

IMPLEMENTASI PEMBIAYAAN AKAD MURABAHAH PADA PRODUK GRIYA DI KCP. BSI DIPONOGORO GENTENG BANYUWANGI

Mohamad Imam Nawawi

Institut Agama Islam Darussalam Blokagung Banyuwangi
mohamadimamnawawi@gmail.com

ABSTRAK

Kata Kunci: Akad Murabahah, Pembiayaan

Tujuan penelitian ini bertujuan untuk mengetahui praktek pembiayaan akad murabahah pada produk Griya di KCP. BSI Diponogoro Genteng Banyuwangi dan juga praktek pembiayaan akad murabahah pada produk Griya di KCP. BSI Diponogoro Genteng Banyuwangi dalam Prespektif Hukum Islam.

Peneliti menggunakan metode penelitian Deskriptif kualitatif dengan jenis penelitian Pustaka dan penelitian lapangan. Dalam penelitiannya peneliti menggunakan data-data yang diperoleh dari KCP. BSI Diponogoro Genteng Banyuwangi.

Dari hasil penelitian implementasi pembiayaan akad murabahah pada produk griya di KCP. BSI Diponogoro sudah sesuai dengan rukun dan syarat-syarat yang telah ditentukan dalam prespektif hukum islam. Ketika nasabah ingin membeli Griya atau rumah namun uangnya kurang, maka Nasabah pergi ke bank mengajukan pembiayaan murabahah, setelah pengajuan diacc pihak bank langsung membeli Griya, setelah itu Griya sudah menjadi milik Bank sehingga nasabah mendapatkan konfirmasi bahwa Griya yang diinginkan nasabah sudah dibeli, kemudian nasabah melakukan akad bai al murabahah dengan ketentuan yang telah disepakati diawal harga pokok bank membeli dipemilik Griya ditambah keuntungan bank(Margin), setelah itu nasabah mendapatkan keringanan untuk melunasi pembiayaan dibank dengan cara diangsur perbulan.

Kesimpulan peneliti dari praktek yang telah dilakukan KCP. BSI Diponogoro Genteng Banyuwangi dalam pembiayaan akad murabahah pada produk griya sudah sesuai dengan rukun dan syarat yang telah ditentukan dalam prespektif hukum islam. Dari segi rukun bai sebagai penjual, mustari sebagai pembeli, dan shighat atau ijab qabul. Selain itu syarat-syaratnya juga sudah sesuai dengan prespektif hukum islam.

A. Latar Belakang Masalah

Lembaga keuangan sangat penting peranannya dalam roda perekonomian sebagai sarana sirkulasi pembiayaan atau permodalan dalam

kegiatan ekonomi. Lembaga keuangan sebagaimana fungsinya sebagai *financial intermediaries* berperan penting dalam pertumbuhan ekonomi dan stabilitas keuangan suatu negara (Ekaningsih, 2016).

Disamping suatu bank melaksanakan peranannya sebagai perantara keuangan terhadap masyarakat, bank juga memberikan jasa-jasa lainnya untuk mendukung dan memperlancar kegiatan menghimpun dana dan menyalurkan dana. Kelengkapan dari jasa yang ditawarkan sangat tergantung dari kemampuan bank masing-masing. Dengan kata lain semakin mampu bank tersebut untuk berinovasi, maka semakin banyak ragam produk yang ditawarkan. Kemampuan bank dapat dilihat dari segi permodalan, manajemen serta fasilitas yang dimilikinya (Rahmi, 2019).

Lembaga keuangan dari segi prakteknya dapat dibagi menjadi dua yaitu; lembaga keuangan non bank dan lembaga keuangan bank (Ekaningsih, 2016:4). Lembaga keuangan bank dikenal sebagai lembaga keuangan yang kegiatan utamanya menerima simpanan *giro*, tabungan dan *deposito*. Bank juga dikenal sebagai tempat untuk meminjam uang (*kredit*) bagi masyarakat yang membutuhkannya (Kasmir, 2012:24).

Seiring perkembangan zaman, perekonomian yang semakin membaik dengan pertumbuhan perbankan yang sehat merupakan keinginan setiap negara agar dapat maju dan berkembang. Dari sekian banyak produk pembiayaan bank syariah. Penulis saat melakukan praktek kerja di KCP. Diponogoro Genteng Banyuwangi menemukan permasalahan pada praktek pembiayaan Griya yang menggunakan akad murabahah karena prakteknya secara beragam seperti penggunaan akad wakalah. Nasabah mengajukan pembiayaan Griya kepada

bank namun pihak bank tidak memiliki Griya, sehingga pihak bank memberikan dana tunai kepada nasabah, seperti tony ingin membeli Griya dengan dana 200 juta namun harga Griya tersebut 300 juta, sehingga tony mengajukan pembiayaan Griya di KCP. Diponogoro Genteng Banyuwangi. Sedangkan Pihak bank tidak mempunyai Griya namun pihak bank tidak memberikan dana tunai ke tony tapi langsung dibayarkan ke pemilik Griya Dan pada saat melakukan akad murabahah, kedua belah pihak harus menyelesaikan akad wakalah. Sedangkan tony dengan pihak bank tidak melakukan akad wakalah seperti halnya Griya milik bank sendiri, padahal jual beli harus memiliki kepemilikan secara mutlak. tidak sah jual beli menggunakan dua akad sekaligus. Namun masih ada yang melakukan akad murabahah dan wakalah secara bersamaan. Pada praktek tersebut terdapat kesalahan karena akad jual beli langsung disepakati padahal Griya belum jadi milik bank yang diberikan ke nasabah adalah uang. Apabila transaksi ini terjadi, akad murabahah tidak sah dan hukum jual belinya diharamkan berdasarkan sabda Rasulullah SAW dari Hakim Bin Hizam, ia berkata “Wahai Rasulullah seseorang datang kepadaku untuk membeli suatu barang, kebetulan barang tersebut sedang tidak kumiliki, apakah boleh aku menjualnya kemudian aku membeli barang yang diinginkan dari pasar? Rasulullah SAW menjawab “jangan engkau jual barang yang engkau miliki” (HR. Abu Daud. Hadis ini disahihkan oleh Al- Abani)”

Oleh karena itu, menjadi hal yang wajar apabila penelitian ini, mengambil judul ***“Implementasi Pembiayaan Akad Murabahah Pada Produk Griya Di KCP. BSI Diponogoro Genteng Banyuwangi Dalam Prespektif Hukum Islam”***.

B. Masalah Penelitian

Melihat latar belakang diatas, penulis mengambil masalah penelitian sebagai berikut;

1. Bagaimana praktek pembiayaan akad murabahah pada produk griya di KCP. BSI Diponogoro Genteng Banyuwangi?
2. Bagaimana praktek pembiayaan akad murabahah pada produk griya di KCP. BSI Diponogoro Genteng Banyuwangi dalam prespektif hukum islam?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui praktek pembiayaan akad murabahah pada produk griya di KCP. BSI Diponogoro Genteng Banyuwangi
2. Untuk mengetahui praktek pembiayaan akad murabahah pada produk griya di KCP. BSI Diponogoro Genteng Banyuwangi dalam prespektif hukum islam.

D. Landasan teori

1. Pengertian Akad Murabahah

Jual beli ialah menukar sesuatu dengan sesuatu. Sedangkan berdasarkan pendapat istilah ialah menukar harta dengan harta berdasarkan pendapat caracara yang telah di tetapkan-syara'. Hukum jual beli ialah halal atau boleh. dalam Kitab Kifayatul Ahyar disebutkan Definisi Jual beli berdasarkan pendapat bahasa ialah: “memberikan sesuatu karena ada pemberian (imbalan tertentu)”

Murabahah berasal dari kata ربح yang secara bahasa berarti keuntungan. atau dapat diartikan jual beli barang dengan di tambah

keuntungan yang telah disepakati. Hal ini dapat dikatakan *murabahah* adalah kegiatan yang saling menguntungkan. Secara terminologi *murabahah* adalah pembiayaan yang saling menguntungkan antara *shohibul maal* dengan pihak yang membutuhkan melalui transaksi jual beli, dimana dalam transaksi tersebut dijelaskan bahwa terdapat nilai lebih pada harga jual yang merupakan laba atau keuntungan untuk *shohibul maal* dan pembayarannya bisa dilakukan secara tunai ataupun angsuran (Mardani, 2015).

Murabahah merupakan produk finansial yang berbasis bai' atau jual beli. Murabahah adalah produk pembiayaan yang paling banyak digunakan oleh perbankan syariah dalam kegiatan usaha, merupakan bagian akad dalam jual beli secara transaksional, dalam fikih disebut dengan bai'al-Murabahah, sedangkan Imam syafi'I menamakan transaksi sejenis bai'al-Murabahah dengan al-amr bissyra. Dalam jual beli secara umum, mekanisme pembayaran secara tunai, dengan mekanisme murabahah, jual beli menjadi bersifat tangguh dalam pembayaran, serta penjual dapat mengambil tambahan keuntungan dari barang yang dibeli (Hafizh, 2014).

Murabahah merupakan akad jual beli atas barang 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 menjual barangnya dengan meminta kelebihan atas harga beli dengan harga jual barang disebut dengan margin keuntungan.

Murabahah didefinisikan oleh para fuqaha sebagai penjualan barang seharga biaya/harga pokok (cost) barang tersebut ditambah mark-up atau margin keuntungan yang disepakati, dalam beberapa kitab fiqh murabahah merupakan salah satu dari bentuk jual beli yang bersifat amanah, dimana jual beli ini berbeda dengan jual beli musawwamah (tawar menawar). Murabahah terlaksana antara penjual dan pembeli berdasarkan harga barang, harga asli pembelian penjual yang diketahui oleh pembeli dan keuntungan penjualpun diberitahukan kepada pembeli, sedangkan musawwamah adalah transaksi yang terlaksana antara penjual dengan pembeli dengan suatu harga tanpa melihat harga asli barang seperti dipasar-pasar (Aisyah, 2014).

Menurut Keputusan Menteri Negara Koperasi Dan Usaha Kecil Daan Menengah No: 91/Kep/M.KUKMI/IX/2004 tentang petunjuk Kegiatan Usaha Koperasi Jasa Keuangan Syariah Murabahah adalah tagihan atas transaksi penjualan barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (Margin) yang disepakati pihak penjual (koperasi) dan pembeli (anggota, calon anggota, koperasi-koperasi lain dan atau anggotanya) atas transaksi jual beli tersebut, yang mewajibkan anggota untuk melunasi kewajibannya sesuai jangka waktu tertentu disertai dengan pembayaran imbalan berupa margin keuntungan yang disepakati dimuka sesuai akad.

Berdasarkan pengertian diatas dapat disimpulkan bahwa murabahah merupakan suatu akad jual beli barang dengan harus menyatakan harga perolehan dan keuntungan (Margin) dan pelunasan

kewajiban disertai pembayaran margin yang disepakati sesuai akad (Dahlan, 2012).

a. Syarat Bai' al-Murabahah

Syarat-syarat Bai' al-Murabahah sebagai berikut :

- 1) Penjual memberi tahu biaya modal kepada nasabah.
- 2) Kontrak pertama harus sah sesuai dengan rukun yang ditetapkan,
- 3) Kontrak bebas dari riba'
- 4) Penjual harus menjelaskan kepada pembeli bila terjadi cacat atas barang sesudah pembelian
- 5) Penjual harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian semisalnya, jika pembelian dilakukan secara hutang. Secara prinsip, jika syarat dalam point (a), (d) atau (e) tidak dipenuhi pembeli memiliki pilihan:
 - a) Melanjutkan kembali transaksinya
 - b) Kembali ke penjual dan menyatakan ketidak setujuan atas barang yang dijual.
 - c) Membatalkan kontrak

1. Rukun akad dalam murabahah

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

- a. Pelaku akad, yaitu ba'i (penjual) adalah pihak yang memiliki untuk dijual, dan musytari (pembeli) adalah pihak yang memerlukan dan akan membeli barang.
- b. Objek akad, yaitu mabi''(barang dagangan) dan staman

(harga)

c. Shighat, yaitu ijab dan qabul.

2. Murabahah Lil Amir Bis Syira

Menurut Ahmad Mulhim, murabahah lil amir bis syira' adalah permintaan pembelian sebuah komoditas dengan kriteria tertentu yang diajukan oleh pihak nasabah yang selanjutnya disetujui oleh pihak bank. Kemudian, pihak bank berjanji akan membelikan komoditas sebagaimana dimaksud dan pihak nasabah berjanji akan membeli sesuai dengan harga pokok pembelian ditambah dengan tingkat keuntungan yang disepakati kedua belah pihak. Berdasarkan tersebut, dapat dipahami bahwa dalam jual beli murabahah lil amir bis syira' terdapat tiga pihak yang terkait yaitu pihak yang memberikan perintah pembelian komoditas (nasabah) pihak lembaga keuangan dan penjual komoditas (supplier).

Jual beli *murabahah lil amir bis syira'* merupakan istilah baru-baru ini dan baru dimunculkan pertama kali oleh Sami Hamoud dalam disertasinya yang berjudul "*Tathwir al A'mal al Masrafiyah Bima Yattaftiq asy-Syariah al Islamiyah*". Namun secara substansi istilah ini telah masyhur di masa ulama"-ulama" klasik dengan beragam penamaan (Ubaidillah, 2019).

Menurut Choudury, pembiayaan *murabahah lil amir bis syira'* kerap terjadi karena pembiayaan ini cenderung memiliki resiko yang relatif lebih kecil dan mengamankan bagi *shareholder*. Namun, mekanisme pembiayaan *murabahah lil amir bis syira'* ini

bukan berarti tanpa kritikan. Abdullah Saeed melontarkan kritikan terhadap *murabahah lil amir bis syira'* bahwa dari sudut pandang ekonomi, memang tidak ada perbedaan yang mendasar antara *mark up* dengan bunga. Perbedaan keduanya hanya menyangkut soal hukum antara kontrak hutang-piutang dalam bunga dan kontrak jual-beli dalam *mark up*. Siddiqi dalam bukunya *banking without interest* dengan tegas menyatakan bahwa akan menghapus instrument *murabahah lil amir bis syira'* dari perbankan syariah (Ubaidillah, 2019).

Pembiayaan *murabahah lil amir bis syira'* merupakan jual-beli barang pada harga pokok dengan tambahan keuntungan yang disepakati. Transaksi pembiayaan ini lazim dilakukan oleh Rasulullah SAW dan para sahabat secara sederhana. Mengenai pembebanan biaya para ulama madzhab berbeda pendapat tentang biaya apa saja yang dapat dibebankan kepada harga jual barang tersebut.

Bentuk kegiatan *murabahah lil amir bis syira'* ialah merupakan pelayanan jasa dalam hal jual beli, di mana pihak lembaga keuangan syariah sebagai penjual sekaligus mencari barang yang sesuai dengan spesifikasi yang diinginkan oleh nasabah. Setelah lembaga keuangan syariah menemukan barang yang diinginkan oleh pemesan (nasabah) maka pihak lembaga akan menghubungi nasabah tersebut dan memberitahukan harga jualnya. Dalam hal ini, lembaga harus memberitahukan secara jujur dan

transparan harga pokok barang dan keuntungan yang diperoleh. Namun, dalam implementasi banyak pihak lembaga keuangan syariah memberi kuasa kepada nasabahnya untuk membeli barang tersebut secara mandiri. Hal tersebut dikarenakan terdapat banyak pertimbangan dalam pemilihan barang yang diinginkan nasabah (Ubaidillah, 2019).

1. Hukum jual-beli murabahah lil amir bis-syira'

Ulama kontemporer berbeda pendapat tentang keabsahan jual-beli murabahah lil amir bis-syira' ada yang memperbolehkan dan ada yang berpendapat, bahwa akad tersebut batal dan diharamkan. Diantara yang mengakui keabsahannya adalah Sami Hamoud, Yusuf Qaradhawi, Ali Ahmad Salus, Shidiq Muhammad Amin, Ibrahim Fadil, dan sebagainya.

- a. Hukum asal dalam muamalah adalah diperbolehkan (mubah). Hukum asal dalam muamalah adalah diperbolehkan dan mubah, kecuali terdapat nash shahih dan sharih yang melarang dan mengharamkannya. Berbeda dengan ibadah mahdah, Hukum asalnya adalah haram kecuali ada nash yang memrintahkan untuk melakukannya.
- b. Keumuman nash Al-Qur'an dan Hadits yang menunjukkan kehalalan segala bentuk jual-beli, kecuali terdapat dalil khusus yang melarangnya. Dr. Qardhawi mengatakan,

dalam suruh Al-Baqarah ayat 275, Allah SWT. Menghalalkan segala bentuk jual-beli secara umum, baik jual-beli muqayadlah (barter barang dengan barang sharf (jual-beli mata uang valas), jual-beli saham ataupun jual-beli mutlak, serta jual-beli lainnya. Semua jenis jual-beli ini halal karena ia termasuk dalam kategori jual-beli yang dihalalkan Allah, dan tidak ada jual-beli yang haram, kecuali terdapat nash dari Allah dan Rasul-Nya yang mengharamkannya.

- c. Terdapat nash ulama fiqih yang mengakui keabsahan akad ini antaranya pernyataan Imam Syafi'i. Imam Syafi'i r.a dalam kitab umm" beliau mengatakan : "dan ketika seorang memperlihatkan sebuah barang tertentu kepada orang lain, dan berkata: "belikanlah aku barang ini, dan engkau akan aku beri margin sekian". Kemudian orang tersebut bersedia membelikannya, maka jual-beli tersebut diperbolehkan. Namun demikian, orang yang meminta untuk dibelikan tersebut memiliki hak khiyar. Jika barang tersebut sesuai dengan kriterianya, maka bisa dilanjutkan dengan akad-jual beli dan akadnya sah dan sebaliknya, jika tidak sesuai, maka ia berhak untuk membatalkannya."Berdasarkan pernyataan ini, dapat dipahami bahwa imam syafi'I memperbolehkan transaksi murabahah lil amir bis-syira', dengan syarat membeli/nasabah memiliki hak khiyar, yakni hak untuk

meneruskan atau membatalkan akad. Selain itu, penjual juga memiliki hak khiyari, dengan demikian tidak terdapat janji yang mengikat kedua belah pihak.

- d. Transaksi muamalah dibangun atas dasar maslahat. Syara' tidak akan melarang bentuk transaksi, kecuali terdapat unsur kezaliman di dalamnya, seperti riba, penimbunan (ihtikkar), penipuan dan lain-lain. Atau diindikasikan transaksi tersebut dapat menimbulkan perselisihan atau permusuhan di antara manusia, seperti adanya gharar atau bersifat spekulasi.
- e. Pendapat yang memperbolehkan bentuk murabahah ini dimaksudkan untuk memudahkan persoalan hidup manusia. Syariah islam datang dan mempermudah urusan manusia dan meringankan beban yang di tanggunginya. Banyak firman Allah yang menyatakan hal ini, dia antaranya terdapat dalam QS. Al-Baqarah (2): 185, QS, Al-Hajj (22):78

3. Pembiayaan

A. Pengertian pembiayaan

Menurut kasmir Pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagian yang dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihaknyang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentudengan imbalan atau bagi hasil (Kasmir, 2011)

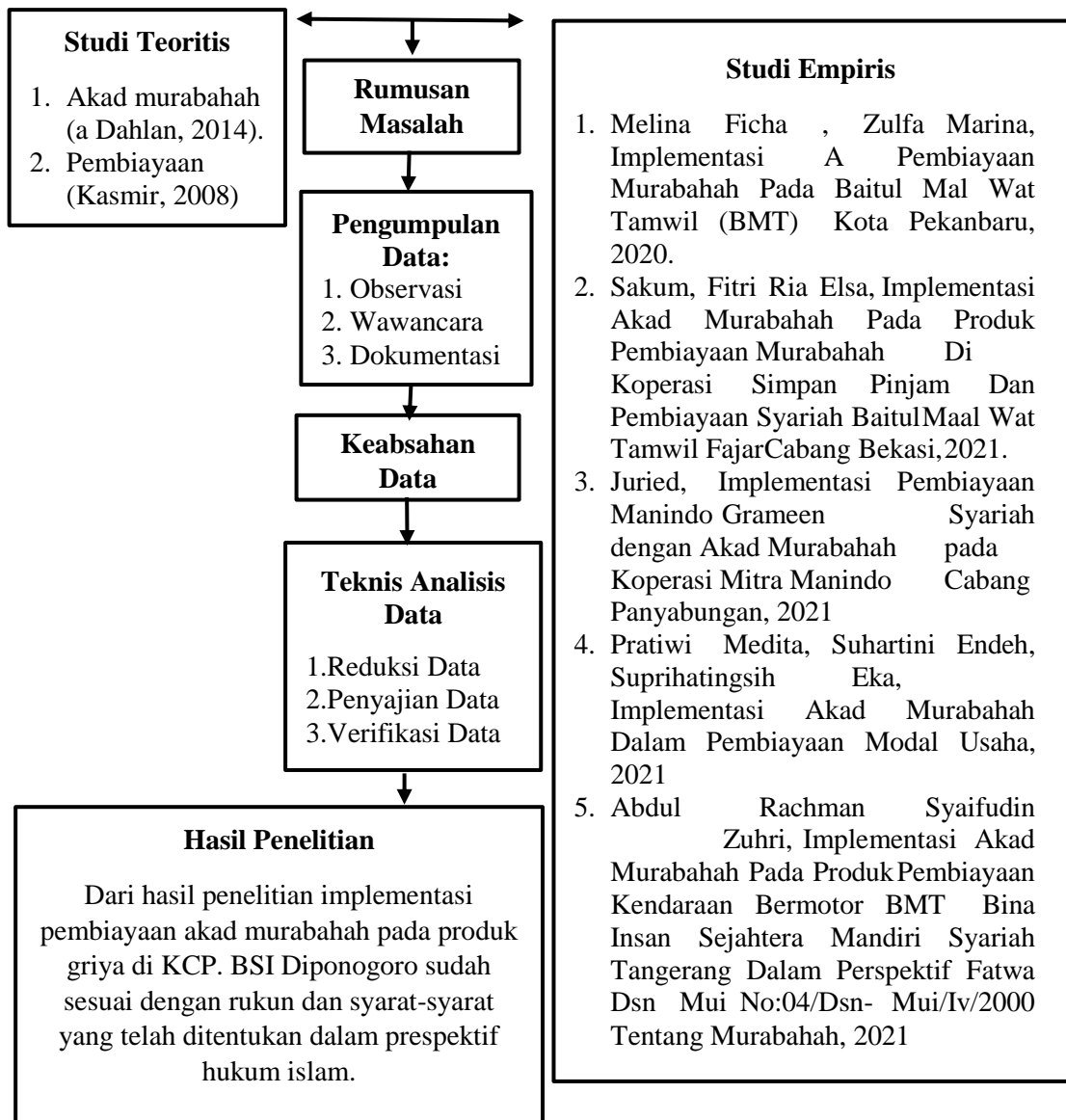
Pembiayaan diartikan sebagai suatu kegiatan pemberian fasilitas keuangan/ finansial yang diberikan satu pihak kepada pihak lain untuk mendukung kelancaran usaha maupun untuk investasi yang telah direncanakan. Dalam arti sempit, pembiayaan dipakai untuk mendefinisikan pendanaan yang dilakukan oleh lembaga pembiayaan seperti bank syariah kepada nasabah. Pembiayaan secara luas berarti financing atau pembelanjaan yaitu pendanaan yang dikeluarkan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun dikerjakan oleh orang lain (Nasution, 2018)

B. Ba'i Muajjal

Menurut Syafi'i Antonio Bai' muajjal (pembayaran yang ditangguhkan), dengan teknik ini, bank membeli dan menjual kembali aset, produk, atau properti berdasarkan sistem pembayaran yang ditangguhkan. Kategori pendanaan ini meliputi bai' bitsaman ajil, karena kontrak ini membolehkan menjual suatu barang berdasarkan sistem pembayaran yang ditangguhkan, dengan cicil atau dibayar sekaligus. Harga produknya disepakati oleh pembeli dan penjual pada saat penjualan dan tidak boleh menambahkan biaya apapun untuk pembayaran yang ditangguhkan. Ketentuan umum syariah tentang penjualan harus ditetapkan, yaitu bahwa objeknya harus ada, dimiliki, dan dikuasai bank, penjualannya segera dan mutlak, dan harganya pasti tanpa ditambahi syarat apapun.

E. Alur pikir penelitian

Alur pikir penelitian ialah kemampuan seorang penelitian dalam mengaplikasikan pola pikirnya dalam menyusun secara sistematis teoriteori yang mengandung permasalahan penelitian Kriteria utama dalam penelitian yakni dengan menggunakan alur-alur yang logis agar menumbuhkan suatu kesimpulan. Kerangka berfikir dalam penelitian ini dimulai dengan kajian teoritis tentang implementasi pembiayaan akad murabahah pada produk griya di KCP. BSI Diponogoro Genteng Banyuwangi.



Penelitian ini menggunakan metode kualitatif sifatnya deskriptif analitik. Data yang diperoleh seperti hasil pengamatan, disusun peneliti di lokasi penelitian, tidak dituangkan dalam bentuk dan angka-angka. Peneliti melakukan analisis data dengan memperkaya informasi, mencari hubungan, membandingkan, menemukan pola atas dasar data aslinya. Hasil analisis data berupa pemaparan mengenai situasi yang diteliti yang disajikan dalam bentuk naratif (Gunawan dan Benty, 2017).

G. Pembahasan

1. Implementasi Pembiayaan akad murabahah pada produk Griya di KCP. BSI Diponegoro Genteng Banyuwangi

Praktek pembiayaan akad murabahah yang ada di KCP. BSI Diponegoro Genteng Banyuwangi sebagai berikut;

1. Nasabah pergi ke bank

Ketika nasabah ingin membeli rumah atau griya tetapi uangnya kurang sehingga nasabah pergi ke bank untuk mengajukan pembiayaan rumah tersebut.

2. Nasabah mengajukan pembiayaan

Nasabah mengajukan pembelian griya kepada pihak bank, setelah pengajuannya di Acc oleh pihak bank, pihak bank memberikan tawaran kepada nasabah menggunakan pembiayaan akad murabahah.

pembiayaan adalah aktivitas menyalurkan dana atau pembiayaan suatu usaha yang dimana akan dibiayai oleh bank agar usaha tersebut bisa menguntungkan dan produktif dan usaha tersebut dikelola oleh

orang yang jujur dan bertanggung jawab. Selain itu pembiayaan juga bisa diartikan memberikan fasilitas penyediaan dana untuk kebutuhan pihak yang membutuhkan dana kepada pihak yang produktif agar anggota tersebut bisa melunasi pembiayaan tersebut. Peneliti menemukan kesamaan teori dengan teori Adiwarmanto Karim (2001:160).

Tujuan pembiayaan adalah untuk mencari keuntungan yang didapat dari laba dari pembiayaan bank atas jasa yang diberikan, selain mencari keuntungan juga membantu usaha nasabah yang memerlukan modal untuk membangun usahanya lebih maju dan lancar dan tujuan pembiayaan selain mencari keuntungan dan membantu usaha juga bisa membantu pemerintah semakin banyak pembiayaan yang disalurkan maka juga semakin banyak peningkatan. Peneliti menemukan persamaan dalam tujuan pembiayaan dengan teori Muhamad (2014).

Persyaratan pengajuan pembiayaan di KCP. BSI Diponegoro
Genteng Banyuwangi antara lain;

- a. Mempunyai KTP
 - b. Sudah menikah
 - c. Mempunyai NPWP
 - d. Mempunyai KK
3. Bank melakukan survei

Setelah nasabah kepada pihak bank di Acc, pihak bank langsung mencarikan kepada supplier griya tersebut. Ketika pihak bank sudah mempunyai banyak pilihan griya pihak bank langsung menghubungi

nasabah untuk melakukan survei ke tempat-tempat supplier griya tersebut.
Setelah.

4. Negoisasi

Negoisasi adalah proses antara pihak bank dengan nasabah menentukan harga awal bank membeli kepada pemilik griya dengan tambahan atau keuntungan bank disepakati diawal sebelum melakukan akad.

5. Melakukan Akad

Setelah pihak bank dan nasabah sudah menyepakati harga awal bank membeli griya dengan tambahan atau keuntungan bank langsung melakukan transaksi akad jual beli dengan rukun sebagai berikut;

- a. Pihak yang berakad yaitu pihak bank dan nasabah.
- b. Obyek yang diakadkan yaitu adanya wujud barang yang diperjual belikan dan harga barang yang sudah ditentukan.
- c. Shighat yaitu ijab qabul atau serah terima.

Selain adanya rukun juga ada syarat jual beli yaitu antara lain;

- a. Penjual dan pembeli dalam keadaan sadar dan ridha yaitu tidak adanya paksaan atau ancaman kepada salah satu pihak.
- b. Pihak yang bersangkutan sudah Baligh atau sudah dewasa.
- c. Bebas dari riba yaitu kentungannya terlalu berlebihan.
- d. Penjual harus menjelaskan kepada pembeli apabila ada kerusakan atau cacat dalam barang yang dijual tersebut.

- e. Barang yang diperjual belikan adalah dimiliki sepenuhnya atau tidak mencuri.
- f. Barang yang diperjual belikan tidak barang yang haram atau menimbulkan manfaat tidak menimbulkan musibah.
- g. Harga jual beli harus jelas.

Peneliti menemukan kesamaan dari data temuan baru dengan teori muhammad syafi'i antonio (2005).

Akad murabahah adalah akad jual beli yang mana dalam menetapkan harga dengan keuntungan yang telah ditetapkan secara bersama-sama diawal sebelum melakukan akad antara nasabah dengan pihak bank. Dilihat dari temuan data baru maupun yang lama sama dengan teori Muhammad Syafi'i Antinio (2005).

6. bank membeli barang kepada suplier

Setelah melakukan akad jual beli pihak bank langsung pergi membeli barang kepada suplier atau pemilik griya dengan catatan mewakili nasabah sebagai pembeli griya tersebut.

7. bank memberikan tanda bukti

Setelah bank membeli griya pihak bank langsung memberikan tanda bukti bahwa bank sudah membeli griya tersebut kepada nasabah, baik itu berupa berkas atau nota transaksi pembelian griya tersebut.

8. nasabah membayar kepada pihak bank

Setelah semuanya selesai nasabah wajib membayar kepada pihak bank. Baik pembayarannya secara diangsur maupun secara tunai. Pembayarannya secara diangsur maka pihak bank dengan nasabah harus

menentukan angsuran perbulan maupun pertahun tersebut sebelum melakukan akad. Ketika nasabah pembayarannya telat maka harus dikenakan denda yang telah disepakati diawal sebelum melakukan akad tersebut.

2. Implementasi pembiayaan akad murabahah pada produk Griya di KCP. BSI Diponogoro Genteng Banyuwangi dalam Prespektif Hukum Islam

Praktek nasabah dengan bank memang sudah memenuhi rukun dan syarat-syarat yang telah ditentukan. Praktek nasabah dengan pihak bank sebagai berikut;

a. Nasabah pergi ke bank Syariah

Ketika nasabah ingin membeli rumah atau griya nasabah hanya mempunyai uang 100 jt sedangkan yang nasabah butuhkan 300 jt maka nasabah pergi ke bank untuk melakukan pinjaman atau pembiayaan pembelian griya.

b. Nasabah mengajukan pembiayaan pembelian Griya

Setelah nasabah sampai di bank nasabah langsung menceritakan keluhan, sehingga pihak bank menawarkan beberapa pembiayaan, namun nasabah lebih memilih pembiayaan griya dengan menggunakan akad murabahah. Setelah itu nasabah menggunakan sertifikat rumah sebagai jaminan ke pihak bank untuk melakukan pembiayaan griya tersebut. Setelah pengajuan tersebut di Acc pihak bank langsung survei rumah yang akan menjadi jaminan pembelian griya. Syarat-syarat penjual dan pembeli sebagai berikut;

a. Baligh

Baligh adalah seseorang yang usianya telah mencapai kedewasaan yaitu

- 1) sempurnanya umur 15 bagi laki-laki dan perempuan, mimpi basah atau keluarnya air mani bagi laki-laki
- 2) perempuan setelah melewati 9 tahun dengan menghitung tanggal hijriah.

b. Barangnya tidak haram

Barangnya tidak haram adalah bebas dari riba, barangnya tidak curian, asli kepemilikan sendiri. Barang yang dilarang dalam islam yaitu;

- 1) menjual minuman keras
- 2) menjual dan membeli anjing
- 3) menjual babi
- 4) menjual patung
- 5) menjual gambar bernyawa
- 6) menjual buah buahan yang belum matang
- 7) menjual biji bijian yang belum jadi.

c. Berakal

Berakal adalah seseorang setiap melakukan sesuatu melampaui kekuasaan atau tidak ayyan, berakal sudah dijelaskan dalam Al Quran yaitu seluruh fenomena alam semesta setiap orang yang mampu menangkap atau menerima dengan baik maka orang tersebut berakal. Ciri ciri orang berakal yaitu;

- 1) Orang yang selalu berdzikir kepada Allah Swt.

2) Orang yang selalu berfikir menggunakan akalnya untuk menemukan kebesarnya.

3) Orang yang selalu berdoa dan menggantungkan harapan kepada Allah Swt.

d. Islam

Syarat ini hanya berlaku bagi pembeli saja dalam benda-benda tertentu, bukan untuk penjual. Seperti yang telah ditulis firman Allah dalam al-Quran, seperti membeli al-Quran dan kitab-kitab nabi. Peneliti menemukan persamaan dalam teori (Sudarsono, 2002)

c. Pihak bank dan nasabah melakukan survei

Setelah pengajuan tersebut di Acc oleh bank, nasabah dengan pihak bank tersebut datang kepada pemilik griya tersebut sampai nasabah menemukan griya yang diinginkan.

Persyaratan barang yang diperbolehkan dijual belikan antara lain;

- a. Suci (halal dan baik)
- b. Memberi kemanfaatan
- c. Tidak dikaitkan kepada hal-hal yang lain
- d. Tidak dibatasi waktu
- e. Tidak rusak
- f. Tidak haram
- g. Kepemilikan sendiri

Landasan Hukum Islam yang melarang menjual barang haram sebagai berikut:

Artinya; Hai orang-orang yang beriman sesungguhnya minuman keras (khamer), berjudi (berkorban untuk) berhala, mengundi nasib dengan panah, adalah perbuatan keji termasuk perbuatan syaitan. Maka jauhilah perbuatan-perbuatan itu agar kamu mendapat keberuntungan,” (Q.S Al Maidah:90).

d. Negoisasi

Setelah nasabah menemukan griya yang nasabah inginkan lalu pihak bank melakukan negoisasi dengan suplier tentang harga griya yang akan dibeli nasabah. Setelah pihak bank membeli ke suplier tersebut pihak bank negoisasi dengan nasabah dengan catatan harga pokok bank membeli disuplier ditambah dengan keuntungan bank.

Bank membeli griya tersebut sehingga pembiayaan griya tidak diwakilkan oleh bank namun hanya disiasati saja. Selain itu pihak bank juga menawarkan pembayaran nasabah ke bank bisa diangsur dengan syarat dan ketentuan jika terlambat maka dikenakan denda.

Setelah semua negoisasi selesai nasabah melakukan tanda tangan perjanjian diatas matrai bahwa nasabah membeli griya dengan syarat dan ketentuan yang sudah disepakati bersama.

e. Melakukan akad

Akad adalah perjanjian yang tertulis atau kontrak, bisa juga diartikan hubungan perikatan antara ijab dan qabul atas barang yang dibeli maupun dijual. Nasabah melakukan pembiayaan griya tersebut menggunakan akad murabahah atau bai murabahah.

Bai al murabahah adalah jual beli barang baik itu berupa griya yang mana harga pokok ditambah dengan keuntungan bank yang telah disepakati bersama antara nasabah dengan pihak bank.

Selain itu bai al murabahah juga memiliki rukun yaitu;

1) Aqid

Aqid adalah orang yang melakukan akad baik itu pihak dari bank maupun nasabah dan harus memiliki empat syarat yang sudah ditetapkan yaitu baligh, berakal, tidak ada paksaan.

2) Barang atau benda yang menjadi objek akad

Objek akad harus nyata, seperti rumah griya ,sepeda motor, mobil, dan lain-lain yang terpenting bukan barang curian dan barang haram.

3) Ijab Qabul

Ijab Qabul adalah serah terima antara nasabah dengan pihak bank yang akan melakukan pembelian griya tersebut. Baik itu berupa tanda bukti maupun sertifikat griya tersebut. Ijab qabul adalah menghalalkan jual beli dalam islam dengan menggunakan rukun dan syarat iajib qabul. Syarat-syarat ijab qabul yaitu;

- a) Ijab harus sama dengan qobul yaitu pembeli dan penjual
- b) Ijab harus bersambung dengan qabul dimajelis akad
- c) Lafadz atau perbuatan yang menunjukkan ijab qabul harus jelas

Berdasarkan perspektif hukum Islam, nasabah juga menggunakan *Bai' al-Amr bi'l-Sayr*. *Bai' al-Amr bi'l-Sayr* adalah transaksi jual beli dimana seorang nasabah mengajukan pembelian griya dengan ciri-ciri griya tertentu atau kriteria yang diinginkan nasabah. Setelah itu pihak bank melakukan pembelian griya tersebut dengan komoditas yang diinginkan oleh nasabah. Nasabah tersebut berjanji akan membeli griya tersebut secara *Murabahah* yaitu sesuai dengan harga pokok bank membeli ke pemilik griya ditambah dengan keuntungan bank atau Margin yang telah disepakati bersama, dan nasabah akan melunasi pembiayaan dengan cara diangsur atau dicicil secara berkala sesuai kemampuan nasabah tersebut.

Dari hasil wawancara nasabah juga bisa menggunakan *Bai' al-Mu'ajal*. *Bai' al-Mu'ajal* adalah jual beli yang mana pembayarannya ditanggukan kepada pihak bank dan juga nasabah melakukan angsuran secara berkala. Peneliti menemukan persamaan dari data temuan baru dengan teori Syafi'i Antonio (2005).

f. Pihak bank membayar ke pemilik griya

Setelah melakukan akad, pihak bank langsung melakukan pembelian griya tersebut ke pemilik griya dengan catatan tidak perwakilan dari nasabah namun itu dibeli langsung atas kontrak nasabah dengan bank yang sudah ada kesepakatan di awal sebelum melakukan akad *Murabahah* tersebut.

g. Pihak bank menyerahkan tanda bukti kepada nasabah

Setelah bank membeli griya pihak bank langsung memberikan tanda bukti bahwa bank sudah membeli griya tersebut kepada nasabah, baik itu berupa berkas atau nota transaksi pembelian griya tersebut.

h. Nasabah membayar bank

Setelah semuanya selesai nasabah wajib melunasi atas pembiayaan griya tersebut dengan cara dicicil atau secara mengangsur yang sudah disepakati diawal sebelum melakukan akad. Ketika nasabah mengalami macet cicilan atau sampai menunggak beberapa hari sampai bulan maka nasabah tersebut diberikan sanksi atau denda ssesuai kesepakatan diawal melakukan akad tersebut.

Berdasarkan implementasi yang sudah dilalukan di KCP. BSI Diponogoro Genteng Banyuwangi sesuai dengan teori Syafi'i Antonio (2005), bahwasanya praktek yang dilakukan nasabah dengan pihak bank sudah sesuai dengan ketentuan ketentuan hukum islam.

i. Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan diatas terkait implementasi pembiayaan akad murabahah pada produk Griya di KCP. BSI Diponogoro Genteng Banyuwangi dapat diambil kesimpulan sebagai berikut:

Praktek yang telah dilakukan di KCP. BSI Diponogoro Genteng Banyuwangi dalam pembiayaan akad murabahah pada produk griya sudah sesuai dengan rukun dan syarat yang telah ditentukan dalam prespektif hukum islam.

Dari segi rukun bai sebagai penjual, mustari sebagai pembeli, dan shighat atau ijab qabul. Selain itu syarat-syaratnya juga sudah sesuai dengan prespektif hukum islam sebagai berikut;

- h. Penjual dan pembeli dalam keadaan sadar dan ridha yaitu tidak adanya paksaan atau ancaman kepada salah satu pihak.
- i. Pihak yang bersangkutan sudah Baligh atau sudah dewasa.
- j. Bebas dari riba yaitu kentungannya terlalu berlebihan.
- k. Penjual harus menjelaskan kepada pembeli apabila ada kerusakan atau cacat dalam barang yang dijual tersebut.
- l. Barang yang diperjual belikan adalah dimiliki sepenuhnya atau tidak mencuri.
- m. Barang yang diperjual belikan tidak barang yang haram atau menimbulkan manfaat tidak menimbulkan musibah.

Daftar Pustaka

- Aisyah, Binti Nur. 2014. *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah Pendekatan Praktis*. Bandung: Alfabeta
- Dahlan, Ahmad. 2012. "Bank Syariah Teoritik, Praktik, Kritik."
- Ekaningsih, Lely Ana Ferawati. 2016. "Lembaga Keuangan Syariah Bank dan Non Bank." *Surabaya: Koordinator Perhuruan Tinggi Agama Islam Swasta (Kopertais)*.
- Gunawan, Imam, dan Djum Djum Noor Benty. 2017. "Manajemen Pendidikan: Suatu Pengantar Praktik."
- Hafizh, Muhammad. 2014. "Pengertian Murabahah dan Konsepnya Menurut Para Ahli."
- Mardani, Dr. 2015. *Fiqh Ekonomi Syariah: Fiqh Muamalah*. Prenada Media.
- Nasution, Muhammad Lathief Ilhamy. 2018. "Manajemen Pembiayaan Bank Syariah."
- Ubaidillah, Ubaidillah. 2019. "Mekanisme Pembiayaan Murabahah Lil Amir Bis

Syira'di Baitul Maal Wa Tamwil Sidogiri Cabang Bondowoso.” *J-Alif: Jurnal Penelitian Hukum Ekonomi Syariah dan Budaya Islam* 4(2): 206–21.