada pembeli

---

<sup>23</sup> Ismail Nawawi, *Fiqh Muamalah Klasik dan Kontemporer*, (Bogor: Ghalia Indonesia, 2012), 93-94.

kedua atau dengan menyebutkan presentase dari harga beli. Margin juga merupakan bagian dari harga, karena harga pokok plus margin merupakan harga jual, dan mengetahui harga jual merupakan syarat sahnya jual beli.

- c. Modal yang digunakan untuk membeli obyek transaksi harus merupakan barang mitsli, dalam arti terdapat di pasaran dan dibeli dengan menggunakan uang yang ada atau uang yang beredar. Jika barang yang digunakan ghairu mitsli, misalnya menjual sepeda motor honda kemudian ditambah dengan 1.000.000 sebagai margin. Bila akadnya demikian maka diperbolehkan.
- d. Objek transaksi dan alat pembayaran yang digunakan tidak boleh berupa barang ribawi.
- e. Akad jual beli pertama harus sah adanya, artinya transaksi yang dilakukan penjual pertama dan pembeli pertama harus sah. Jika tidak, transaksi yang dilakukan penjual kedua (pembeli pertama) dengan pembeli kedua hukumnya fasid/rusak dan akadnya batal.
- f. Bai' *murābahah* merupakan jual beli yang disandarkan pada sebuah kepercayaan, karena pembeli percaya atas informasi yang diberikan penjual tentang harga beli yang diinginkan. Dengan demikian, penjual tidak boleh berkhianat.<sup>24</sup>

#### 4. Akad *Murābahah* di Perbankan *Shāri'ah*

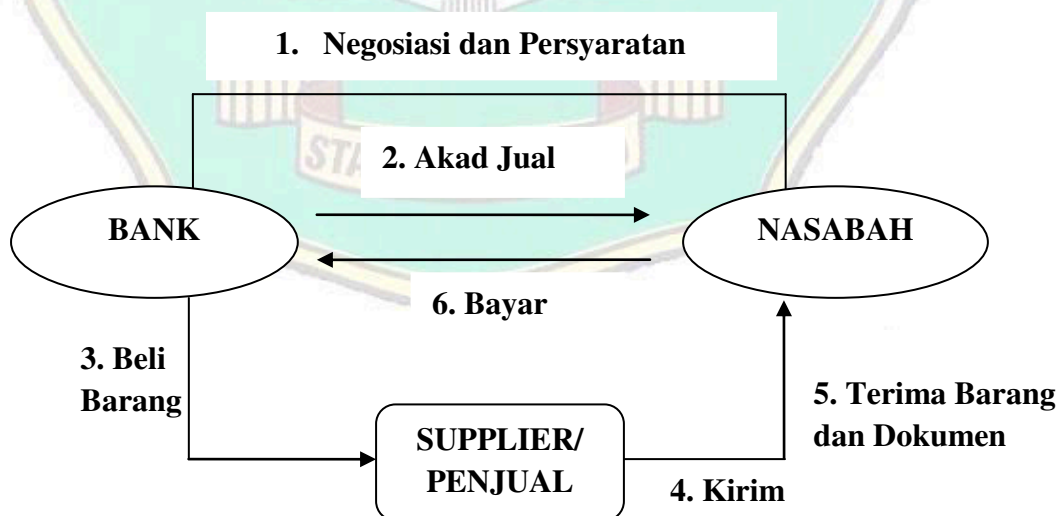
---

<sup>24</sup> Ibid., 92-93.

*Murābahah* adalah akad jual beli atas barang tertentu, dimana penjual menyebutkan harga pembelian barang kepada pembeli kemudian menjual kepada pihak pembeli dengan mensyaratkan keuntungan yang diharapkan sesuai jumlah tertentu. Dalam akad murabahah penjual menjelaskan terkait dengan keuntungan yang akad didapatkan kepada pembeli.

Dalam aplikasi di bank *shāri'ah*, bank merupakan penjual atas objek barang dan nasabah merupakan pembeli. bank menyediakan barang yang dibutuhkan oleh nasabah dengan membeli barang dari supplier, kemudian menjualnya kepada nasabah dengan harga yang lebih tinggi dibanding dengan harga beli yang dilakukan oleh bank *shāri'ah*. Pembayaran atas transaksi *murābahah* dapat dilakukan dengan cara membayar sekaligus pada saat jatuh tempo atau melakukan pembayaran angsuran selama jangka waktu yang disepakati.<sup>25</sup>

a. Skema pembiayaan *murābahah* di bank *shāri'ah*:



<sup>25</sup> Ismail, Perbankan Syariah, 138-139.

### Gambar 2.1 Skema *Murābahah*

Keterangan<sup>26</sup> :

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 spesifikasi 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 yaitu harga okok disertai dengan margin keuntungan.

Dalam transaksi *murābahah* yang dilakukan oleh bank *shāri'ah*, bank sebagai penjual harus menyediakan barang untuk dilakukan jual beli dengan nasabah, yang diterima oleh nasabah adalah barang (aset) dari jual-beli yang dilakukan. Dalam akad *murābahah* bank harus membeli terlebih dahulu secara resmi barang yang dipesan. Kemudian bank menawarkan kepada nasabah dan nasabah harus menerima (membelinya).

---

<sup>26</sup> Ibid.

Jual beli secara *murābahah* diatas merupakan bentuk jual beli dengan sistem pesanan pembelian atau dikenal dengan *murābahah* KPP. Janji pemesan untuk membeli barang dalam *ba'i murābahah* bisa merupakan janji yang mengikat, bisa juga tidak mengikat.

b. Fatwa DSN MUI Tentang *Murābahah*

Fatwa DSN MUI No.4 tahun 2000 tentang akad *murābahah* merupakan hasil ijtihad ulama yang dituangkan dalam rapat pleno Dewan Pengurus Syariah Nasional pada hari Sabtu, tanggal 26 Dzulhijjah 1420 H/1 April 2000. Fatwa DSN MUI ini bersifat mengikat dan final bagi lembaga keuangan syariah. Sehingga semua lembaga keuangan *shāri'ah* harus patuh dan taat dengan apa yang telah dirumuskan Dewan Pengurus *Shāri'ah* Nasional.

1. Ketentuan Umum *Murābahah* dalam Bank *Shāri'ah* :

- a) Bank dan nasabah harus melakukan akad murabahah yang bebas riba.
- b) Barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh *shāri'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 utang.

- 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 *murābahah* harus dilakukan setelah barang, secara prinsip, menjadi milik bank.
2. Ketentuan *Murābahah* kepada Nasabah:
- a) Nasabah mengajukan permohonan dan janji pembelian suatu barang atau aset kepada bank.
  - b) Jika bank menerima permohonan tersebut, ia harus membeli terlebih dahulu aset yang dipesannya secara sah dengan pedagang.
  - c) Bank kemudian menawarkan aset tersebut kepada nasabah dan nasabah harus menerima (membeli)-nya sesuai dengan janji yang telah disepakatinya, karena secara hukum janji tersebut mengikat; kemudian kedua belah pihak harus membuat kontrak jual beli.



- d) Dalam jual beli ini bank dibolehkan meminta nasabah untuk membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan.
- e) Jika nasabah kemudian menolak membeli barang tersebut, biaya riil bank harus dibayar dari uang muka tersebut.
- f) Jika nilai uang muka kurang dari kerugian yang harus ditanggung oleh bank, bank dapat meminta kembali sisa kerugiannya kepada nasabah.
- g) Jika uang muka memakai kontrak 'urbun sebagai alternatif dari uang muka, maka:
- 1) jika nasabah memutuskan untuk membeli barang tersebut, ia tinggal membayar sisa harga.
  - 2) jika nasabah batal membeli, uang muka menjadi milik bank maksimal sebesar kerugian yang ditanggung oleh bank akibat pembatalan tersebut; dan jika uang muka tidak mencukupi, nasabah wajib melunasi kekurangannya.
3. Jaminan dalam *Murābahah*:
- a) Jaminan dalam *murābahah* dibolehkan, agar nasabah serius dengan pesannya.
  - b) Bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang.
4. Utang dalam *Murābahah*:

a) Secara prinsip, penyelesaian utang nasabah dalam transaksi *murābahah* tidak ada kaitannya dengan transaksi lain yang dilakukan nasabah dengan pihak ketiga atas barang tersebut. Jika nasabah menjual kembali barang tersebut dengan keuntungan atau kerugian, ia tetap berkewajiban untuk menyelesaikan utangnya kepada bank.

b) Jika nasabah menjual barang tersebut sebelum masa angsuran berakhir, ia tidak wajib segera melunasi seluruh angsurannya.

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

#### 5. Penundaan Pembayaran dalam *Murābahah*:

1) Nasabah yang memiliki kemampuan tidak dibenarkan menunda penyelesaian utangnya.

2) Jika nasabah menunda-nunda pembayaran dengan sengaja, atau jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrasi Syari'ah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

#### 6. Bangkrut dalam *Murābahah*:

Jika nasabah telah dinyatakan pailit dan gagal menyelesaikan utangnya, bank harus menunda tagihan utang sampai ia menjadi sanggup kembali, atau berdasarkan kesepakatan.<sup>27</sup>

## **B. Margin Keuntungan *Murābahah***

### **1. Pengertian Margin**

Margin merupakan keuntungan yang didapatkan dari transaksi jual beli dengan menggunakan akad *murābahah*. Harga jual barang pada pembiayaan *murābahah* tentunya tidak lepas dari margin keuntungan yang telah disepakati antara bank sebagai penjual dan nasabah sebagai pembeli.

Karakteristik *murābahah* adalah penjual harus memberitahu pembeli tentang harga pembelian barang dan menyatakan jumlah keuntungan yang ditambahkan dengan beban biaya lainnya. Selain itu, tidak ada dalil dalam *shāriah* yang berkaitan dengan batas penentuan keuntungan usaha sehingga bila melebihi jumlah tersebut dianggap haram.

Tidak ada riwayat dalam sunnah Nabi mengatur pembatasan keuntungan sehingga tidak boleh mengambil keuntungan melebihi dari sewajarnya. Bahkan sebaiknya, diriwayatkan suatu hadits yang menentukan

---

<sup>27</sup> Fatwa DSN MUI No.4 tahun 2000 Tentang Murabahah

bolehnya keuntungan perdagangan itu mencapai dua kali lipat pada kondisi tertentu atau bahkan lebih.<sup>28</sup>

Berikut hadist Nabi Saw:

وَعَنْ عُرْوَةَ الْبَارِقِيِّ أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ أَعْطَاهُ دِينَارًا يَشْتَرِي لَهُ بِهِ أَضْحِيَّةً أَوْ شَاةً فَاشْتَرَى لَهُ بِهِ شَاتَيْنِ فَبَاعَ إِحْدَاهُمَا بِدِينَارٍ، فَذَلِكَ بِنِ بَرِّ كَتِّ فِي بَيْعِهِ، فَكَانَ لَوْ اشْتَرَى الثَّرَابَ لَرَبِحَ فِيهِ.<sup>29</sup>

Artinya : *Dari 'Urwah al-Bāriqi . "Bahwasannya Nabi saw. memberinya uang satu dinar untuk dibelikan kambing. Maka dibelikannya dua ekor kambing dengan uang satu dinar tersebut, kemudian dijualnya yang seekor dengan harga satu dinar. Setelah itu ia datang kepada Nabi saw. dengan membawa satu dinar dan seekor kambing. Kemudian beliau mendo'akan semoga jual belinya mendapat berkah. Dan seandainya uang itu dibelikan tanah, niscaya mendapat keuntungan pula".*

Salah satu makna yang terkandung dalam hadist diatas yaitu menunjukkan ketidakbolehan membatasi keuntungan di dalam jual beli dan sesungguhnya hal ini tunduk pada mekanisme barang dan tuntutan pasar. Dalam hadist di atas maka sosok Urwah telah mendapatkan keuntungan yang berlipat ganda didalam penjualan dan Nabi SAW tidak mengingkarinya.

Penetapan harga jual *murābahah* terbaik dapat dilakukan dengan cara Rasulullah SAW ketika berdagang. Dalam menentukan harga penjualan Rasulullah secara transparan menjelaskan berapa harga belinya, berapa

<sup>28</sup>Veithzal Rivai, Islamic Financial Management., 164.

<sup>29</sup> Abdullah bin Abdurahman Al Bassam, Syarah Bulughul Maram, 361.

biaya yang telah dikeluarkan untuk setiap komoditas, dan berapa keuntungan wajar yang diinginkan.

Hal demikian telah menjadi kaidah umum untuk seluruh jenis barang dagangan di setiap zaman dan tempat. Ketentuan tersebut dapat memberikan hikmah diantaranya :

- a. Perbedaan harga terkadang cepat berputar dan terkadang lambat. Menurut kebiasaan apabila perputarannya cepat maka keuntungannya lebih sedikit. Sementara bila perputarannya lambat keuntungannya banyak.
- b. Perbedaan penjualan kontan dengan penjualan pembayaran tunda (cicilan). Pada asalnya, keuntungan pada penjualan kontan lebih kecil dibandingkan keuntungan pada penjualan cicilan.
- c. Perbedaan komoditas yang dijual, antara komoditas primer dan sekunder yang keuntungannya lebih sedikit karena memperhatikan orang-orang yang membutuhkan, untuk kebutuhan luks yang keuntungannya dlebihkan menurut kebiasaan karena kurang dibutuhkan.<sup>31</sup>

## **2. Keputusan Lembaga Fiqih Islam Dunia**

### **a. Tentang Pembatasan Keuntungan**

Lembaga fiqih Islam melaksanakan sidang muktamarnya yang kelima di Kuwait dari tanggal 1-6 Jumadil Ula 1409 H yaitu pada 10-15 Desember 1988 M. Keputusan ini ditetapkan berdasarkan hasil riset-riset terdahulu

---

<sup>31</sup> Veithzal Rivai, *Islamic Financial Management*, 164.

dari para anggota dan para ahli dalam masalah pembatasan keuntungan para pedagang dan mendengarkan diskusi yang berjalan disekitarnya, dengan ini lembaga fiqh Islam memutuskan :

Pertama, yang dijadikan dasar penetapan oleh nash serta kaidah-kaidah hukum adalah membiarkan masyarakat bebas melakukan transaksi jual beli dan membelanjakan kepemilikan dan harta mereka di dalam kerangka hukum syariat yang benar serta batas-batasnya dengan mengamalkan keumuman firman Allah SWT:



Artinya : *“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”*.

Kedua, tidak ada pembatasan prosentase tertentu untuk keuntungan yang mengikat para pedagang di dalam muamalah mereka, tetapi hal tersebut diserahkan kepada kondisi perdagangan secara umum, kondisi pedagang serta barang serta barang disertai juga dengan memperhatikan

etika-etika hukum syariat berupa sikap lemah lembut, pasrah, toleransi, dan memudahkan.

Ketiga, teks-teks hukum banyak sekali yang mewajibkan terlepasnya muamalah dari sebab-sebab yang haram dan yang merusak di dalamnya dari penipuan, tipu daya, pemalsuan, lalai, memalsukan keuntungan sebenarnya, menimbun barang yang bahayanya kembali kepada masyarakat umum atau pribadi.

Keempat, pemerintah tidak boleh ikut campur dalam menaikkan harga kecuali benar-benar terjadi ketimpangan yang jelas di pasar dan harganya yang muncul dari faktor-faktor yang disengaja. Maka ketika demikian pemerintah harus ikut campur dengan perangkat yang adil dan memungkinkan, yang dapat mengatasi faktor-faktor tersebut serta sebab-sebab ketimpangan tingginya harga dan penipuan yang besar.<sup>32</sup>

#### **b. Tentang Transaksi Perbankan dengan Bunga**

Dewan Lembaga fiqih Islam yang berafiliasi pada Organisasi Konferensi Islam dilaksanakan pada konferensi kedua di Jeddah pada tanggal 10-16 Rabiutsani 1406 H/22-28 Desember 1985 M. Penetapan tentang transaksi perbankan dengan bunga ini ditetapkan berdasarkan hasil diskusi panjang mulai dari akibat negatif dari transaksi riba pada perekonomian internasional serta stabilitasnya. Sehingga dengan ini Dewan Lembaga fiqih Islam menetapkan:

---

<sup>32</sup>Abdullah bin Abdurahman Al Bassam, Syarah Bulughul Maram,, 346-347.

Pertama, setiap tambahan atau bunga atas utang yang sudah jatuh tempo, sementara orang yang berhutang tidak dapat melunasinya dengan kompensasi waktu yang ditetapkan, demikian pula dengan tambahan atau bunga pada pinjaman sejak permulaan akad. maka kedua transaksi ini merupakan riba yang diharamkan secara syariat.

Kedua, sesungguhnya alternatif yang ditawarkan adalah transaksi keuangan yang dapat menjamin kelancaran keuangan dan membantu aktivitas perekonomian sesuai dengan gambaran yang diridhoi oleh agama Islam yaitu transaksi yang sesuai dengan hukum-hukum syariat.

Ketiga, lembaga memutuskan untuk memperkuat ajakan kepada pemerintah yang Islami agar mendukung sektor perbankan yang bekerja sesuai dengan tuntutan syariat Islam dan mengupayakan untuk mendirikan di setiap negara muslim demi mengatasi kebutuhan umat Islam, agar umat Islam tidak hidup dalam pergolakan antara realitas dan tuntutan akidahnya.

عَنْ جَابِرِ بْنِ عَبْدِ اللَّهِ قَالَ : (لَعَنَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ أَكِلَ الرَّبَا ، وَمُؤْكَلَّهُ ، وَكَاتِبَهُ ، وَشَاهِدَيْهِ ، وَقَالَ : هُمْ سَوَاءٌ) . رَوَاهُ مُسْلِمٌ

Artinya : “ Dari Jabir RA, ia berkata: Rasulullah SAW melaknat orang yang memakan riba, orang yang diwakilkan, sekretaris dan dua orang saksi dan perawi berkat : mereka semua adalah sama hukumnya. (HR Muslim)<sup>33</sup>

Dalam hadist diatas sangat jelas bahwa Rasulullah benar-benar mengharamkan riba. Saat ini riba nampak jelas melalui bunga bank.

<sup>33</sup> Ibid., 391.



pinjaman yang diberikan perbankan kepada orang yang mengajukan, baik hutangnya bersifat investasi atau utang yang bersifat konsumtif kemudian diambil harga bunga dari pinjaman tersebut dengan kompensasi waktu merupakan bentuk riba yang sangat jelas. bunga yang difokuskan oleh bank adalah sumber pemasukan keuangan terbesar yang masuk dalam kategori riba yang diharamkan karena ia adalah riba itu sendiri.<sup>34</sup>

### 3. Fatwa DSN MUI Tentang Bunga/Interest<sup>35</sup>

Pertama : Pengertian Bunga (Interest) dan Riba

1. Bunga (*interest/fa'idah*) adalah tambahan yang dikenakan dalam transaksi pinjaman uang (*al-qardh*) yang diperhitungkan dari pokok pinjaman tanpa mempertimbangkan pemanfaatan/hasil pokok tersebut, berdasarkan tempo waktu, diperhitungkan secara pasti di muka, dan pada umumnya berdasarkan persentase.
2. Riba adalah tambahan (*ziyadah*) tanpa imbalan. Yang terjadi karena penangguhan dalam pembayaran, yang diperjanjikan sebelumnya, Dan inilah yang disebut riba nasi'ah.

Kedua : Hukum Bunga (Interest)

1. Praktek pembungaan uang saat ini telah memenuhi kriteria riba yang terjadi pada zaman Rasulullah SAW, yakni riba nasi'ah. Dengan demikian, praktek pembungaan uang termasuk salah satu bentuk riba, dan riba haram hukumnya.

<sup>34</sup> Ibid., 394.

<sup>35</sup> Fatwa DSN MUI No. 1 Tahun 2004 Tentang Bunga/ Interest

2. Praktek pembungaan tersebut hukumnya adalah haram, baik dilakukan oleh Bank, Asuransi, Pasar Modal, Pegadaian, Koperasi, dan Lembaga Keuangan lainnya maupun dilakukan oleh individu.

Ketiga : Bermu'amalah dengan Lembaga Keuangan Konvensional

1. Untuk wilayah yang sudah ada kantor/jaringan Lembaga Keuangan *Shāri'ah* dan mudah dijangkau, tidak dibolehkan melakukan transaksi yang didasarkan kepada perhitungan bunga.
2. Untuk wilayah yang belum ada kantor /jaringan Lembaga Keuangan *Shāri'ah*, diperbolehkan melakukan kegiatan transaksi di lembaga keuangan konvensional berdasarkan prinsip dharurat/hajat.



**BAB III**

**IMPLEMENTASI AKAD DAN MARGIN KEUNTUNGAN *MURABAHAH***  
**PADA PRODUK PEMBIAYAAN KPRS MUAMALAT IB DI BANK**  
**MUAMALAT KCP PONOROGO**

**A. Profil Bank Muamalat KCP Ponorogo**

1. Sejarah Berdirinya Bank Muamalat KCP Ponorogo

Sejarah berdirinya Bank Muamalat Cabang Pembantu Ponorogo pastinya tidak pernah terlepas dengan gagasan berdirinya Bank Islam di Indonesia, lebih kongkritnya pada saat lokakarya “Bunga Bank dan Perbankan” pada tanggal 18-20 Agustus 1990. Ide tersebut ditindaklanjuti dalam Munas IV Majelis Ulama Indonesia (MUI) di hotel Sahid tanggal 22-25 Agustus 1990.

Setelah itu, MUI membentuk suatu Tim Steering Commite yang diketuai oleh DR. Ir. Amin Aziz. Tim ini bertugas untuk mempersiapkan segala sesuatu yang berkaitan dengan berdirinya Bank Islam di Indonesia. Untuk membantu kelancaran tugas-tugas TIM MUI ini dibentuklah tim Hukum Ikatan Cendekiawan Muslim Indonesia (ICMI) di bawah ketua Drs. Karnaen Perwaatmadja, MPA. Tim ini bertugas untuk mempersiapkan segala sesuatu yang menyangkus aspek hukum dari Bank Islam, karena baik pada proses berdirinya maupun pada saat beroperasinya Bank Islam selalu berhubungan dengan aspek hukum.

Selain itu TIM MUI juga mempersiapkan aspe sumber daya manusianya, yaitu menyelenggarakan training calon staff BMI melalui

Management Development Program (MDP) di LPPI yang dibuka pada tanggal 29 Maret 1991 oleh menteri muda keuangan Nasrudin Semerutapura. Dengan perjuangan yang luar biasa Tim MUI ternyata dapat melaksanakan tugasnya dengan baik. Terbukti dalam waktu 1 tahun sejak ide berdirinya Bank Islam tersebut, dukungan umat Islam dari berbagai pihak sangat kuat. Setelah semua persyaratan terpenuhi pada tanggal 1 November 1991 dilakukan penandatanganan akte pendirian Bank Muamalat Indonesia (BMI) di Sahid Jaya Hotel dengan akte Notaris Yudo Paripurno, S.H. dengan izin Menteri Kehakiman. Akhirnya dengan izin surat Menteri Keuangan Republik Indonesia No.1223/MK.013/1991 tanggal 5 November 1991, Izin Usaha Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia No.430/KMK: 013/1992, tanggal 24 April 1992 pada tanggal 1 Mei 1991 BMI bisa memulai operasi untuk melayani kebutuhan masyarakat melalui jasa-jasanya.<sup>36</sup>

Hal yang sangat menggembirakan yaitu dalam memasuki perjalanan memasuki tahun keempat tepatnya tanggal 27 oktober 1994 PT. Bank Muamalat mendapatkan predikat Bank Devisa dari Bank Indonesia. Sebelumnya pada taun yang sama PT. Bank Muamalat Indonesia dinyatakan sehat sehingga berhak membuka kantor cabang di luar Jakarta. Semua kesuksesan tersebut tidak pernah lepas dari bimbingan Dewan Pengawas Syariah dan dorongan Dewan Komisaris, dukungan para

---

<sup>36</sup> Warkum Sumitro, *Asas-Asas Perbankan Islam dan Lembaga-lembaga Terkait (BAMUI dan Takaful) di Indonesia*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2002), 77-78.

pemegang saham, kepercayaan nasabah serta kerja keras seluruh jajaran PT.Bank Muamalat Indonesia.<sup>37</sup>

Management Bank Muamalat telah berhasil meningkatkan pertumbuhan Financial yang cukup signifikan ditengah persaingan dengan bertambahnya beberapa bank syariah di Indonesia. Hal ini dibuktikan dari kenaikan aset dari semula 16.027,18 miliar menjadi 21.004,79 miliar dengan perolehan laba sebelum pajak sebesar 231,08 miliar pada tahun 2010.<sup>38</sup> Hal ini merupakan perkembangan yang luar biasa signifikan. Proyeksi pertumbuhan bank muamalat dicapai dengan dukungan dari pengalaman perseroan sebagai pelopor bank syariah pertama di Indonesia serta dukungan infrastruktur dan kesiapan SDM dari Bank Muamalat.

Bank Muamalat merupakan bank syariah pertama di Indonesia sehingga memiliki peran penting dalam dalam industri perbankan syariah di Indonesia. Selain itu, sebagai pelopor pertama kali di Indonesia Bank Muamalat juga memiliki keunggulan pengalaman di Industri perbankan syariah yang belum dimiliki bank syariah lainnya. Berdasarkan proyeksi pertumbuhan Bank Muamalat, maka Bank Muamalat mulai memperluas jaringannya dengan membuka banyak kantor cabang di Indonesia. Salah satunya yaitu kantor cabang pembantu Ponorogo. Berdirinya Bank Muamalat cabang pembantu Ponorogo melihat peluang yang luar biasa dimana mayoritas lingkungan Ponorogo adalah lingkungan pesantren. Pendirian kantor cabang pembantu Ponorogo berawal dari pengajuan

---

<sup>37</sup> Annual Report PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk, Goes to War, 5

<sup>38</sup> Ibid., 19.

proposal ke Bank Indonesia. Dalam proses pemberian izin tersebut, Bank Indonesia memperhatikan format pihak yang mengajukan dan juga melihat kemampuan bank dalam melayani masyarakat baik baik dari segi jumlah produk, modal, maupun kualitas pelayanan. Setelah semua persyaratan terpenuhi dan Bank Muamalat dianggap layak untuk mendirikan kantor cabang pembantu di Ponorogo, maka tanggal 29 Desember 2009 diresmikan didirikannya Bank Muamalat kantor cabang pembantu Ponorogo.<sup>39</sup>

## 2. Visi Misi Bank Muamalat

a. Visi : “Menjadi bank syariah utama di Indonesia, dominan di pasar spiritual, dikagumi di pasar modal.”

b. Misi : “Menjadi role model Lembaga Keuangan Syariah (LKS) dunia dengan penekanan pada semangat kewirausahaan, keunggulan manajemen dan orientasi investasi yang inovatif untuk memaksimalkan nilai kepada stakeholder.”<sup>40</sup>

## 3. Tujuan Pendirian

Tujuan Bank Muamalat Indonesia harus disesuaikan dengan bermuamalat menurut ketentuan syariat Islam serta situasi dan kondisi di Indonesia, baik di bidang ekonomi, sosial budaya, hukum maupun politik. Berikut merupakan tujuan umum Bank Muamalat Indonesia adalah:

a. meningkatkan kualitas kehidupan sosial ekonomi masyarakat Indonesia, sehingga akan semakin berkurang kesenjangan sosial ekonomi, sebagai akibat dari praktek-praktek kegiatan ekonomi yang tidak Islami.

<sup>39</sup> Lihat Transkrip Wawancara Nomor 01/I-W/F-1/14-IV/2016.

<sup>40</sup> [www.bankmuamalat.co.id](http://www.bankmuamalat.co.id), 20 Maret 2016.

- b. Meningkatkan partisipasi masyarakat dalam proses pembangunan terutama dalam bidang ekonomi keuangan yang selama ini partisipasi masyarakat memanfaatkan lembaga perbankan masih kurang sebagai akibat dari sikap keraguan terhadap hukum bunga bank.
- c. Mengembangkan lembaga bank dan sistem perbankan yang sehat berdasarkan efisiensi dan keadilan, sehingga mampu meningkatkan partisipasi masyarakat untuk menggalakkan ekonomi rakyat, dengan antara lain memperluas jaringan perbankan ke daerah-daerah pedesaan yang terpencil.
- d. Mendidik dan membimbing masyarakat untuk berfikir secara ekonomi berperilaku bisnis dan meningkatkan kualitas hidup masyarakat.

Selain mempunyai tujuan umum, Bank Muamalat Indonesia juga memiliki tujuan khusus sebagai berikut :

- a. Memberikan kesempatan pada orang-orang Islam khususnya dan tidak menutup peluang bagi selain yang beragama Islam untuk berhubungan dengan perbankan yang lebih menjamin adanya kebersamaan, keadilan, dan pemerataan pendapatan.
- b. Memberikan lapangan kerja, sekaligus mendidik kepada orang-orang yang kurang mampu atau pengusaha kecil untuk mengembangkan usahanya, sehingga mampu berwirausaha dan memiliki prospek bisnis yang cerah.

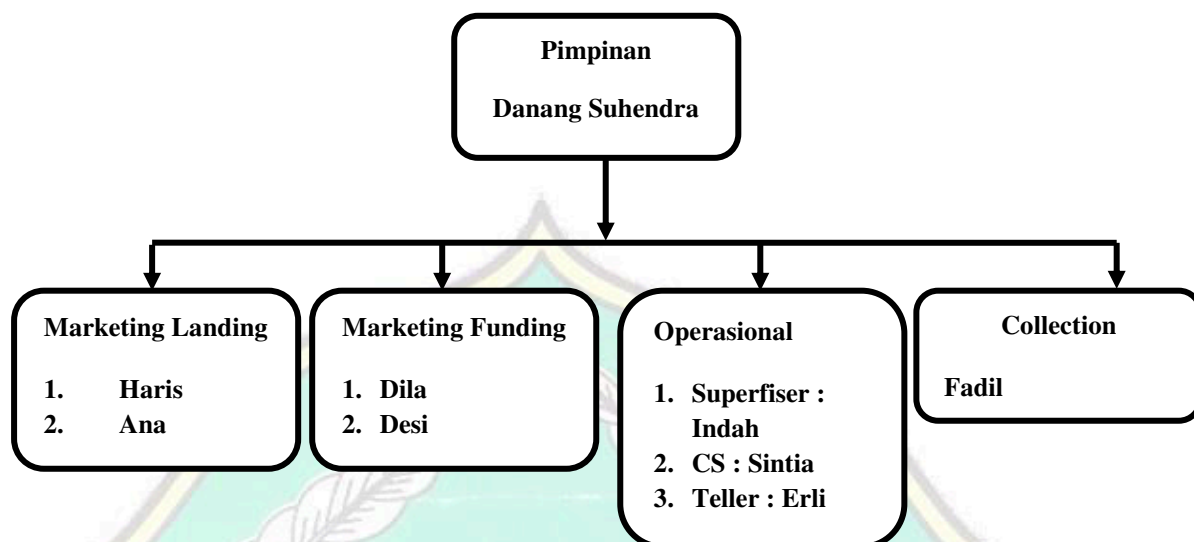
- c. Memberikan pembinaan kepada pengusaha produsen baik kecil maupun besar, petani maupun pengrajin berupa kredit pemilikan barang-barang modal bahan baku.
- d. Memberikan pembinaan kepada pedagang perantara guna membantu pemecahan masalah pemasaran bagi produsen dengan memberikan kredit berupa barang dagangan kepada para perantara yang berminat menjualkan barang hasil produksi pengusaha yang dibina Bank Islam.
- e. Mengembangkan usaha bersama dengan jalan memberikan kredit investasi berupa barang modal dan bahan baku dengan sistem bagi hasil al-Murabahah.

#### 4. Struktur Organisasi

Baik dan buruknya pelayanan tergantung pada pengelolaannya, demikian bank juga harus memiliki struktur organisasi yang baik agar pelayanan yang diberikan sesuai dengan tujuan yang diharapkan. Dengan adanya struktur organisasi maka tugas pokok dan fungsi dari masing-masing personil tidak akan mengalami tumpang tindih. Hal ini tentunya dapat dilihat dari struktur organisasi, dimana bank sehari-harinya berkecimpung di dalam penghimpunan dan penyaluran dana. Sehingga harus dilakukan aktivitas kerjasama antar sesama dalam organisasi untuk mencapai sesuatu yang diharapkan. Bank Muamalat Cabang Pembantu Ponorogo pun juga melakukan hal tersebut untuk memaksimalkan kinerja



yang dilakukan anggotanya. Berikut merupakan struktur organisasi Bank Muamalat Cabang Pembantu Ponorogo.<sup>41</sup>



**Gambar 3. 2 Struktur Organisasi**

## 5. Produk-produk Bank Muamalat

### a. Produk Pembiayaan

#### 1) Modal Kerja

Pembiayaan Modal Kerja adalah produk pembiayaan yang akan membantu kebutuhan modal kerja usaha sehingga kelancaran operasional dan rencana pengembangan usaha akan terjamin. Pembiayaan ini diperuntukkan untuk perorangan (WNI), pemilik usaha, dan badan usaha yang memiliki legalitas di Indonesia.

Pembiayaan ini berdasarkan prinsip syariah dengan menggunakan pilihan akad musyarakah, mudharabah, atau

<sup>41</sup> Laporan Tahunan Bank Muamalat, (Jakarta: PT. Bank Muamalat, 2009), 29.

murabahah sesuai dengan spesifikasi kebutuhan modal kerja.

Pembiayaan modal kerja meliputi :

(a) Pembiayaan Modal Kerja LKM Syariah (BPRS/BMT/Koperasi)

Pembiayaan Modal Kerja Lembaga Keuangan Mikro (LKM) Syariah adalah produk pembiayaan yang ditujukan untuk LKM Syariah (BPRS/BMT/Koperasi) yang hendak meningkatkan pendapatan dengan memperbesar portofolio pembiayaannya kepada nasabah atau anggotanya (end-user). Pembiayaan ini menggunakan prinsip syariah dengan akad mudharabah atau musyarakah.

(b) Pembiayaan Jangka Pendek BPRS iB

Pembiayaan Jangka Pendek BPRS iB adalah produk pembiayaan yang ditujukan kepada Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS) untuk memenuhi kebutuhan modal kerja BPRS yang bersifat sementara (jangka pendek) dan untuk memenuhi kebutuhan modal kerja yang akan disalurkan oleh BPRS ke end-user dengan pola executing. Berdasarkan prinsip syariah menggunakan akad Mudharabah Mutlaqah.

2) Pembiayaan Investasi <sup>42</sup>

Pembiayaan Investasi adalah produk pembiayaan yang akan membantu kebutuhan investasi usaha nasabah sehingga mendukung rencana ekspansi yang telah disusun. Pembiayaan ini untuk

---

<sup>42</sup> <http://www.bankmuamalat.co.id/produk/investasi>, (20 Maret 2016).

perorangan (WNI), pemilik usaha, dan badan usaha yang memiliki legalitas di Indonesia. Berdasarkan prinsip syariah dengan akad murabahah atau ijarah sesuai dengan spesifikasi kebutuhan investasi.

Pembiayaan investasi meliputi :

(a) Pembiayaan Hunian Syariah Bisnis

Pembiayaan Hunian Syariah Bisnis adalah produk pembiayaan yang akan membantu usaha nasabah untuk membeli, membangun ataupun merenovasi properti maupun pengalihan take-over pembiayaan properti dari bank lain untuk kebutuhan bisnis nasabah. Pembiayaan ini untuk badan usaha dalam negeri (non-asing) yang memiliki legalitas di Indonesia.

(b) Pembiayaan iB Asset Refinance Syariah

Produk Pembiayaan iB Asset Refinance Syariah adalah produk pembiayaan khusus segmentasi corporate dengan skema refinancing berdasarkan prinsip syariah yang bertujuan untuk membiayai suatu perusahaan yang memiliki investasi atas suatu aset produktif maupun aset atas proyek usaha yang telah berjalan atau memiliki kontrak kerja dengan bowheer dan telah menghasilkan pendapatan yang bersifat rutin. Pembiayaan ini untuk nasabah Non Individual (Berbentuk Badan Hukum Perseroan Terbatas). Berdasarkan prinsip syariah dengan dua pilihan akad yaitu akad Musyarakah Mutanaqisah, dan akad Ijarah Muntahiya Bit Tamlik.

### 3) Pembiayaan Konsumtif<sup>43</sup>

#### a) KPR Muamalat iB

KPR Muamalat iB adalah produk pembiayaan yang akan membantu masyarakat untuk memiliki rumah (ready stock/bekas), apartemen, ruko, rukan, kios maupun pengalihan take-over KPR dari bank lain. Pembiayaan Rumah Indent, Pembangunan dan Renovasi. Berdasarkan prinsip syariah dengan menggunakan dua pilihan yaitu akad murabahah (jual-beli) atau musyarakah mutanaqishah (kerjasama sewa).<sup>44</sup>

#### b) Auto Muamalat

Auto Muamalat adalah produk pembiayaan yang akan membantu nasabah untuk memiliki kendaraan bermotor. Produk ini adalah kerjasama Bank Muamalat dengan Al-Ijarah Indonesia Finance (ALIF). Berdasarkan prinsip syariah menggunakan akad murabahah (jual-beli).<sup>45</sup>

#### c) Pembiayaan Umroh Muamalat

Pembiayaan Umroh Muamalat adalah produk pembiayaan yang akan membantu mewujudkan impian nasabah untuk beribadah Umroh dalam waktu yang segera. Berdasarkan prinsip syariah dengan akad ijarah (sewa jasa).<sup>46</sup>

#### b. Produk Simpanan (Financing)

<sup>43</sup> <http://www.bankmuamalat.co.id/produk/konsumen> diakses pada tanggal 20 Maret 2016, pukul 06.30.

<sup>44</sup> Lihat Transkrip Nomor 01/II-W/F-1/01-II/2016.

<sup>45</sup> Ibid.

<sup>46</sup> <http://www.bankmuamalat.co.id/produk/tabungan>, (20 Maret, 2016).

## 1) Tabungan<sup>47</sup>

### (a) Tabungan Muamalat iB

Tabungan ini lengkap & nyaman dilengkapi dengan pilihan jenis kartu ATM dan debit sesuai dengan kebutuhan transaksi nasabah. Fasilitas dari tabungan muamalat yaitu Pertama, Kartu Reguler untuk keluasaan transaksi di ATM di dalam negeri dan di Malaysia melalui jaringan ATM Bank Muamalat, ATM Prima, ATM Bersama dan MEPS (Malaysia) serta transaksi pembayaran belanja di jaringan Prima Debit. Kedua, Kartu GOLD untuk keluasaan transaksi di seluruh dunia melalui jaringan ATM Bank Muamalat, ATM Prima, ATM Bersama, MEPS dan ATM Plus/Visa serta pembayaran belanja di jaringan Visa.

### (b) Tabungan Muamalat Dollar

Tabungan syariah dalam denominasi valuta asing US Dollar (USD) dan Singapore Dollar (SGD) yang ditujukan untuk melayani kebutuhan transaksi dan investasi yang lebih beragam, khususnya yang melibatkan mata uang USD dan SG. Produk ini untuk perorangan usia 18 tahun ke atas dan Institusi yang memiliki legalitas badan.

### (c) Tabungan Muamalat iB Haji dan Umrah

Bank Muamalat selalu mendapat kepercayaan dari Kementerian Agama menjadi salah satu BPS BPIH (Bank Penerima Setoran Biaya Penyelenggara Ibadah Haji).

---

<sup>47</sup> Ibid.

(d) Tabungan Muamalat Umrah iB

Keunggulan Tabungan Muamalat Umrah iB, setoran ringan dan terjangkau. Setoran bulanan rekening mulai dari Rp 100.000. Tabungan ini didesain khusus untuk menjawab kebutuhan perencanaan beribadah umrah. Pilihan jangka waktu menabung 3 bulan sampai dengan 5 tahun disesuaikan dengan kebutuhan nasabah.

(e) TabunganKu

TabunganKu adalah tabungan untuk perorangan dengan persyaratan mudah dan ringan. Berbagai Keuntungan TabunganKu yaitu bebas biaya administrasi bulanan, bebas biaya penarikan tunai di counter teller, bebas biaya penggantian buku tabungan apabila hilang/rusak untuk pertama kalinya.<sup>48</sup>

(f) Tabungan Muamalat Rencana iB

Rencana dan impian di masa depan memerlukan keputusan perencanaan keuangan yang dilakukan saat ini, seperti perencanaan pendidikan, pernikahan, perjalanan ibadah/wisata, uang muka rumah/kendaraan, berkorban saat Idul Adha, perpanjangan STNK/pajak kendaraan, persiapan pensiun/hari tua, serta rencana atau impian lainnya.

(g) Tabungan Muamalat Prima iB

Tabungan Muamalat Prima iB dipersembahkan bagi nasabah yang mendambakan hasil maksimal dan kebebasan bertransaksi.

---

<sup>48</sup> Ibid.

(h) Tabungan SimPel iB

Tabungan Simpanan Pelajar (SimPel) iB adalah tabungan untuk siswa dengan persyaratan mudah dan sederhana serta fitur yang menarik untuk mendorong budaya menabung sejak dini. Berbagai Keuntungan Tabungan SimPel iB yaitu bebas biaya administrasi bulanan, bebas biaya kartu ATM, mendapatkan bagi hasil.

2) Giro <sup>49</sup>

a) Giro Muamalat Attijary iB

Produk giro berbasis akad wadiah yang memberikan kemudahan dan kenyamanan dalam bertransaksi. Merupakan sarana untuk memenuhi kebutuhan transaksi bisnis nasabah perorangan maupun non-perorangan yang didukung oleh fasilitas Cash Management. Kemudahan bertransaksi dengan produk ini menyediakan fleksibilitas bagi nasabah yaitu bebas biaya administrasi bulanan.

b) Giro Muamalat Ultima iB

Produk giro berbasis akad mudharabah yang memberikan kemudahan bertransaksi dan bagi hasil yang kompetitif. Sarana bagi nasabah perorangan dan non-perorangan untuk memenuhi kebutuhan transaksi bisnis sekaligus memberikan imbal hasil yang optimal.

---

<sup>49</sup> <http://www.bankmuamalat.co.id/produk/giro-muamalat-ib#.Vu3e9eY5XIV>, (20 Maret 2016).

### 3) Deposito

Deposito *shāri'ah* dalam mata uang rupiah dan US Dollar yang fleksibel dan memberikan hasil investasi yang optimal bagi nasabah. Memeroleh bagi hasil yang kompetitif setiap bulan. Dana investasi nasabah dikelola secara *shāri'ah*, sehingga memberikan ketenangan batin dalam berinvestasi.<sup>50</sup>

## **B. Implementasi Akad *Murābahah* Pada Produk Pembiayaan KPRS Muamalat iB di Bank Muamalat KCP Ponorogo.**

Bank Muamalat Indonesia resmi meluncurkan produk KPRS sejak bulan Februari 2007. Pada awal peluncuran produk KPRS Bank Muamalat menggunakan nama KPRS Baiti Jannati. Sejak Agustus 2010, Bank Muamalat berusaha terus meningkatkan pelayanan kepada masyarakat luas dengan meningkatkan fitur-fitur dari produk KPRSnya dengan melakukan peluncuran kembali nama brand yang sebelumnya Baiti Jannati menjadi Pembiayaan Hunian Syariah Muamalat.

Pembiayaan perumahan secara *shāri'ah* atau biasa disebut dengan Kredit Pemilikan Rumah *Shāri'ah* (KPRS) dalam Bank Muamalat terbagi menjadi dua macam yaitu KPRS Muamalat iB dan Pembiayaan Hunian Syariah Bisnis.<sup>51</sup> KPRS Muamalat iB merupakan produk pembiayaan yang akan membantu nasabah untuk memiliki rumah (ready stock/bekas), apartemen, ruko, kios maupun pengalihan take-over KPR/KPRS dari bank lain, pembiayaan rumah

<sup>50</sup> <http://www.bankmuamalat.co.id/produk/giro-muamalat-ib#.Vu3e9eY5XIV>, (20 Maret 2016).

<sup>51</sup> Lihat Transkrip Wawancara Nomor 01/III-W/F-1/27-IV/2016.



indent, pembangunan, dan renovasi. KPRS Muamalat iB ini diperuntukkan bagi perorangan (WNI) yang cakap hukum yang berusia minimal 21 tahun atau maksimal 55 tahun untuk karyawan, dan 60 tahun untuk wiraswasta atau profesional.<sup>52</sup>

Sedangkan, pembiayaan hunian *shāri'ah* bisnis merupakan produk pembiayaan yang akan membantu nasabah untuk membeli, membangun ataupun merenovasi properti maupun pengalihan take over pembiayaan properti dari bank lain untuk kebutuhan bisnis nasabah. Pembiayaan hunian *shāri'ah* bisnis ini dikhususnya bagi nasabah yang ingin membeli bangunan sebagai tempat bisnis, seperti ruko, rukan. Produk pembiayaan ini diperuntukkan bagi badan usaha dalam negeri (non asing) yang memiliki legalitas di Indonesia ataupun nasabah yang ingin menjalankan bisnis misalnya toko, warung makan dan usaha-usaha lainnya.<sup>53</sup>

Berdasarkan prinsip *shāri'ah* produk KPRS Muamalat iB menggunakan dua pilihan yaitu akad *murābahah* (jual-beli) dan akad *mushārahah mutanaqīshah* (kerjasama sewa).<sup>54</sup> Dua pilihan akad ini bisa dikatakan bagian dari keunggulan produk ini, karena jarang digunakan oleh pihak lembaga keuangan bank *shāri'ah* lainnya. Bank Muamalat merupakan satu-satunya bank *shāri'ah* yang menggunakan dua pilihan akad pada produk KPRS.

Fitur keunggulan lainnya yang didapatkan dari produk KPRS Muamalat iB ini diantaranya pembiayaan maksimal dengan jangka waktu 15 tahun. Bagi

---

<sup>52</sup> Lihat Transkrip Wawancara Nomor 01/II-W/F-1/01-II/2016.

<sup>53</sup> Ibid.

<sup>54</sup> Ibid.

property baru yang dibeli dari developer pembiayaan sendiri minimal 10% dari harga perolehan properti. Angsuran dari pembiayaan tergantung dengan akad yang digunakan, namun ada pilihan angsuran tetap hingga lunas atau kesempatan angsuran yang lebih ringan.

Plafond yang diberikan pihak bank maksimal Rp 25 miliar. Yang lebih menguntungkan lagi pelunasan sebelum jatuh tempo tidak dikenakan denda bagi nilai pembiayaan yang tinggi hingga 90% dari nilai rumah. Pembiayaan ini dapat diajukan oleh pasangan suami istri dengan sumber penghasilan berdua. Untuk angsurannya dari sumber penghasilan diakui secara bersama (joint income). Selain itu, juga dapat diajukan dengan sumber pendapatan gabungan dari gaji karyawan dan penghasilan sebagai wiraswasta dan/atau profesional.

Bank Muamalat KCP Ponorogo menentukan syarat-syarat yang harus dipenuhi calon nasabah antara lain calon nasabah yang mengajukan pembiayaan perorangan/individu. Calon nasabah harus warga negara Indonesia (WNI), harus memiliki pekerjaan dan penghasilan tertentu, misalkan karyawan tetap, karyawan kontrak, wiraswasta, guru, dokter dan profesional lainnya.

Untuk mengajukan proses KPRS Muamalat iB maka nasabah harus melalui proses sebagai berikut. Pertama, nasabah harus melengkapi persyaratan pengajuan KPRS yaitu meliputi Form Aplikasi KPR, Surat pernyataan BI, KTP suami istri pembeli atau penjual, slip gaji, surat nikah penjual dan pembeli, NPWP, surat penawaran yang ditandatangani penjual,

rekening tabungan 6 bulan terakhir, sertifikat rumah (SHGB/SHM, IMB, PBB terakhir).

Kedua, nasabah menyerahkan semua dokumen permohonan pengajuan pembiayaan langsung kepada pihak bank. Ketiga, pihak bank akan memproses persetujuan pengajuan pembiayaan nasabah. Proses dilakukan kurang lebih satu sampai dua minggu. Keempat, setelah disetujui pihak bank dengan pihak notaris melakukan pengecekan tentang sertifikat ke BPN. Hal ini dilakukan untuk menghitung pajak yang akan dibebankan pada nasabah dan sekaligus melakukan penandatanganan akta jual beli. Setelah itu, pihak bank akan menghubungi pihak nasabah untuk melaksanakan akad kredit ditempat notaris berdasarkan kesepakatan antara penjual, bank, dan pihak notaris itu sendiri. Kelima, pihak nasabah melakukan pembayaran biaya administrasi, pajak, dan biaya notaris. pembayaran ini secara langsung dipotong oleh pihak bank. Keenam, pencairan dana dilakukan setelah akad kredit dan langsung di dropping dari bank ke akun penjual.<sup>55</sup>

Dalam penelitian ini penulis fokus meneliti implementasi akad *murābahah* pada produk KPRS Muamalat iB di Bank Muamalat KCP Ponorogo. Akad *murābahah* merupakan salah satu akad yang digunakan pada produk pembiayaan KPRS Muamalat iB. Akad *murābahah* pada produk ini untuk pembelian, renovasi, dan pembangunan rumah. Penerapan akad *murābahah* pada produk KPRS Muamalat iB dilakukan dengan dua model.

---

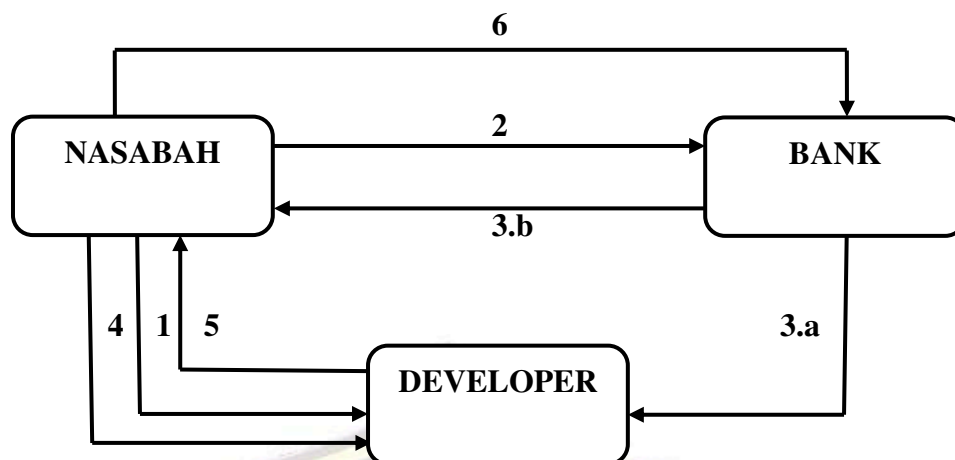
<sup>55</sup>Lihat Transkrip Wawancara Nomor 01/III-W/F-1/27-IV/2016.

Pertama, akad *murābahah* saja secara sederhana. Kedua, akad *murābahah* dengan wakalah.

Apabila menggunakan model penerapan pertama, bank melakukan pembiayaan dengan cara bank membeli rumah yang diperlukan nasabah, dengan cara nasabah memesan terlebih dahulu kepada bank. Kemudian bank membelikan pesanan itu pada pihak developer kemudian menjualnya kepada nasabah sebesar harga beli ditambah dengan margin keuntungan bank yang disepakati oleh bank dan nasabah. Dalam praktek ini pihak bank bertindak sebagai pedagang perantara (intermediary traider) antara developer penjual rumah dan nasabah sebagai pembeli akhir (end user). Harga jual dan pembiayaan *murābahah* ini adalah harga beli dari penjual barang (supplier) ditambah dengan biaya operasional bank dan margin keuntungan bank.

Sedangkan penerapan akad *murābahah* model kedua, bank dan nasabah menyepakati akad wakalah dimana bank memberikan kuasa kepada nasabah untuk membeli barang sendiri sesuai yang diinginkan. Dalam pembahasan ini penulis akan fokus meneliti pada akad *murābahah* model kedua, yaitu akad *murābahah* dengan wakalah.

Berikut merupakan skema pembiayaan KPRS Muamalat iB dengan akad *murābahah* bil wakalah di Bank Muamalat KCP Ponorogo :



**Gambar 3.3**

Berikut penjelasannya, nasabah membutuhkan rumah maka nasabah pergi kepada pihak developer untuk melakukan survey lokasi rumah yang diinginkan. Developer menawarkan rumah disertai dengan menetapkan harga jual dari rumah yang telah dipilih oleh nasabah. Nasabah dan developer melakukan negosiasi terkait harga rumah dan uang muka yang akan diberikan nasabah. Pihak developer menentukan besarnya uang muka minimal 20% - 30% dari harga rumah. Uang muka tersebut sebagai tanda jadi bahwa nasabah akan membeli rumah tersebut. Kemudian, sisa dari pembayaran harga rumah tersebut, nasabah mengajukan pembiayaan dengan sistem KPRS pada Bank Muamalat KCP Ponorogo.<sup>56</sup>

Nasabah menyerahkan semua persyaratan pengajuan KPRS dilengkapi dengan SPR (Surat Penawaran Rumah) dari developer untuk diajukan kepada Bank Muamalat KCP Ponorogo. Sisanya akan dibayar setelah pengajuan pembiayaan KPRS disetujui, biasanya pihak nasabah menunggu dalam jangka

<sup>56</sup>Lihat Transkrip Wawancara Nomor 03/I-W/F-1/15-IV/2016.

waktu satu sampai dua minggu untuk disetujui melalui pengajuan KPRS di Bank Muamalat KCP Ponorogo.<sup>57</sup> Nasabah mengajukan pembiayaan dengan menggunakan pilihan akad *murābahah* tujuannya untuk menutup kekurangan harga rumah kepada developer.

Bank akan memproses pengajuan pembiayaan tersebut selama beberapa hari. Selama masa proses itulah bank melakukan survey kepada developer untuk mengetahui spesifikasi barang yang akan dibeli nasabah melalui pengajuan pembiayaan kepada Bank Muamalat KCP Ponorogo.<sup>58</sup> Setelah semuanya selesai diproses maka nasabah mendapatkan SP3 (Surat Persetujuan Pengajuan Pembiayaan) dari Bank Muamalat KCP Ponorogo. Bank memberikan pembiayaan dengan mewakalahkan kepada nasabah sesuai dengan pembiayaan yang diajukan untuk menutup kekurangan pembelian rumah tersebut.<sup>59</sup>

Menurut penuturan Bapak Danang R Suhendra selaku pimpinan Bank Muamalat KCP Ponorogo, beliau menjelaskan bahwa dalam penerapan akad *murābahah* pada kasus seperti yang penulis jelaskan, bank mewakalahkan kepada nasabah untuk membeli sendiri rumah yang diinginkan. Beliau menjelaskan bahwa bank melakukan sesuai dengan aturan fatwa DSN MUI yang sifatnya mengikat dan final. Sehingga menurut beliau transaksi tersebut sudah sesuai dengan fatwa DSN MUI karena secara tidak langsung barang secara prinsip sudah menjadi milik bank.

---

<sup>57</sup> Ibid.

<sup>58</sup> Lihat Transkrip Wawancara Nomor 02/I-W/F-1/27-IV/2016.

<sup>59</sup> Ibid.

Pengajuan ini bukan berarti akan selalu disetujui oleh pihak bank, melainkan pihak bank juga melihat dari besarnya nilai agunan yang dijaminkan nasabah kepada bank. Selama agunan tersebut mengcover besarnya pembiayaan yang diajukan maka pihak bank akan menyetujui pengajuan pembiayaan sesuai dengan kebutuhan nasabah. Setelah pengajuan pembiayaan KPRS tersebut disetujui bank maka pihak nasabah melakukan pembayaran sisa harga rumah tersebut kepada pihak developer. Sehingga nasabah telah melakukan pembayaran 100% dari harga rumah. Pihak developer mempunyai kewajiban untuk memberikan kunci dari rumah tersebut kepada nasabah. Dan pihak nasabah mempunyai kewajiban untuk membayar angsuran kepada bank sesuai dengan pengajuan pembiayaan yang diajukan nasabah.

### **C. Implementasi Margin Keuntungan *Murābahah* Pada Produk Pembiayaan KPRS Muamalat iB di Bank Muamalat KCP Ponorogo**

Akad *murābahah* mempunyai karakteristik yaitu akad jual beli dengan menginformasikan keuntungannya di awal kepada pembeli. Hal ini merupakan syarat sahnya jual beli dengan akad *murābahah*. Keuntungan yang didapatkan bank dihitung dari harga beli rumah tersebut ditambah dengan keuntungan dan biaya-biaya lainnya yang diinginkan bank, sehingga harga jual dalam akad *murābahah* bersifat pasti dan tetap. Nasabah tidak perlu khawatir dengan harga secara tiba-tiba akan naik meskipun jangka waktu pembayaran lama.<sup>60</sup>

---

<sup>60</sup>Lihat Transkrip Wawancara Nomor 01/II-W/F-1/01-II/2016.

Pada prakteknya di Bank Muamalat KCP Ponorogo, bank menentukan cara pembayaran yang berbeda-beda di setiap jangka waktu tertentu. Misalkan pada tahun pertama dan kedua angsuran pembiayaan tetap, namun pada angsuran ketiga dapat naik begitu juga seterusnya, tapi pada akhirnya total harga tetap sama sesuai dengan akad awal.<sup>61</sup>

Cara menghitung harga jual rumah pada produk KPRS Muamalat iB ini berdasarkan pendapatan atau laba yang diinginkan oleh bank pertahunnya selama jangka waktu pembiayaan. Laba atau keuntungan dalam akad *murābahah* dikenal dengan margin. Perhitungan margin dalam perbankan dikenal dengan metode mark up pricing yaitu keuntungan ditambah dengan harga beli serta biaya-biaya lainnya. Mark up pada dasarnya merupakan prosentase penambahan jumlah biaya ke dalam biaya produksi untuk memperoleh harga jual.

Selain itu, mark up dapat juga didefinisikan sebagai selisih antara ongkos memproduksi barang dan harga jual. Sehingga dalam pembiayaan *murābahah* ini keuntungan ditentukan dari harga pokok dan biaya-biaya lainnya yang dibayar nasabah dengan cara diangsur sesuai dengan batas waktu yang disepakati dalam akad.<sup>62</sup>

Besarnya margin sudah ditentukan pihak bank sekitar 14%-16% dihitung berdasarkan harga pokok. Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Haris dapat disimpulkan prosedur penentuan margin *murābahah* berawal dari Rapat Dewan Gubernur Bank Indonesia yang mengeluarkan kebijakan besaran BI

---

<sup>61</sup> Ibid.

<sup>62</sup> Ibid.



rate. Besaran BI rate tersebut kemudian dirapatkan kembali pada rapat Asset/Liability Management Committee (ALCO) dan dari rapat tersebut maka diputuskan besaran margin keuntungan yang berlaku di Bank Muamalat di seluruh Indonesia. Margin yang ditetapkan oleh ALCO ini tidak boleh dibawah BI rate yang telah dikeluarkan oleh Bank Indonesia sebelumnya.<sup>63</sup> Tim ALCO ini merupakan tim internal yang dibentuk oleh Bank Muamalat untuk khusus membahas pricing Bank Muamalat setiap bulannya. ALCO Bank Muamalat menentukan margin *murābahah* bergantung dari aspek cost of fund (CoF), biaya overhead, cadangan penyisihan piutang, serta laba yang diinginkan (spread margin). Untuk mudah memahaminya beliau memberi contoh:

Dari Rapat Dewan Gubernur BI, dikeluarkan kebijakan suku bunga BI atau BI rate sebesar 8% pertahun. Angka 8% per tahun ini akan menjadi acuan ALCO untuk menentukan margin *murābahah*. Margin yang dihasilkan ALCO harus lebih tinggi daripada BI rate ini. ALCO merumuskan prosentase margin *murabahah* mengandung komposisi CoF (cost of fund), biaya overhead, cadangan resiko kredit macet, serta laba yang diinginkan (spread margin). Tingkat margin yang dihasilkan dari rapat ALCO tersebut misalnya 12% akan menjadi margin minimal dalam pembiayaan *murābahah*. Setiap kantor cabang Bank Muamalat dapat menambah keuntungan dengan menaikkan tingkat margin tersebut misalnya menjadi 14% asalkan ada kesepakatan antara Bank Muamalat dan nasabahnya.<sup>64</sup>

Perhitungan margin pada pembelian rumah dengan akad *murābahah* ini ditentukan pada besarnya harga pokok rumah. Sedangkan apabila digunakan untuk renovasi dan pembangunan rumah, maka perhitungan margin bank dari total keseluruhan harga bahan bangunan atau material yang dibutuhkan nasabah. Sehingga dalam transaksi ini Bank Muamalat KCP Ponorogo

---

<sup>63</sup> Ibid.

<sup>64</sup> Ibid.

meminta bukti rincian bahan bangunan yang dibutuhkan beserta dengan perkiraan harga material. Untuk kepastiannya maka bank meminta bukti total harga barang bangunan pada nasabah. Namun dalam transaksi ini biaya jasa pekerja yang dalam pembangunan atau renovasi rumah tersebut tidak termasuk dalam pembiayaan yang dikeluarkan bank. Sehingga apabila rincian pembiayaan tersebut tertera biaya jasa pekerja pembangunan, maka bank juga akan mengurangnya secara otomatis.<sup>65</sup>

Selain itu, pembiayaan dari bank yaitu biaya pokok yang diajukan dan juga biaya diluar biaya pokok. Biaya tersebut terbagi menjadi dua macam. Pertama, biaya untuk jual beli. Biaya untuk jual beli mencakup (selain harga jual rumah yang disepakati pembeli dan penjual) yaitu pajak penjualan (ditanggung penjual), dan pajak pembeli (ditanggung pembeli) besarnya 5%. Biaya ini bisa dibayar melalui bank, namun agar lebih praktis dapat meminta bantuan notaris, biaya AJB (akad jual beli) dan biaya balik nama SHM ke pembeli. Biaya ini disesuaikan dengan tarif dari notaris. Setelah urusan AJB dengan penjual selesai, notaris memberikan surat pengantar ke bank. Setelah disampaikan pada bank, notaris bertanggung jawab atas “pengikatan kredit” antara nasabah dan bank.

Kedua, biaya administrasi KPRS. Biaya administrasi di bank dikenakan setelah proses pengikatan selesai, dan setelah itu dana dapat cair. Untuk biaya administrasi di bank terdiri dari biaya administrasi bank, biaya notaris bank, premi sekaligus untuk asuransi jiwa (apabila nasabah meninggal maka hutang

---

<sup>65</sup> Ibid.

tidak dibebankan kepada anak cucu), premi sekaligus untuk asuransi kebakaran rumah. Setelah segala prosesnya selesai maka pihak nasabah wajib membayar total pembiayaan secara angsur setiap bulannya sesuai dengan ketentuan perhitungan dari pihak bank yaitu meliputi harga pokok ditambah margin keuntungan bank.<sup>66</sup>

Berikut merupakan ilustrasi perhitungan margin *murābahah* secara detail, perhitungan pembiayaan *murābahah* tampak dalam simulasi kasus berikut:

Bapak Achmad ingin membeli sebuah rumah, namun dana yang dibutuhkan lebih besar dari dana yang dimilikinya. Oleh karena itu, ia pun mengunjungi Bank Muamalat KCP Ponorogo untuk meminta bantuan pembiayaan sesuai dengan ketentuan syariah. Setelah dilakukan pembicaraan antara Bapak Achmad dan customer service Bank, maka disepakatilah produk pembiayaan KPRS Muamalat iB dengan pilihan akad *murābahah* untuk memenuhi kebutuhannya. Adapun perinciannya adalah sebagai berikut:

Akad pembiayaan	= Murabahah
Harga pokok rumah	= Rp. 200.000.000
Tingkat margin	= 14% dari harga pokok pembelian
Jangka waktu pembayaran	= 15 tahun (180 bulan)
Perhitungan bank :	
1. Harga pokok rumah	= Rp 200.000.000
2. Uang muka	= Rp 30.000.000
3. Biaya bank	= harga beli rumah – uang muka nasabah
	= Rp 200.000.000 – Rp 30.000.000
	= Rp 170.000.000
4. Margin keuntungan bank	= biaya bank x margin x jangka waktu (tahun)

<sup>66</sup> Ibid.

- = Rp 170.000.000 x 14% x 15 tahun  
 = Rp 357.000.000
5. Harga jual = biaya bank + margin  
 = Rp 170.000.000 + 357.000.000  
 = Rp 527.000.000
6. Angsuran per bulan = harga jual : jangka waktu (bulan)  
 = Rp 527.000.000 : 180  
 = Rp 2.927.700

Dalam perhitungan di atas, Bapak Achmad dan Bank Muamalat KCP Ponorogo sepakat dalam penetapan margin sebesar 14% atas harga rumah, uang muka yang dibayarkan sebesar Rp 30.000.000, serta jangka waktu pembayaran selama 15 tahun atau 180 bulan. Angsuran yang harus dibayar Bapak Achmad per bulan adalah Rp 2.927.700.<sup>67</sup>

<sup>67</sup> Contoh Perhitungan Pembiayaan KPRS Muamalat iB dengan Akad Murabahah.

**BAB IV**

**ANALISIS IMPLEMENTASI AKAD DAN MARGIN KEUNTUNGAN**  
***MURĀBAḤAH* PADA PRODUK PEMBIAYAAN KPRS MUAMALAT IB**  
**DI BANK MUAMALAT KCP PONOROGO**

**D. Analisis Implementasi Akad *Murābahah* Pada Produk Pembiayaan KPRS Muamalat iB di Bank Muamalat KCP Ponorogo.**

Akad *murābahah* merupakan akad jual beli atas suatu barang dengan harga yang disepakati antara penjual dan pembeli, setelah sebelumnya penjual menyebutkan dengan sebenarnya harga perolehan atas barang tersebut dengan besarnya keuntungan yang diperolehnya. Bank Muamalat KCP Ponorogo menggunakan akad *murābahah* sebagai metode utama pembiayaan dalam penerapannya pada komoditas yang dapat diidentifikasi untuk dijual. Jenis barang yang diperjualbelikan bank ada yang berbentuk konsumtif contohnya rumah, motor dan sebagainya, ada juga yang berbentuk produktif contohnya untuk membeli mesin pabrik, dan sebagainya.

Bank Muamalat KCP Ponorogo memiliki beberapa produk unggulan baik itu dalam pendanaan maupun pembiayaan. Salah satu produk pembiayaan konsumtif bank yaitu Kongsil Pembiayaan Rumah *Shāri'ah* (KPRS) atau dikenal dengan nama KPRS Muamalat iB. Produk ini merupakan produk pembiayaan yang membantu nasabah untuk memiliki rumah (ready stock/bekas), apartemen, ruko, kios maupun pengalihan take – over dari bank

lain, kavling (rumah indent) atau renovasi rumah yang lebih adil. Produk ini menggunakan dua pilihan akad salah satunya yaitu akad *murābahah*.

Akad *murābahah* digunakan dalam produk pembiayaan KPRS Muamalat iB ini maka secara otomatis status Bank Muamalat KCP Ponorogo sebagai penjual (*Ba'i*) dalam arti pemilik rumah dan berhak menjual rumah kepada pembeli. Sedangkan nasabah statusnya sebagai pembeli (*Musytari'*), sehingga bank sebagai penjual berkewajiban menginformasikan kepada nasabah terkait keuntungan yang akan diambil oleh bank yang dihitung dari besarnya harga barang tersebut. Adanya kejelasan harga barang dan keuntungan (margin) yang diinginkan bank sebagai penjual merupakan salah syarat dari akad *murābahah* yang harus dipenuhi. Keuntungan dari jual beli rumah dalam produk KPRS Muamalat iB yang statusnya sebagai *mabi'* harus dijelaskan nominalnya atau dengan menyebutkan prosentase dari harga beli yang diinformasikan kepada nasabah. Sehingga keuntungan yang didapatkan bank jelas di awal akad (*tsaman*). Hal ini merupakan bagian dari syarat sahnya akad *murābahah*.

Pada prakteknya di Bank Muamalat KCP Ponorogo, bank memberikan pembiayaan berupa uang sesuai dengan yang diajukan nasabah kepada bank. Sebagaimana yang dijelaskan Bapak Haris, saat nasabah mengajukan pembiayaan kepada bank untuk menutupi kekurangan harga rumah pada developer, nasabah memberikan surat penawaran rumah (SPR) dari developer kepada bank. Surat itu bagian dari syarat yang ditentukan bank untuk mengetahui harga rumah dan spesifikasi rumah yang akan dibeli oleh nasabah. Tujuannya untuk menghitung harga jual dan margin keuntungan yang ingin

didapatkan bank. Setelah semua persyaratan terpenuhi maka bank akan menyetujui pembiayaan tersebut.

Menurut Bapak Danang Suhendra selaku pimpinan Bank Muamalat KCP Ponorogo, beliau menjelaskan bahwa pemberian pembiayaan sejumlah uang kepada nasabah disertai dengan menandatangani akad *murābahah* dan akad wakalah. Nasabah diberikan kuasa bank untuk membeli rumah tersebut dengan pembiayaan yang diajukan nasabah kepada bank. Transaksi ini dilakukan sesuai dengan ketentuan fatwa DSN MUI yang sifatnya mengikat dan final.

Dalam Fatwa MUI No.4 Tahun 2000 tentang akad *murābahah* pada bagian pertama ayat 9 dijelaskan bahwa :

“Jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga (developer), akad jual beli *murābahah* harus dilakukan setelah barang secara prinsip menjadi milik bank.”<sup>68</sup>

Bapak Danang menjelaskan makna dari “*barang secara prinsip menjadi milik bank*” yaitu sebelum bank melakukan akad *murābahah* dan mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga (developer), bank telah melakukan konfirmasi pembelian kepada developer terkait dengan spesifikasi rumah, harga rumah yang akan dibeli nasabah. Hal tersebut menurut beliau secara prinsip rumah sudah menjadi milik bank. Meskipun secara akuntansi belum terdapat aliran dana dari bank kepada developer. Bank telah berkomitmen kepada developer untuk melakukan pembayaran uang pembelian rumah kepada developer yang diwakilkan kepada nasabah dengan menggunakan akad wakalah yang ditandatangani di hadapan notaris.

---

<sup>68</sup> Fatwa DSN MUI No.4 Tahun 2004 Tentang Akad Murabahah.

Pernyataan Bapak Danang sedikit berbeda dengan peraturan Bank Indonesia (BI) yang sifatnya juga mengikat Bank Muamalat KCP Ponorogo selaku bank *shāri'ah* di Indonesia. Dalam peraturan Bank Indonesia (PBI) No.7/46/PBI/2005 tanggal 14 Nopember 2005 tentang standarisasi akad, BI telah menegaskan penggunaan media wakalah dalam *murābahah* pada pasal 9 ayat 1 butir d dijelaskan bahwa :

*“Yang dimaksud dengan secara prinsip barang milik bank dalam wakalah pada akad murābahah adalah adanya aliran dana yang ditujukan kepada pemasok barang (developer) atau dibuktikan dengan kuitansi pembelian”*.<sup>69</sup>

Dalam peraturan tersebut maksudnya, bank membeli dahulu rumah yang sudah menjadi pilihan nasabah. Antara bank dan developer sudah terjadi transaksi jual beli dan terjadi aliran dana dari bank kepada nasabah, serta dapat dibuktikan dengan kwitansi pembayaran. Setelah rumah secara akuntansi menjadi milik bank, kemudian bank baru diperbolehkan mewakalahkan kepada nasabah untuk membayar rumah tersebut kepada developer. Setelah nasabah membayar kekurangan kepada pihak developer, nasabah dan bank baru menandatangani akad *murābahah*.

Dalam transaksi di Bank Muamalat KCP Ponorogo, bank memberikan pembiayaan uang kepada nasabah dengan disertai tanda tangan akad *murābahah* dan wakalah. Hal ini agak bertentangan dengan Fatwa DSN MUI dan peraturan Bank Indonesia. Sehingga rumah yang menjadi obyek jual beli *murābahah* antara bank dan nasabah masih menjadi milik developer. Karena belum adanya aliran dana dari bank kepada developer.

---

<sup>69</sup> Peraturan Bank Indonesia (PBI) No.7/46/PBI/2005.



Apabila ditinjau dari hukum Islam, transaksi jual beli seperti ini dilarang oleh Rasulullah SAW sebagaimana beliau bersabda:

عَنْ حَكِيمِ بْنِ حِزَامٍ، قَالَ : يَا رَسُولَ اللَّهِ، يَا تَيْبِي الرَّجُلُ، فَيُرِيدُمَنِّي الْبَيْعَ لَيْسَ عِنْدِي، أَفَأَبْتَأُ عَنْهُ لَهُ مِنَ السُّوقِ فَقَالَ : لَا تَبِعْ مَا لَيْسَ عِنْدَكَ. وَأَخْرَجَهُ النَّبِيُّ مِذَى وَالنِّسَاءُ وَابْنُ مَاجَةَ، وَقَالَ النَّبِيُّ مِذَى: حَسَنٌ.<sup>70</sup>

Artinya : “Dari Hakim bin Hisam R.A. dia berkata: Wahai Rasulullah, ada seorang laki-laki datang kepada saya, lalu dia menghendaki untuk membeli sesuatu dari saya yang tidak saya miliki. Apakah saya akan membelikannya di pasar? Maka beliau bersabda “Janganlah kamu menjual sesuatu yang tidak kamu miliki waktu akad”.<sup>71</sup>

Dari hadist diatas dijelaskan bahwa Rasulullah SAW melarang menjual barang yang belum menjadi milik sendiri pada saat terjadi akad. Pada transaksi antara Bank Muamalat KCP Ponorogo dengan nasabah, bank belum membeli rumah yang dipilih nasabah kepada developer. Ketika bank belum membeli rumah tersebut maka status kepemilikan barang masih menjadi milik developer dan bank tidak memiliki hak untuk menjual barang tersebut kepada nasabah. Sehingga apabila bank memberikan pembiayaan berupa uang kepada nasabah disertai dengan menandatangani akad *murābahah* dan wakalah maka tidak dibenarkan dalam syariat.

Transaksi jual beli tanpa adanya barang atau belum adanya kejelasan kepemilikan barang bahwa barang milik penjual maka hukumnya tidak halal, sebagaimana Rasulullah SAW bersabda:

<sup>70</sup>Abu Dawud, Terjemah Sunan Abu Dawud, Jilid IV, terj. Beys Arifin dan Syinqithy Djamaluddin, (Semarang: CV. Asy Syifa', 1993), 102.

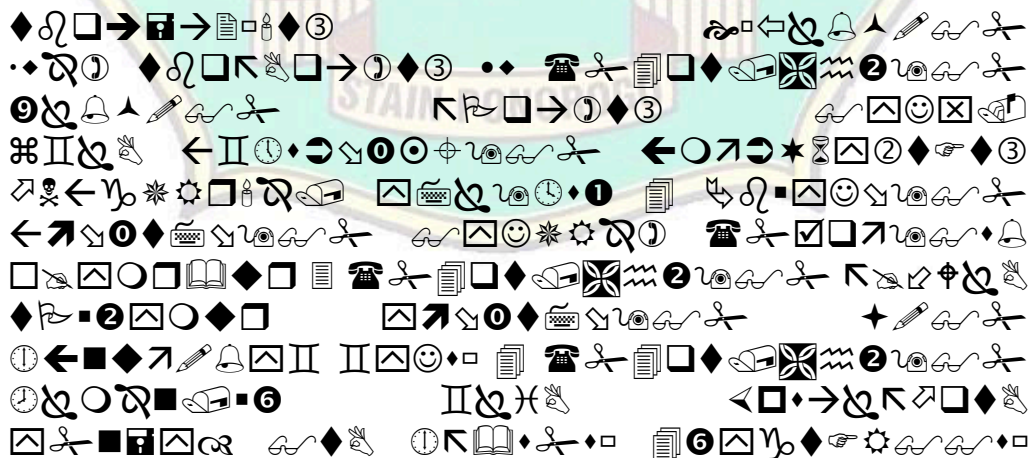
<sup>71</sup> Ibid.,

عَنْ عَمْرٍو بْنِ شُعَيْبٍ ، قَالَ : حَدَّثَنِي أَبِي ، عَنْ أَبِيهِ ، حَتَّى ذَكَرَ عَبْدَ اللَّهِ بْنَ عَمْرٍو ، قَالَ : قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ : لَا يَحِلُّ سَلْفٌ وَبَيْعٌ ، وَلَا شَرْطَانِ فِي بَيْعٍ وَلَا رِبْحٌ مَا لَمْ يُضْمَنْ ، وَلَا بَيْعٌ مَا لَيْسَ عِنْدَكَ .<sup>72</sup>

Artinya : “Dari Amr bin Syua’aib dia berkata : ayahku menuturkan hadits kepadaku, dari ayahnya sampai dia menyebut Abdullah bin Amr berkata: Rasulullah SAW bersabda: “Tidak halal menggabungkan antara akad pinjaman dan penjualan, tidak pula dua pesyaratan dalam penjualan, tidak halal pula keuntungan barang yang tidak dalam jaminanmu dan tidak halal menjual barang yang bukan milikmu.”<sup>73</sup>

Dari hadist tersebut dijelaskan bahwa menjual sesuatu yang belum diterima menjadi milik penjual bisa mengantarkan kepada sesuatu yang tidak halal. Dari transaksi jual beli *murābahah* yang dilakukan antara Bank Muamalat KCP Ponorogo dengan nasabah rumah statusnya masih menjadi milik developer belum menjadi milik Bank Muamalat KCP Ponorogo.

Sesuatu yang tidak halal maka hukumnya adalah haram. Sebagaimana dengan transaksi ini telah dipertegas dalam firman Allah SWT dalam Al-Qur’an surat Al-Baqarah ayat 275:



<sup>72</sup>Abu Dawud, Terjemah Sunan Abu Dawud, Jilid IV, 103.

<sup>73</sup>Ibid.



Artinya : “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. “.

Pada ayat tersebut telah ditegaskan bahwa Allah SWT menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Transaksi jual beli dengan akad *murābahah* pada produk KPRS Muamalat iB ini diperbolehkan sesuai dengan syariat ketika bank benar-benar melakukan jual beli dengan nasabah ketika barang atau rumah yang menjadi obyek jual beli jelas sudah menjadi milik bank dengan adanya bukti kwitansi pembelian rumah dari developer. Namun transaksi dengan akad *murābahah* ini tidak diperbolehkan sesuai syariat ketika bank memberikan pembiayaan uang kepada nasabah dengan ditambah keuntungan yang didapatkan bank. Karena pada hakikatnya tambahan dari suatu pinjaman itu adalah riba dan riba hukumnya haram.

Transaksi di Bank Muamalat KCP Ponorogo yang statusnya sebagai bank syariah sebaiknya menerapkan jual beli akad *murābahah* sesuai dengan aturan syariat yang sudah ditentukan dan mematuhi Fatwa DSN MUI serta

peraturan bank Indonesia yang difatnya mengikat bank syariah. Transaksi jual beli dengan akad *murābahah* dapat diterapkan di Bank Muamalat KCP Ponorogo dengan menerapkan akad *murābahah* sistem pesanan. Nasabah dapat memesan rumah sesuai dengan spesifikasi yang dibutuhkan kepada bank selaku lembaga keuangan syariah yang menerapkan pembiayaan KPRS. Transaksi tersebut dilakukan dengan cara bank membeli rumah terlebih dahulu dari developer. Kemudian dibuktikan dengan kwitansi pembayaran. Untuk meminimalisir kerugian yang dibebankan kepada bank, bank dapat melakukan perjanjian di luar akad *murābahah* dengan nasabah, sehingga apabila nasabah wanprestasi tidak jadi membeli rumah yang sudah terlanjur dibeli dari developer maka kerugian bank ditanggung oleh nasabah.

Sebagaimana transaksi yang telah dijelaskan penulis tersebut diperbolehkan dalam syariat, karena rukun dan syarat jual beli telah terpenuhi yaitu bank sebagai penjual kedua setelah membeli rumah dari developer (*bai*), nasabah sebagai pembeli rumah tersebut (*musytari*), rumah sebagai obyek jual beli (*mabi'*) yang kepemilikannya jelas milik bank, adanya harga jual yang didapatkan dari harga beli rumah ditambah dengan margin yang diinginkan bank kemudian diinformasikan kepada nasabah (*tsaman*), dan adanya ijab dan qabul yang dilakukan bank (penjual) dan nasabah (pembeli). Dengan cara seperti itu transaksi jual beli *murābahah* tetap bisa diterapkan di Bank Muamalat KCP Ponorogo.

## **B. Analisis Implementasi Margin Keuntungan *Murābahah* Pada Produk Pembiayaan KPRS Muamalat iB di Bank Muamalat KCP Ponorogo.**

Akad *murābahah* identik dengan transaksi perdagangan barang dengan menyatakan harga beli dan keuntungan (margin) yang disepakati oleh penjual dan pembeli. Pembayaran atas akad jual beli dapat dilakukan secara tunai maupun kredit. Hal yang membedakan *murābahah* dengan jual beli lainnya yaitu pada jual beli dengan akad *murābahah* penjual harus memberitahukan kepada pembeli harga pokok barang yang dijualnya serta jumlah keuntungan yang diperoleh penjual. Harga jual dan keuntungan yang didapatkan penjual tidak boleh berubah sepanjang berjalannya akad. Tidak ada batasan keuntungan dalam aturan *shari'ah*, berapapun jumlah profit atau keuntungan yang diinginkan diperbolehkan.

Pada bank *shāri'ah* akad *murābahah* dijadikan akad dalam produknya. Hal ini terjadi di Bank Muamalat KCP Ponorogo sebagai salah satu bank *shāri'ah* di Indonesia. Bank menggunakan akad *murābahah* pada produk pembiayaan KPRS Muamalat iB. Sehingga bank mampu menerapkan teoritis bebas pengambilan keuntungan kepada nasabah dalam perjanjian akad *murābahah* yang dilakukan antara bank dan nasabah.

Pengambilan keuntungan secara bebas tidak dilarang oleh Rasulullah SAW, sebagaimana beliau bersabda:

وَعَنْ عُرْوَةَ الْبَارِقِيِّ أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ أَعْطَاهُ دِينَارًا يَشْتَرِي لَهُ بِهِ أَضْحِيَّةً أَوْ شَاةً فَأَشْتَرَى لَهُ بِهِ شَاتَيْنِ فَبَاعَ إِحْدَاهُمَا بِدِينَارٍ، فَذَلِكَ بِلِ بَرَكَةٍ فِي بَيْعِهِ، فَكَانَ لَوْ اشْتَرَى الثَّرَابَ لَرَبِحَ فِيهِ.<sup>74</sup>

Artinya : “Dari ‘Urwah al-Bāriqi . "Bahwasannya Nabi saw. memberinya uang satu dinar untuk dibelikan kambing. Maka dibelikannya dua ekor kambing dengan uang satu dinar tersebut, kemudian dijualnya yang seekor dengan harga satu dinar. Setelah itu ia datang kepada Nabi saw. dengan membawa satu dinar dan seekor kambing. Kemudian beliau mendo'akan semoga jual belinya mendapat berkah. Dan seandainya uang itu dibelikan tanah, niscaya mendapat keuntungan pula ”.<sup>75</sup>

Dalam hadist tersebut dijelaskan bahwa ‘Urwah menjual barang dagangannya dengan harga dua kali lipat dari harga beli yang dia lakukan dan Rasulullah SAW tidak melarang hal itu. Hadist inilah yang digunakan pegangan para pedagang bahwa berapapun keuntungan yang diinginkan penjual itu diperbolehkan.

Keuntungan dalam akad *murābahah* dikenal dengan istilah margin. Perhitungan margin di Bank Muamalat KCP Ponorogo menggunakan metode mark up pricing. Mark up pada dasarnya merupakan prosentase penambahan sejumlah biaya ke dalam biaya produksi untuk memperoleh harga jual. Harga jual barang pada pembiayaan *murābahah* tentunya tidak lepas dari margin keuntungan yang telah disepakati antara bank (penjual) dan nasabah (pembeli).

Sebagaimana penjelasan Bapak Haris selaku marketing Bank Muamalat KCP Ponorogo, diperoleh keterangan bahwa tingkat margin keuntungan bank pada produk KPRS Muamalat iB dihitung berdasarkan pada suku bunga Bank Indonesia. Cara yang digunakan untuk menghitung harga jual pada produk ini

<sup>74</sup> Abdullah bin Abdurahman Al Bassam, Syarah Bulughul Maram, terj. Thahirin Suparta dkk, (Jakarta: Pustaka Azzam,2006), 361.

<sup>75</sup> Ibid.

berdasarkan laba yang ingin didapat oleh bank dari harga pokok barang selama jangka waktu KPRS. Besarnya harga jual dipengaruhi oleh prosentase tingkat margin keuntungan akad *murābahah* yang telah ditentukan besarnya 14%-16% dari harga pokok rumah. Hal ini dilakukan supaya bank tidak kalah saing dengan bank konvensional.

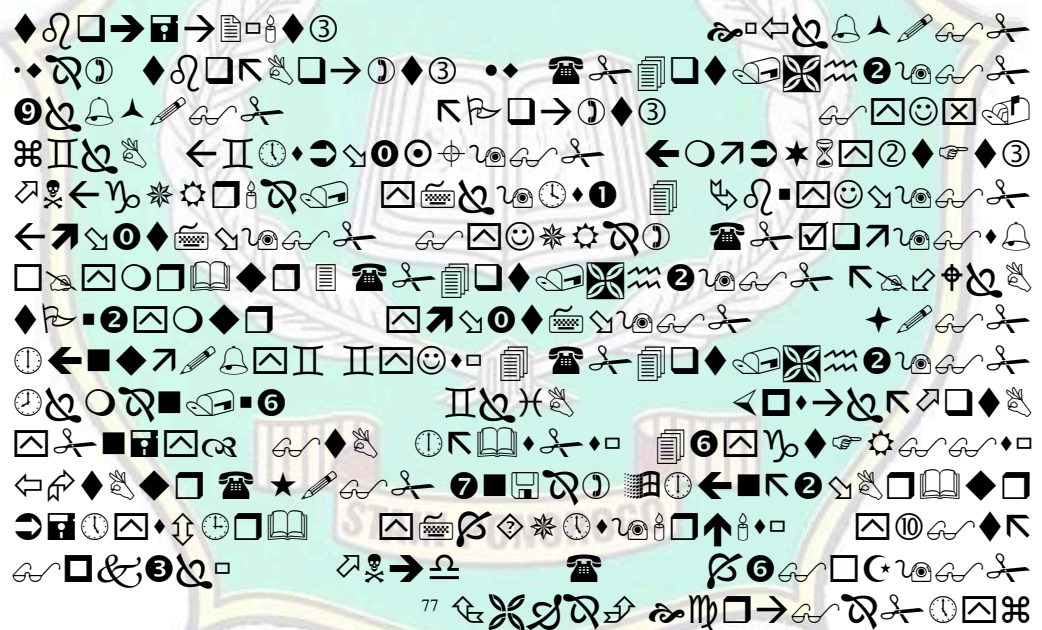
Dalam transaksinya di Bank Muamalat KCP Ponorogo sebagaimana bank statusnya adalah sebagai penjual, bank tidak melakukan transaksi jual beli dengan nasabah (pembeli). Melainkan bank melakukan transaksi jual beli *murābahah* pada produk KPRS Muamalat iB dengan memberikan pembiayaan dalam bentuk uang kepada nasabah. Pembiayaan tersebut diberikan kepada nasabah (pembeli) untuk menutupi kekurangan pembelian rumah yang dilakukan antara nasabah dengan developer. Dari pembiayaan tersebut kemudian bank menambahkan keuntungan yang dihitung berdasarkan metode mark up.

Pengambilan keuntungan berdasarkan transaksi hutang piutang dalam bentuk uang tidak diperbolehkan dalam *shāri'ah*. Karena transaksi tersebut tidak jauh berbeda dengan bunga yang diharamkan dalam hukum *shāri'ah* dan fatwa DSN MUI. Semua keuntungan positif yang ditetapkan di awal kontrak atau akad dari pemilik modal (bank) dalam suatu transaksi finansial murni sama dengan bunga. Hal ini diatur dalam Fatwa DSN MUI No. 1 tahun 2004 bahwa :

*“Bunga (interest/fa'idah) adalah tambahan yang dikenakan dalam transaksi pinjaman uang (al-qardh) yang diperhitungkan dari pokok pinjaman tanpa mempertimbangkan pemanfaatan/hasil pokok tersebut, berdasarkan tempo waktu, diperhitungkan secara pasti di muka, dan*

pada umumnya berdasarkan persentase. Riba merupakan tambahan (ziyadah) tanpa imbalan yang terjadi karena penangguhan dalam pembayaran yang diperjanjikan sebelumnya. Dan inilah yang disebut dengan riba nasiah.<sup>76</sup>

Dalam fatwa tersebut telah dijelaskan bahwa tambahan dalam transaksi pinjaman uang yang dihitung berdasarkan pokok pinjaman dan berdasarkan tempo waktu itu sama halnya dengan bunga. Sedangkan penambahan pembayaran dengan tempo waktu itu sama halnya dengan riba dan riba hukumnya haram berdasarkan hukum *shāri'ah*. Sebagaimana firman Allah SWT dalam Al-Qur'an Surat Al-Baqarah ayat 275:



Artinya : “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

<sup>76</sup> Fatwa DSN MUI No.1 tahun 2004 Tentang Bunga (Interest atau *Fa'idah*).

<sup>77</sup> Al-Qur'an, 2:275.



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.”

Transaksi dengan akad *murābahah* pada produk KPRS Muamalat iB di Bank Muamalat KCP Ponorogo yaitu bank statusnya sebagai penjual memberikan pembiayaan berupa sejumlah uang kepada nasabah yang statusnya sebagai pembeli. Kemudian bank menambahkan keuntungan yang ingin didapatkan sebesar 14%-16% yang dihitung berdasarkan biaya pokok yang dikeluarkan bank. Transaksi yang dilakukan bank dengan nasabah pada prinsipnya bukanlah transaksi jual beli *murābahah* melainkan transaksi pemberian piutang yang dilakukan antara bank yang memberikan piutang kepada nasabah.

Margin keuntungan *murābahah* sebesar 14%-16% yang dihitung Bank Muamalat KCP Ponorogo berdasarkan pinjaman pokok atau biaya pokok dan ditentukan di awal akad itu sama halnya dengan bunga. Dan bunga sama dengan riba, dan riba jelas hukumnya haram dalam *shāri'ah*.

Perhitungan margin keuntungan *murābahah* di Bank Muamalat KCP Ponorogo diperbolehkan dalam *shāri'ah* apabila keuntungan tersebut didapatkan dari transaksi jual beli dengan menggunakan akad *murābahah*. Dalam *shāri'ah* tidak ada dalil yang mengatur tentang batasan dalam pengambilan keuntungan pada transaksi jual beli. Sebaiknya Bank Muamalat KCP Ponorogo menetapkan besarnya keuntungan 14%-16% pada produk

KPRS Muamalat iB dengan adanya transaksi jual beli antara bank (penjual) dan nasabah (pembeli) karena hal itu diperbolehkan dan tidak ada batasan dalam pengambilan keuntungan menurut *shāri'ah*.



## BAB V

### PENUTUP

#### A. Kesimpulan

1. Implementasi akad *murābahah* pada produk pembiayaan KPRS Muamalat iB di Bank Muamalat KCP Ponorogo belum sesuai dengan hukum *shāri'ah*. Karena Bank Muamalat KCP Ponorogo belum memenuhi rukun dan syarat yang telah ditentukan dalam hukum *shāri'ah*. Selain itu, Bank Muamalat KCP Ponorogo belum mematuhi peraturan Bank Indonesia No. 7/46/PBI/2005 dan Fatwa DSN MUI No.4 Tahun 2000 tentang akad *murābahah*. Seharusnya peraturan tersebut ditaati Bank Muamalat KCP Ponorogo karena bersifat mengikat dan final bagi bank *shāri'ah* di Indonesia.
2. Implementasi margin keuntungan *murābahah* pada produk pembiayaan KPRS Muamalat iB di Bank Muamalat KCP Ponorogo belum sesuai dengan hukum *shāri'ah*. Karena margin keuntungan yang didapatkan Bank Muamalat KCP Ponorogo bukanlah margin keuntungan yang dihitung berdasarkan transaksi jual beli, melainkan dihitung berdasarkan transaksi pemberian piutang kepada nasabah dengan menggunakan akad *murābahah*. Pengambilan keuntungan berdasarkan transaksi hutang piutang dalam bentuk uang tidak diperbolehkan dalam *shāri'ah*. Karena transaksi tersebut tidak jauh berbeda dengan bunga yang diharamkan dalam hukum *shāri'ah* dan fatwa DSN MUI.

## B. Saran

1. Untuk Bank Muamalat KCP Ponorogo sebaiknya lebih meningkatkan kembali kualitas Sumber Daya Manusia dengan memberikan pemahaman nilai-nilai *shāri'ah* muamalah yang telah ditentukan dalam hukum Islam kemudian diterapkan dalam operasional Bank Muamalat KCP Ponorogo sebagai bank *shāri'ah* di Indonesia.
2. Untuk praktisi Bank Muamalat KCP Ponorogo lebih meningkatkan kembali kapasitas setiap individu untuk lebih memahami hukum Islam dan peraturan pendukung operasional bank *shāri'ah* seperti Peraturan Bank Indonesia dan Fatwa DSN MUI. Bank Muamalat KCP Ponorogo selaku bank *shāri'ah* di Indonesia harus mematuhi peraturan tersebut karena sifatnya mengikat. Baik dengan cara mengikuti pelatihan, membaca buku, atau cara lainnya. Tujuannya untuk meningkatkan kapasitas setiap individu.
3. Untuk peneliti selanjutnya direkomendasikan untuk mengkaji lebih lanjut terkait dengan akad *murābahah* sebagai akad produk di bank *shāri'ah* baik itu produk pembiayaan KPRS atau lainnya. Akad *murābahah* tepat atau tidak apabila dijadikan sebagai akad pada produk pembiayaan di perbankan *shāri'ah* yang sifat pembayarannya jangka panjang. Padahal dalam teori hukum Islam akad *murābahah* merupakan akad jual beli dan implementasinya untuk pembayaran jangka pendek bukan untuk jangka panjang.

## DAFTAR PUSTAKA

- A. Karim, Adiwarmam. Bank Islam (Analisis Fiqh dan Keuangan). Jakarta: Raja Grafindo Persada. 2006.
- Ade, Arthesa dan Edia Handiman. Bank dan Lembaga Keuangan Bukan Bank. Jakarta: Permata Puri Media. 2009.
- Antonio, Muhamad Syafi'i, dkk. Apa dan Bagaimana Bank Islam. Yogyakarta: Dana Bhakti Wakaf. 1992.
- \_\_\_\_\_. Bank Syariah: Dari Teori ke Praktek. Jakarta: Gema Insani Press. 2001.
- Ascarya. Akad dan Produk Bank Syariah. Depok: PT Raja Grafindo Persada. 2012.
- Ash Sahwi, Shalah. Fikih Ekonomi Islam. Jakarta: Darul Haq. 2015.
- Burhanuddin. Aspek Hukum Lembaga Keuangan Syariah. Yogyakarta: Graha Ilmu. 2010.
- Chusna, Nurlaila. *"Studi Komparatif Tentang Ba'i Al-Murabahah Menurut Pemikiran Imam Syafi'i dan Imam Abu Hanifah"*. Skripsi: STAIN Ponorogo. Ponorogo. 2005.
- Damanuri, Aji. Metodologi Penelitian Muamalah. Ponorogo: STAIN Ponorogo Press. 2010.
- Dawud, Abu. Terjemah Sunan Abu Dawud, Jilid IV, terj. Beys Arifin dan Syinqithy Djamaluddin. Semarang: CV. Asy Syifa'. 1993.
- Fathoni, Syaiful. *"Pembiayaan Murabahah dalam Perbankan Syariah Studi komparatif antara Pemikiran Muhammaad Syafi'i Antonio dan Abdullah Saeed"*. Skripsi: STAIN Ponorogo. Ponorogo. 2005.
- Hasan, Ali. Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam. Jakarta: Raja Grafindo Persada. 2004.
- Hasanudin, Maulana dan Jaih Mubarak. Perkembangan Akad Musyarakah. Jakarta: Kencana. 2012.
- Iska, Syukuri. Sistem Perbankan Syariah di Indonesia. Yogyakarta: Fajar Media Press. 2014.

- Ismail. Perbankan Syariah. Jakarta: Kencana. 2011.
- K. Lubis, Surahwardi dan Farid Wajdi. Hukum Ekonomi Islam. Jakarta: Sinar Grafika. 2012.
- Manan, Abdul. Hukum Ekonomi Syariah : Dalam Perspektif Kewenangan Peradilan Agama. Jakarta: Kencana. 2011.
- Margono. Metodologi Penelitian Pendidikan. Jakarta: Rineka Cipta. 2003.
- Masruroh. *“Implementasi Fatwa DSN MUI Nomor: 04/DSN-MUI /IV/2000 Tentang Murabahah di BPRS Al-Mabrur Babadan Ponorogo*. Skripsi: STAIN Ponorogo. Ponorogo. 2008.
- Moelong, Lexy. Metodologi Penelitian Kualitatif. Bandung: PT Remaja Rosdakarya. 2005.
- Muhamad. Dasar-Dasar Keuangan Islami. Yogyakarta: Ekonisia. 2004.
- \_\_\_\_\_. Manajemen Dana Bank Syariah. Jakarta: Rajawali Press. 2014.
- \_\_\_\_\_. Teknik Perhitungan Bagi Hasil dan Profit Margin Pada Bank Syariah. Yogyakarta: UII Press Yogyakarta. 2004.
- Nawawi, Ismail. Fiqh Muamalah Klasik dan Kontemporer. Bogor: Ghalia Indonesia. 2012.
- Nor, Dumairi. Ekonomi Syariah Versi Salaf. Pasuruan Jawa Timur: Pustaka Sidogiri. 2008.
- Rivai, Veithzal dan Andria Permata Veithzal. Islamic Financial Management. Jakarta: Raja Grafindo Persada. 2008.
- Rivai, Veithzal. Islamic Banking : Sebuah Teori, Konsep, dan Aplikasi. Jakarta: PT Bumi Aksara. 2010.
- Rusyd, Ibnu. Terjemah Bidayatu Mujtahid, terj. Abdurahmah dan Haris Abdullah. Semarang: CV. Asy Syifa'. 1990.
- Sabiq, Sayid. Fiqh Al-Sunnah. Juz III. Beirut: Dar al-fikr. 2006.
- Saeed, Abdullah. Bank Islam dan Bunga (Studi Kritis Larangan Riba dan Interpretasi Kontemporer), ter. Muhammad Ufuqul Mubin. Yogyakarta: Pustaka Pelajar. 2004.

- Sjahdeini, Sutan Remy. Perbankan Islam dan kedudukannya dalam tata Hukum Perbankan Indonesia. Jakarta: Pustaka Utama Grafiti. 2007.
- Suhendi, Hendi. Fiqh Muamalah. Jakarta: Raja Grafindo Persada. 2008.
- Sumitro, Warkun. Asas-Asas Perbankan Islam dan Lembaga-Lembaga Terkait (BAMUI dan Takaful) di Indonesia. Jakarta: Raja Grafindo Persada. 2002.
- Tarmizi, Erwandi. Harta Haram Muamalat Kontemporer. Bogor: PT. Berkah Mulia Insani. 2015.
- Utomo, Sholeh Setyo. *“Tinjauan Fiqh Terhadap Margin Keuntungan Murabahah (Study Kasus PT BPR Syariah Al-Mabrur Babadan Ponorogo)”*. Skripsi: STAIN Ponorogo. Ponorogo. 2007.
- Widi, Restu Kartiko. Asas Metodologi Penelitian. Yogyakarta: Graha Ilmu. 2010.

