

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pada zaman yang semakin berkembang dan dunia perekonomian yang semakin meluas. Lembaga keuangan merupakan lembaga yang mempunyai fungsi dan peranan sebagai lembaga yang menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkan kepada masyarakat. Bank terbagi menjadi 2 (dua) yaitu bank konvensional dan bank syariah. Dalam rangka pertumbuhan ekonomi kedua lembaga perbankan tersebut berlomba-lomba untuk memaksimalkan kinerja mereka. Salah satu hal di bank konvensional menerapkan sistem bunga dan dalam bank syariah menerapkan prinsip berdasarkan aqidah Islamiyah yang menjadikan nilai tambah tersendiri bagi bank syariah. Bank syariah merupakan salah satu instrumen yang digunakan untuk menegakkan aturan-aturan ekonomi Islam. Sebagai bagian dari sistem ekonomi, lembaga tersebut merupakan bagian dari keseluruhan sistem sosial. Oleh karena itu keberadaannya harus dipandang dalam konteks keseluruhan keberadaan masyarakat (manusia), serta nilai-nilai yang berlaku dalam masyarakat bersangkutan.¹

¹ Muhammad, *Model-Model Akad Pembiayaan Di Bank Syariah (Panduan Teknis Pembuatan Akad/Perjanjian Pembiayaan pada Bank Syariah)*, (Yogyakarta: UII Press, 2009), h. 2

Secara umum, bank adalah lembaga yang melaksanakan tiga fungsi utama, yaitu menerima simpanan uang, meminjamkan uang, dan memberikan jasa pengiriman uang. Di dalam sejarah perekonomian umat Islam, pembiayaan yang dilakukan dengan akad yang sesuai syariah telah menjadi bagian tradisi umat Islam sejak zaman Rasulullah Saw. Praktik-praktik seperti menerima titipan harta, meminjamkan uang untuk keperluan konsumsi dan untuk keperluan bisnis, serta melakukan pengiriman uang, telah lazim dilakukan sejak zaman Rasulullah Saw. Dengan demikian, fungsi-fungsi utama perbankan modern, yaitu menerima deposit, menyalurkan dana, dan melakukan transfer dana telah menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari kehidupan umat Islam, bahkan sejak zaman Rasulullah Saw.²

Bank syariah merupakan suatu lembaga keuangan yang melaksanakan tiga fungsi yaitu, menghimpun dana (*funding*) dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkan kembali kepada masyarakat dalam bentuk pembiayaan (*lending*), selain itu bank juga memiliki fungsi sebagai penyedia jasa keuangan (*service*)

Bank syariah adalah Bank yang melakukan kegiatan usaha perbankan berdasarkan “prinsip syariah” sebagaimana telah ditegaskan dalam penjelasan umum Undang-Undang Perbankan Syariah bahwa kegiatan usaha yang tidak bertentangan dengan

² Adiwarmanto A Karim, *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2013) h. 18

prinsip syariah meliputi kegiatan usaha yang tidak mengandung unsur riba, *maisir*, *gharar*, *haram* dan *zalim*.³

Pembiayaan berdasarkan pola operasional berdasarkan syariah adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.⁴ Pembiayaan terbagi kedalam tiga kategori yang dibedakan berdasarkan tujuan penggunaannya yaitu:

1. Transaksi pembiayaan yang ditujukan untuk memiliki barang dilakukan dengan prinsip jual beli
2. Transaksi pembiayaan yang ditujukan untuk mendapatkan jasa dilakukan dengan prinsip sewa
3. Transaksi pembiayaan untuk usaha kerjasama yang ditujukan guna mendapatkan sekaligus barang dan jasa dengan prinsip bagi hasil.

Bank syariah memiliki produk pembiayaan, salah satunya adalah pembiayaan yang menggunakan akad jual beli. Dalam setiap akad jual beli di bank syariah memiliki karakter yang berbeda-beda. Dalam penentuan keuntungan berdasarkan besarnya harga pokok barang ditambah dengan margin keuntungan yang disepakati. Berdasarkan akad jual beli tersebut bank memiliki barang yang dipesan dan menjualnya kepada nasabah. Harga jual

³ A. Wangsawidjaja Z, *Pembiayaan Bank Syariah*, (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2012), h. 16

⁴ M. Syarif Arbi, *Lembaga Perbankan Keuangan dan Pembiayaan*, (Yogyakarta: BPF, 2013), h. 233

adalah harga beli dari supplier ditambah keuntungan yang telah disepakati.⁵

Salah satu skim yang paling populer digunakan oleh perbankan adalah skim jual beli *murabahah*. Transaksi *murabahah* ini lazim dilakukan oleh Rasulullah SAW dan para sahabatnya. Secara sederhana yang dimaksudkan dengan *murabahah* adalah suatu penjualan seharga barang tersebut ditambah keuntungan yang disepakati, atau merupakan jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan yang telah disepakati antara penjual dan pembeli. Boleh dikatakan bahwa akad yang terjadi dalam *murabahah* ini merupakan salah satu bentuk *natural certainty contracts*, karena dalam *murabahah* ditentukan berapa *required rate of profit*-nya atau keuntungan yang diharapkan akan diperoleh dari transaksi ini. Dalam teknis yang ada di perbankan Islam, *murabahah* merupakan akad jual dan beli yang terjadi antara pihak bank Islam selaku penyedia barang yang menjual dengan nasabah yang memesan dalam rangka pembelian barang itu. Keuntungan yang diperoleh dari pihak bank Islam dalam transaksi ini merupakan keuntungan jual beli yang telah disepakati secara bersama.

Produk dengan skim *murabahah* merupakan produk yang paling populer dan banyak digunakan oleh perbankan Islam di seluruh dunia, termasuk di Indonesia. Beberapa alasan yang mendasarinya adalah:

⁵ Muhammad, *Model-Model Akad Pembiayaan Di Bank Syariah (Panduan Teknis Pembuatan Akad/Perjanjian Pembiayaan pada Bank Syariah)*,... h.57

- a) Murabahah merupakan suatu mekanisme pembiayaan investasi jangka pendek yang cukup memudahkan serta menguntungkan pihak bank Islam dibandingkan dengan konsep *profit and loss sharing* atau bagi hasil yang dianut oleh konsep *mudharabah* dan *musyarakah*.
- b) *Mark-up* dalam murabahah ditetapkan sedemikian rupa yang memastikan bahwa bank Islam akan dapat memperoleh keuntungan yang sebanding dengan keuntungan berbasis bunga yang menjadi saingan bank-bank Islam.
- c) *Murabahah* menjauhkan ketidakpastian yang ada pendapatan dari bisnis-bisnis dengan sistem PLS.
- d) *Murabahah* tidak memungkinkan bank-bank Islam untuk mencampuri manajemen bisnis, karena bank bukanlah mitra si nasabah, sebab hubungan mereka dalam muarabahah adalah hubungan antara kreditur dan debitur.⁶

Transaksi dengan menggunakan akad jual beli murabahah ini sudah menjadi kebutuhan yang mendesak dalam kehidupan.

Produk penyaluran dana yang diterapkan di BRI Syariah Kantor Cabang Pembantu Balaraja sama dengan produk yang diterapkan oleh perbankan syariah yang lain transaksi jual beli berdasarkan prinsip *ba'i murabahah*, *salam* dan *istishna*. Pembiayaan bagi hasil berdasarkan prinsip akad *mudharabah* dan *musyarakah*. Pembiayaan yang lainnya berdasarkan prinsip akad *qardh* dan *ijarah*. Namun produk penyaluran dana dengan prinsip jual beli yang paling diminati oleh nasabah yaitu akad murabahah.

⁶ Nurul Huda dan Mohamad Heykal, *Lembaga Keuangan Islam Tinjauan Teoritis dan Praktis*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2013). h 43-44

Pembiayaan kepemilikan Multi Faedah adalah pembiayaan untuk memenuhi tujuan pemilikan barang/paket jasa konsumtif multiguna atau take over kredit multiguna/multijasa yang sesuai prinsip syariah yang dikhususkan untuk pegawai/karyawan berpenghasilan tetap.⁷

Pembiayaan Kepemilikan Multi Faedah termasuk kedalam pembiayaan konsumen, pembiayaan konsumen (*consumers finance company*) adalah badan usaha yang usahanya di bidang pembiayaan untuk pengadaan barang berdasarkan kebutuhan konsumen adapun sistem pembayarannya secara angsuran atau secara berkala. Dalam kegiatan pembiayaan konsumen, lazimnya perusahaan mengadakan pembelian atas barang-barang kebutuhan konsumen. Selanjutnya perusahaan menjual barang-barang tersebut kepada konsumen dengan harga yang telah disepakati (biasanya adalah harga asal ditambah margin keuntungan). Kegiatan pembiayaan konsumen itu dalam syariat Islam dapat dipandang sebagai perubahan murabahah (pengembangan dari murabahah).⁸

Bank BRI Syariah KCP Balaraja menyediakan pembiayaan dengan akad murabahah pada suatu produk yaitu Kepemilikan Multi Faedah (KMF). Kepemilikan Multi Faedah (KMF) merupakan gabungan dari produk Kepemilikan Multi Jasa (KMJ) yaitu pembiayaan yang diberikan khusus kepada karyawan untuk memenuhi segala kebutuhan (barang/jasa) yang bersifat konsumtif dengan cara yang mudah.

⁷ www.brisyariah.co.id

⁸ Suhrawardi K. Lubis dan Farid Wajdi, *Hukum Ekonomi Islam*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), h. 118-119

Dalam produk Kepemilikan Multi Faedah (KMF) penerapannya menggunakan akad murabahah bil wakalah. Dengan menggunakan sistem ini maka selaku bank sebagai penjual dan penyedia barang dapat mewakilkan kepada nasabah terkait penyediaan barang tersebut, pembiayaan dengan produk Kepemilikan Multi Faedah (KMF) hanya diperuntukkan khusus pegawai/karyawan yang memiliki gaji tetap.⁹

Berdasarkan uraian diatas penulis tertarik untuk meneliti skripsi yang berjudul **“Implementasi Akad Murabahah pada Produk Pembiayaan Kepemilikan Multi Faedah (KMF) di Bank BRI Syariah KCP Balaraja”**

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas, maka penulis dapat merumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana implementasi akad murabahah pada produk pembiayaan kepemilikan multi faedah (KMF) di BRI Syari'ah?
2. Bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap akad murabahah pada produk pembiayaan kepemilikan multi faedah (KMF) di BRI Syari'ah?

C. Fokus Penelitian

Dalam penyusunan skripsi, penulis memfokuskan penelitian dalam bentuk studi kasus yang membahas tentang Implementasi

⁹ www.brisyariah.co.id

Akad Murabahah Pada Produk Pembiayaan Kepemilikan Multi Faedah (KMF) di BRI Syariah KCP Balaraja.

D. Tujuan Penelitian

Dari perumusan masalah yang ada diatas maka penulis memperoleh tujuan penelitian, diantaranya sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui implementasi akad murabahah pada produk pembiayaan kepemilikan multi faedah (KMF) di BRI Syari'ah.
2. Untuk mengetahui tinjauan hukum Islam terhadap akad murabahah pada produk pembiayaan kepemilikan multi faedah (KMF) di BRI Syari'ah.

E. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat yang diharapkan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagi Bank BRI Syariah KCP Balaraja
Hasil penelitian ini diharapkan menjadi bahan pertimbangan dan masukan bagi Bank dalam meningkatkan kualitas dari Bank BRI Syariah KCP Balaraja.
2. Bagi Universitas Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten

Penelitian ini dapat digunakan sebagai bahan penelitian lebih lanjut guna menambah wawasan dan pengetahuan tentang Implementasi Akad Murabahah Pada Produk Kepemilikan Multi Faedah (KMF) di Bank BRI Syariah KCP Balaraja.

3. Bagi Peneliti

Penelitian diharapkan dapat menambah referensi untuk mengembangkan ilmu pengetahuan terhadap Implementasi Akad Murabahah Pada Produk Pembiayaan Kepemilikan Multi Faedah (KMF).

F. Penelitian Terdahulu yang Relevan

Dalam melakukan penelitian ini penulis menemukan beberapa penelitian terdahulu yang relevan atau berkaitan dengan judul penelitian yang penulis angkat, di antaranya adalah sebagai berikut:

1. Skripsi dari Mohamad Nafis yang berjudul **“Praktek Murabahah Dalam Jual Beli Rumah di BNI Syariah Cilegon”**. Dalam skripsi ini penulis menyimpulkan bahwa Teknis operasional pembiayaan murabahah dalam jual beli rumah memiliki beberapa proses dan prosedur yang sesuai dengan aturan baik itu aturan agama maupun aturan pemerintah. Awalnya pemohon (nasabah) menemui sales untuk mengetahui syarat apa saja untuk mendapatkan pembiayaan, jika ada kesepakatan antara nasabah dan pihak sales kemudian sales melanjutkannya ke bagian processing untuk pengecekan ulang data yang diberikan nasabah apakah layak apa tidak sebelum tahap financing dan akad. Faktor pendorong berkembangnya praktek murabahah karena adanya suatu kebutuhan yang dimana saat ini orang ingin memiliki sesuatu, tetapi tidak memiliki dana, khususnya dalam pembelian rumah, jika di konvensional dikenal adanya sistem kredit tetapi dalam Islam kredit adalah

suatu hal yang menjadi perdebatan oleh karena itu Islam memiliki sistem syariah atau produk syariah sehingga orang-orang yang faham akan penggunaan akad murabahah ini memilihnya dan menggunakannya sebagai cara untuk mendapatkan pembiayaan untuk membeli kebutuhan seperti (pembelian rumah). Praktek murabahah dalam pembiayaan pembelian rumah di Bank BNI Syariah sesuai dengan hukum Islam yang diatur dalam Fatwa DSN dan di perbolehkan menurut syariat.¹⁰

2. Skripsi dari Sanidah yang berjudul **“Praktek Oper Kredit Kendaraan Bermotor Dengan Akad Murabahah Prespektif Hukum Islam (Studi Di PT.Citifin Multi Finance Syari’ah Taktakan-Serang)**. Dalam skripsi ini, penulis menyimpulkan bahwa Berdasarkan praktek oper kredit kendaraan bermotor dengan akad murabahah dan pandangan hukum Islam terhadap praktek oper kredit tersebut di PT Citifin Multi Finance Syari’ah Taktakan-Serang yaitu 1. Praktek oper kredit yang dilakukan secara resmi, dengan menggunakan akad murabahah dalam pelaksanaannya sesuai dengan prosedur dan ketentuan PT. Citifin Multi Finance Syari’ah. 2. Secara hukum Islam praktek oper kredit yang dilakukan secara resmi sesuai dengan akidah hukum Islam, sedangkan praktek yang dilakukan secara tidak resmi menyalahi ketentuan yang ada di perusahaan dan tidak sesuai dengan hukum Islam, akan tetapi oper kredit yang

¹⁰ Mohamad Nafis, “Praktek Murabahah Dalam Jual Beli Rumah di BNI Syariah Cilegon” (*Skripsi* Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten, 2017)

dilakukan secara tidak resmi oleh nasabah di PT. Citifin dengan tujuan untuk tolong menolong, dan adanya kesepakatan, ikhlas serta rela antara kedua belah pihak, sesuai dengan tujuan syar'i hukum Islam.¹¹

3. Skripsi dari Maryam yang berjudul **“Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pelaksanaan Produk Pembiayaan Mitra Usaha Pada Akad Murabahah (Studi Kasus di BPR Syariah Mu’amalah Cilegon)”**. Dalam Skripsi ini, penulis menyimpulkan bahwa Pelaksanaan produk pembiayaan mitra usaha pada akad murabahah di BPR Syariah Mu’amalah Cilegon disertai akad wakalah, yakni akad perwakilan dari pihak bank kepada nasabah untuk membeli sendiri barang yang dibutuhkannya atas nama bank. Keunggulan produk pembiayaan mitra usaha pada akad murabahah yaitu proses pengajuan cepat dan aman hanya menunggu waktu satu minggu pembiayaan bisa dicairkan, kelemahannya yaitu produk pembiayaan ini hanya berlaku untuk nasabah yang memiliki KTP Kecamatan Grogol Kota Cilegon. Pada pelaksanaan produk pembiayaan mitra usaha pada akad murabahah di BPR Syariah Mu’amalah Cilegon yang disertai akad wakalah belum sesuai dengan hukum Islam karena akad murabahah dilakukan sebelum nasabah membeli barang yang dibutuhkannya dengan akad wakalah, seharusnya akad murabahah hanya bisa dilakukan setelah nasabah membeli barang, sehingga status

¹¹ Sanidah, “Praktek Oper Kredit Kendaraan Bermotor Dengan Akad Murabahah Prespektif Hukum Islam di PT. Citifin Multi Finance Syari’ah Taktakan-Serang” (*Skripsi* Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten, 2017)

kepemilikan barang secara prinsip sudah menjadi milik bank. Dan dalam pembiayaan dan keuntungan sudah sudah ditentukan oleh pihak bank bukan berdasarkan pada harga pokok.¹²

4. Skripsi dari Priatiningsih yang berjudul **“Tinjauan Hukum Islam Terhadap Akad Murabahah (Studi Kasus di BMT NU Sejahtera Cabang Kendal)**. Dalam Skripsi ini penulis menyimpulkan bahwa: pelaksanaan pembiayaan *murabahah* pada BMT NU Sejahtera Cabang Kendal belum memenuhi ketentuan syari’ah. Hal ini terjadi karena dari segi syarat rukunnya ada beberapa aspek yang belum sesuai dengan ketentuan syari’ah, dikarenakan dalam pelaksanaan akad *murabahah* tidak hanya untuk jual beli barang melainkan untuk biaya konsumtif, padahal sudah jelas bahwa akad *murabahah* adalah jual beli barang, kemudian BMT sebagai penjual ternyata tidak menunjukkan barang sebagai objek jual beli *murabahah*, maka transaksinya tidak sah karena salah satu rukun *murabahah* dalam penyediaan barang tidak ada. Selain itu dari segi barang yang diperjual-belikan tidak jelas, karena yang membeli barang adalah pihak nasabah itu sendiri dan pihak BMT hanya sebagai pemberi pinjaman uang saja. Penetapan keuntungan *murabahah* penjual tidak tahu harga pokok barang. Pembayaran masih tergantung dengan lamanya waktu peminjaman, seharusnya penetapan keuntungan *murabahah* harus sama meskipun akan diangsur 1,2 atau 3 tahun dan bergantung pada pembelian

¹² Maryam, “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pelaksanaan Produk Pembiayaan Mitra Usaha Pada Akad Murabahah” (*Skripsi* Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten, 2018)

barang yang riil, bukan dari tingkat modal yang dipinjam oleh nasabah, sehingga menjadikan seperti *riba*. Sedangkan syarat yang harus dipenuhi supaya menjadi sah tidak terjadi rusak pada akad *murabahah* diantaranya kontrak harus bebas dari *riba*.¹³

5. Skripsi dari Arif Amrullah yang berjudul **“Pelaksanaan Sistem Pembiayaan Murabahah Menurut Fatwa Dewan Syari’ah Nasional Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Murabahah (Studi Kasus di BMT Al-Huda Kecamatan Percut Sei Tuan Kabupaten Deli Serang)”**. Dalam Skripsi ini penulis menyimpulkan bahwa Ketentuan murabahah adalah sesuai dengan Fatwa DSN Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah yang mana poin ke 1 (satu) yaitu “bank dan nasabah harus melakukan akad murabahah yang bebas riba” adanya akad perjanjian pembiayaan jual beli murabahah di BMT Al-Huda bertujuan menegakan akad yang bebas riba, kemudian pada Fatwa Dewan Syariah Nasional poin ke 2 (dua) “barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh syariat Islam”. Penentuan pembiayaan murabahah di BMT Al-Huda, padahal dalam ketentuan Fatwa Dewan Syari’ah Nasional poin ke 4 (empat) yang berbunyi “bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri dan pembelian ini harus sah dan bebas riba. Penerapan pembiayaan murabahah di BMT Al-Huda tidak sepenuhnya menerapkan Fatwa DSN Nomor. 04/DSN-MUI/IV/2000. Ketidaksesuaian tersebut terdapat ketika

¹³ Priatiningsih, “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Akad Murabahah, (Skripsi Fakultas Syari’ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang, 2017)

transaksi jual beli murabahah seharusnya yang diperjualbelikan adalah barang. Akan tetapi yang terjadi dalam praktek pembiayaan murabahah di BMT Al-Huda, pihak BMT menawarkan kepada nasabah apakah pembelian barang akan diwakilkan kepada BMT atau nasabah membeli sendiri barang yang diinginkan.¹⁴

Uraian diatas menunjukkan bahwa skripsi yang berjudul **“Implementasi Akad Murabahah pada Produk Pembiayaan Kepemilikan Multi Faedah (KMF) (Studi Kasus di Bank BRI Syariah Kantor Cabang Pembantu Balaraja)”** belum ada yang membahasnya walaupun dalam judul ada yang serupa tetapi dalam segi pembahasan berbeda. Dalam penelitian ini penulis berusaha untuk meneliti Praktek Akad Murabahah pada Produk Pembiayaan Kepemilikan Multi Faedah (KMF), Kekurangan dan Kelemahan Produk Pembiayaan Kepemilikan Multi Faedah (KMF), dan Implementasi Akad Murabahah pada Produk Pembiayaan Kepemilikan Multi Faedah (KMF). Untuk meninjau tujuan penelitian, penulis melakukan observasi langsung lapangan dan menggali dari sumber-sumber buku yang ada, sehingga diharapkan penulis mendapat gambaran mengenai Implementasi Akad Murabahah pada Produk Pembiayaan Kepemilikan Multi Faedah (Studi Kasus di Bank BRI Syariah Kantor Cabang Pembantu Balaraja).

¹⁴ Arif Amrullah, “Pelaksanaan Sistem Pembiayaan Murabahah Menurut Fatwa Dewan Syari’ah Nasional Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Murabahah, (*Skripsi* Fakultas Syari’ah dan Hukum Universits Islam Negeri Sumatera Utara Medan, 2018)

G. Kerangka Pemikiran

Pada hakikatnya bentuk transaksi hukum ekonomi syariah mengandung makna dan tujuan saling tolong menolong serta menumbuhkan rasa kasih sayang diantara sesama manusia dalam rangka memenuhi kebutuhan hidupnya sebagai makhluk sosial.

Akad (ikatan, keputusan, atau penguatan) atau perjanjian atau kesepakatan atau transaksi dapat diartikan sebagai komitmen yang terbingkai dengan nilai-nilai syariah. Dalam istilah fiqih, secara umum akad berarti suatu yang menjadi tekad seseorang untuk melaksanakan, baik yang muncul dari satu pihak, seperti wakaf, talak, dan sumpah, maupun yang muncul dari dua pihak, seperti jual beli, sewa, wakalah dan gadai.¹⁵

Dalam Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 tentang perbankan syariah bahwa Bank Syariah adalah Bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan Prinsip Syariah dan menurut jenisnya terdiri atas Bank Umum Syariah dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah. yang mana murabahah atau disebut juga *ba'i bitasmanil ajil* adalah pembiayaan yang saling menguntungkan yang dilakukan oleh shahibul al-maal dengan pihak yang membutuhkan melalui transaksi jual beli dengan penjelasan bahwa harga pengadaan barang dan harga jual terdapat nilai lebih yang merupakan keuntungan atau laba bagi shahibul al-maal dan pengambilannya dilakukan secara tunai atau langsung. Jual beli murabahah adalah pembelian oleh satu pihak untuk kemudian

¹⁵ Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2013), h. 35

dijual kepada pihak lain yang telah mengajukan permohonan pembelian terhadap suatu barang dengan keuntungan atas tambahan harga yang transparan.¹⁶

Ayat Al-Qur'an dan Hadits yang secara umum membolehkan jual beli, seperti firman Allah:

Firman Allah dalam QS. Al-Baqarah ayat 275

... وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا...¹⁷

Artinya:

“... Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba ...” (QS. Al-Baqarah : 275)¹⁷

Ketentuan dalam hadits yang diriwayatkan oleh Al-Baihaqi dan Ibnu Majah yaitu:

عَنْ أَبِي سَعِيدٍ الْخُدْرِيِّ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ: إِذَا الْبَيْعُ عَنْ تَرَاضٍ, (رواه البيهقي وابن ماجه وصححه ابن حبان)

“Dari Abu Sa’ad Al-Khudri bahwa Rasulullah SAW bersabda, “sesungguhnya jual beli itu harus dilakukan suka sama suka.” (HR Al-Baihaqi dan Ibnu Majah, dan dinilai shahih oleh Ibnu Hibban)”.

¹⁶ Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah fiqh muamalah*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2003), h. 136

¹⁷ Kementerian Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*, (Jakarta: PT Sinergi Pustaka Indonesia, 2012), h.58

Dalam teknis perbankan khususnya dalam aplikasi akad pembiayaan murabahah, maka harus terpenuhi rukun dan syarat akad murabahah. Rukun akad pembiayaan murabahah yaitu pihak yang berakad, Objek akad yang diakadkan meliputi barang yang diperjual dan harga, Shighat yaitu serah (*ijab*) dan terima (*qabul*).

Syarat dari rukun akad pembiayaan murabahah yaitu:

1. Pihak yang berakad harus cakap hukum dan sukarela (*ridha*), tidak dalam keadaan dipaksa/terpaksa/dibawah tekanan.
2. Objek yang diperjual belikan yaitu tidak termasuk yang diharamkan, bermanfaat, penyerahannya dari penjual dan pembeli dapat dilakukan, merupakan hak milik penuh yang berakad dan sesuai dpesifikasinya anantara yang diserahkan penjual dan yang diterima pembeli.
3. Shighat dengan syarat harus jelas dan disebutkan secara spesifik dengan siapa berakad, antara *ijab* dan *qabul* (serah terima) harus selaras baik dalam spesifikasi barang maupun harga yang disepakati, tidak mengandung klausul yang bersifat menggantungkan keabsahan transaksi pada hal atau kejadian yang akan datang dan tidak membatasi waktu.¹⁸

Adapun syarat yang harus dipenuhi dalam transaksi *ba'i murabahah* adalah sebagai berikut:

- a. Penjual harus tahu biaya modal kepada nasabah.
- b. Kontrak pertama harus sah sesuai dengan rukun yang ditetapkan.

¹⁸ Bagya Agung Prabowo, *Aspek Hukum Pembiayaan Murabahah*, (Yogyakarta: UII Press, 2012), h. 59-60

- c. Kontrak harus bebas dari riba.
- d. Penjual harus menjelaskan kepada pembeli bila terjadi cacat atas barang sesudah pembelian.
- e. Penjual harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian.

Secara prinsip, jika syarat (a), (d) atau (e) tidak dipenuhi, pembeli memiliki pilihan:

- a. Melanjutkan pembelian seperti apa adanya.
- b. Kembali kepada penjual dan menyatakan ketidaksetujuan atas barang yang dijual.
- c. Membatalkan kontrak.¹⁹

Bentuk-bentuk pembiayaan murabahah dalam perbankan ada dua yaitu murabahah dengan pesanan dan murabahah tanpa pesanan. Murabahah berdasarkan pesanan, bank melakukan pembelian barang setelah ada pemesanan dari nasabah dan dapat bersifat mengikat atau tidak nasabah untuk membeli barang yang dipesannya (bank dapat meminta uang muka pembelian kepada nasabah).²⁰ Sedangkan murabahah tanpa pesanan yaitu ada yang memesan atau tidak, bank (ba'i) menyediakan barang dagangannya. Penyediaan barang ini pada murabahah model ini tidak terpengaruh atau terikat langsung dengan ada tidaknya pesanan atau pembeli.²¹

¹⁹ Muhammad Syafi'I Antonio, *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktek*, (Jakarta: Gema Insani, 2001), h. 102

²⁰ Adiwarmanto A.Karim, *Bank Islam Analisis Fiqh dan Keuangan*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2016), h. 115

²¹ Bagya Agung Prabowo, *Aspek Hukum Pembiayaan Murabahah*,...h. 34-

Pembiayaan adalah pendanaan untuk diberikan oleh suatu pihak kepada pihak lain untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun lembaga, baik yang konsumtif maupun produktif.²²

Kepemilikan Multi Faedah (KMF) adalah pembiayaan yang diberikan khusus kepada karyawan untuk memenuhi segala kebutuhan (barang/jasa) yang bersifat konsumtif dengan cara yang mudah.

H. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian kualitatif. Penelitian kualitatif merupakan penelitian tentang riset yang bersifat deskriptif dan cenderung menggunakan analisis. Kriyantono menjelaskan bahwa “riset kualitatif bertujuan untuk menjelaskan fenomena dengan sedalam-dalamnya melalui pengumpulan data sedalam-dalamnya.” Penelitian kualitatif menekankan pada kedalaman data yang didapatkan oleh peneliti. Semakin dalam dan detail data yang didapatkan, maka semakin baik pula kualitas dari penelitian kualitatif tersebut.

2. Teknik Pengumpulan Data

- a. Studi Kepustakaan (Library Research), yaitu untuk memperoleh data dari berbagai buku yang berkaitan dengan permasalahan yang dibahas.

²² Nur Rianto Al Arif, *Pengantar Ekonomi Syariah Teori Dan Praktek*, (Bandung: Cv Pustaka, 2015), h. 353

b. Studi lapangan (Field Research), yaitu mengumpulkan data dari lapangan sesuai dengan permasalahan yang akan dibahas. Adapun teknik yang digunakan dalam studi lapangan tersebut antara lain:

1) Observasi

- Observasi adalah suatu kegiatan yang mengamati dan mencatat hal-hal yang perlu dalam penelitian untuk memperoleh informasi yang diperlukan adalah untuk mengumpulkan data sesuai dengan masalah yang diteliti.
- Pengumpulan data dengan memahami kegiatan di Bank Syari'ah serta akad Murabahah yang diterapkan dan hal-hal lain yang dibutuhkan dalam penelitian.

2) Wawancara

- Wawancara adalah salah satu bentuk komunikasi verbal yaitu semacam percakapan yang bertujuan memperoleh informasi.
- Wawancara dilakukan dengan memperoleh data dari subjek yang terlibat dalam proses terjadinya Pembiayaan Kepemilikan Multi Faedah (KMF) pada Bank Syari'ah yaitu antara peneliti dengan responden yang terdiri atas Financing Support Unit, Legal Officer dan Pimpinan Bank Syari'ah.

3) Dokumentasi

Dokumentasi adalah pemberian atau pengumpulan bukti-bukti dan keterangan yang memuat data yang akan dicari dan berkaitan dengan judul penelitian. Data yang dicari

adalah data tentang Implementasi Akad Murabahah pada Produk Pembiayaan Kepemilikan Multi Faedah (KMF) pada nasabah di Bank Syari'ah.

3. Analisis Data

Untuk menganalisis data yang terkumpul, metode yang digunakan adalah:

- Metode deduktif, yaitu mempelajari data yang bersifat umum menjadi kesimpulan yang bersifat khusus.
- Metode analisis, yaitu menganalisis data sesuai dengan bahan kajian.

4. Teknik Penulisan

Dalam teknik penulisan, penulis berpedoman kepada :

- a. Buku pedoman penulisan karya ilmiah Fakultas Syari'ah Institut Agama Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten tahun 2017/2018
- b. Penulisan ayat-ayat Al-Qur'an berpedoman pada Al-Qur'an Terjemah Departemen Agama RI
- c. Penulisan hadits mengacu kepada sumber aslinya, jika tidak ditemukan maka melihat pada buku-buku yang berkaitan dengan hadits tersebut.

I. Sistematika Pembahasan

Sistematika pembahasan penelitian ini adalah sebagai berikut:

BAB I, Pendahuluan yang meliputi latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, penelitian terdahulu yang relevan, kerangka pemikiran, metode penelitian, dan sistematika pembahasan.

BAB II, Kondisi obyektif lokasi penelitian yang meliputi gambaran obyektif, sejarah, visi dan misi, struktur organisasi dan produk di Bank BRI Syariah Kantor Cabang Pembantu Balaraja.

BAB III Landasan teori menguraikan konsep dasar tentang pengertian akad, dasar hukum akad, rukun dan syarat akad, macam-macam akad, pengertian murabahah, dasar hukum murabahah, rukun dan syarat murabahah, bentuk-bentuk murabahah, manfaat murabahah, pengertian pembiayaan, tujuan pembiayaan, manfaat pembiayaan, fungsi pembiayaan dan jenis-jenis pembiayaan.

BAB IV Implementasi Akad Murabahah pada Produk Pembiayaan Kepemilikan Multi Faedah yang meliputi praktek akad murabahah dan Implementasi akad murabahah pada produk pembiayaan kepemilikan multi faedah

BAB V Penutup yang berisi kesimpulan dan saran-saran.