

**Analisis Akad Pembiayaan Murabahah Di Bank Syariah
Indonesia Cabang Pringsewu**

Sandi Irawan, Muhammad Iqbal Fasa, A.Kumedi Ja'far

Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Program Magister (S2) Pascasarjana

UIN Raden Intan Lampung

therealsandy46@gmail.com, miqbalfasa@radenintan.ac.id.

khumeidi.jafar@radenintan.ac.id.

ABSTRACT

Islam contains comprehensive and complete teachings. Islam regulates not only aspects of worship, but also aspects of Muamalah, especially Islamic economics where the Islamic economic system has developed with advances in science and technology, one form of application of the Islamic economic system is the establishment of Islamic financial institutions in the form of banks and non-banking organizations, Islamic banks is a bank that runs its business with sharia principles that refers to the Al-Quran and Al-Hadith, one of the supporting factors is the demand for Islamic products from the Indonesian population, most of whom are Muslims and one form of financing is murabahah products, namely buying and selling contracts between banks and customers with predetermined benefits. The role and position of Islamic financial institutions is considered very important, especially in the development of the national economic system because the priority of Islamic financial institutions is focused on building a stronger economic foundation in the future.

Keywords: Syariah Indonesia, Financing, murabahah

ABSTRACT

Islam mengandung ajaran yang lengkap. Islam mengatur segalanya diantaranya aspek Muamalah, khususnya ekonomi Syariah dimana sistem ekonomi syariah telah berkembang pesat, salah satu bentuk penerapan sistem ekonomi syariah adalah dengan berdirinya lembaga keuangan syariah berupa perbankan syariah, Bank syariah merupakan bank yang memiliki prinsip syariah yang berpedoman *Al-Quran* dan *Al-Hadits*. Penduduk Indonesia yang sebagian besar muslim menjadi salah satu factor pendukung dari Islamic Product dimana salah satu bentuk pembiayaannya adalah produk murabahah yaitu akad jual beli antara pihak bank dan nasabah dengan keuntungan yang telah ditetapkan. Peran dan kedudukan lembaga keuangan syariah dinilai sangat penting, terutama dalam pembangunan sistem perekonomian nasional karena tujuan dari lembaga keuangan syariah untuk membangun perekonomian yang lebih maju kedepannya.

Keywords: Syariah Indonesia, Financing, murabahah

PENDAHULUAN

Amanat Pancasila dan UUD 1945, tujuan pembangunan nasional yaitu mengembangkan sistem ekonomi berdasarkan mekanisme pasar yang adil untuk mewujudkan masyarakat adil dan makmur berdasarkan demokrasi ekonomi. Untuk

mencapai tujuan pelaksanaan pembangunan ekonomi nasional diarahkan pada perekonomian yang berpihak pada perekonomian rakyat, berkeadilan, mandiri, andal dan berdaya saing di bidang ekonomi internasional serta keabsahan, keseimbangan dan keserbagunaan (rakhmatan lil alamin). Nilai-nilai ini berlaku untuk kontrak perbankan berbasis syariah yang disebut perbankan syariah. Dengan dikeluarkannya Undang-Undang No. 10 tahun 1998 “tentang perubahan atas Undang-undang No. 7 Tahun 1992 tentang perbankan. Dalam Undang-undang tersebut Pasal 1 ayat 3 menetapkan bahwa salah satu bentuk usaha bank adalah menyediakan pembiayaan dan melakukan kegiatan lain berdasarkan prinsip syariah”.¹

Setelah berlakunya peraturan perbankan, yaitu Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, akhirnya dikeluarkan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 yang lebih khusus untuk memperjelas perbankan syariah, menciptakan kerangka hukum yang jelas bagi bank syariah dalam hal kelembagaan dan sistem operasi. Undang-Undang ini setidaknya memiliki 6 ketentuan baru: kewenangan Fatwa dan komite perbankan Syariah, tata kelola dan pengawasan Syariah, pemilihan Dewan Pengawas Syariah (DPS), masalah perpajakan, penyelesaian sengketa dan transformasi bisnis Syariah. Adanya undang-undang ini membuka lebih banyak peluang bagi masyarakat untuk menerima layanan perbankan secara penuh berdasarkan hukum Islam. Salah satunya adalah Perbankan Syariah yang menyediakan transaksi yang tidak berdasarkan konsep bunga, yang diharapkan dapat lebih melayani masyarakat dan akan menyediakan dana untuk pengembangan usaha berdasarkan sistem Syariah Islam.

Bank syariah salah satu bentuk perbankan nasional berdasarkan syariat Islam. Ekonomi syariah semakin berkembang pada saat ini bila dibandingkan dengan sistem ekonomi konvensional. Pertumbuhan ekonomi syariah dapat dinilai dari banyaknya bank syariah dan lembaga syariah di Indonesia. Bank syariah didirikan pada abad pertama Islam, menggunakan konsep saham sebagai metode utama dan mengesampingkan pembiayaan berdasarkan kepastian dan keuntungan yang telah ditentukan, Sudarsono menegaskan bahwa Bank Syariah adalah lembaga keuangan yang bisnis utamanya adalah memberikan pinjaman dan layanan lainnya di bidang keuangan berdasarkan prinsip Syariah. Menurut Muhammad, Bank Syariah adalah lembaga keuangan yang menyediakan keuangan dan jasa lainnya di bidang keuangan, yang kegiatan utamanya adalah sesuai dengan Syariat Islam.²

Di antara jenis usaha yang dijalankan Bank Syariah, salah satunya adalah akad pembiayaan berdasarkan Perjanjian Murabahah, yang diatur dalam Pasal 19 ayat 1 point d tentang Pembiayaan berdasarkan akad Murabahah, akad Salaam, akad istishna dan akad lainnya yang tidak melanggar prinsip Syariah. Dari pasal ini terlihat bahwa salah satu kegiatan komersial bank syariah adalah melakukan jual beli untuk

¹ Undang – Undang Nomor 21 Tahun 2008, Tentang Perbankan Syariah, Pasal 1 angka 12;

² Duddy Roesmara Donna, Perbankan Syariah (1), Buletin Ekonomi dan Bisnis Islam (Yogyakarta: LEBBI FEB UGM, Mei 2007), Edisi: 11/V;

mendapatkan keuntungan atau murabahah. Jual beli dengan menggunakan akad murabahah merupakan salah satu solusi meningkatkan perekonomian nasional yang diberikan oleh bank-bank yang melakukan kegiatan komersial berdasarkan prinsip syariah kepada masyarakat. Sederhananya, Murabahah berarti menjual produk dengan harga produk ditambah keuntungan yang disepakati bersama. Keuntungan yang dapat dinyatakan dalam nominal atau sebagai persentase dari harga pembelian.

³

Akad murabahah paling banyak digunakan untuk kegiatan lembaga keuangan syariah, termasuk bank dan non bank, yang menggunakan sistem bagi hasil atau syariah untuk melakukan kegiatan perbankan. Dibawah implementasi Islamic Development Bank (IDB), kegiatan usahanya umumnya pembiayaan jangka pendek dan tetap fokus pada rencana murabahah, yang berdampak positif dibandingkan dengan rencana mudharabah.⁴

Dominasi penggunaan akad murabahah dalam pembiayaan adalah karakteristik pembiayaan murabahah, pengelolaan likuiditas bank atau lembaga keuangan yang relatif mudah, pengembalian yang dapat diprediksi dan relatif mudah, perhitungan sederhana, dan berbagai jenis permintaan pelanggan. Selain itu, akad Murabahah mudah dipahami dan mudah dikelola perusahaan, perbankan dan keuangan. Berbicara tentang lembaga keuangan tidak dapat dipisahkan dengan bunga dan riba, banyak kritikan dari sebagian ulama Islam yang meyakini praktik bank syariah atau perusahaan keuangan syariah tidak menghilangkan suku bunga dan pembagian risiko, tetapi tetap mendukung praktik penghitungan bunga, dengan kata lain menghindari risiko.⁵

Anggota Dewan Syariah Nasional MUI Budi Utomo mencontohkan ada beberapa praktik lembaga keuangan non-Islam yang menghitung margin Murabahah dan mengenakan denda yang cenderung lumrah dengan suku bunga bank normal, dan prinsip mendapatkan laba yang setinggi mungkin.⁶

Prinsip dasar jual beli dalam Islam adalah harus ada persamaan hak secara umum ketika kontrak dibuat dalam Islam karena ada kesepakatan bersama antara

³ Ibnu Abidin, rad al-mukhtar, alal ardh al-mukhtar, VI, hal. 19. dan 50; Bidayatul Mujtahid wa Nihayatul Muqtashid, II, hal 211. dan Adiwarmanto A, Karim, Bank Islam: Analisis Fiqih dan keuangan, (Jakarta: Raja Grafindo, 2004), h. 113

⁴ Muhammad, Bank syariah: Analisis Kekuatan, Kelemahan, Peluang, dan Ancaman, (yogyakarta: Ekonisia, 2002), h. 59

⁵ Sutan Remy Syahdeni, Perbankan Islam dan Kedudukannya Dalam Tata Hukum Perbankan Indonesia (Jakarta: Pustaka utama grafiti, 1999), h. 8.

⁶ M. Latifa and Lewis, Mervyn k. Algout, Islamic Banking, Edward Elgar, Massachusset, diterjemahkan oleh Burhan Wisnubrata, Perbankan Syariah, Prinsip, Praktik, Prospek (Jakarta: Serambi, 2001), h. 46.

dua pihak yang ingin memenuhi kontrak penjualan, berisi aturan yang mempertimbangkan kepentingan produsen dan konsumen saat membuat kontrak. Namun, produsen yang menjadi pihak kontraktor seringkali lebih memperhatikan kepentingannya sendiri. Oleh karena itu, konsumen yang harus memiliki keunggulan atas produsen.

Unsur kesetaraan adalah salah satu prinsip kontraktual perbankan Islam, kemungkinan akan memaksakan posisi yang menguntungkan dengan menunjukkan bahwa tidak ada hubungan di mana satu pihak menguntungkan pihak lain. Kontrak standar dengan pengecualian tidak boleh diberikan kepada bank syariah berdasarkan prinsip kesetaraan. Dengan ditetapkannya UU No: 10 Tahun 1998 disimpulkan bahwa sistem perbankan syariah dikembangkan dengan tujuan untuk membuka peluang keuangan bagi pengembangan usaha sesuai dengan prinsip kemitraan, yang menerapkan konsep hubungan yang harmonis antara investor.⁷

Prinsip Kesetaraan berfungsi untuk memastikan kedudukan yang sama bagi para pihak. Artinya, sebelum dimulainya proses penyusunan akad, para pihak memiliki kedudukan yang sama, dan pada saat menentukan isi akad, para pihak memiliki hak dan kewajiban yang sama sebagaimana diatur dalam peraturan Perundang-undangan dan Fatwa Dewan Syariah Nasional. Jika prinsip kesetaraan tidak diterapkan dengan baik, sampai batas tertentu, akan menimbulkan benih-benih kecurangan, yang pada akhirnya akan menimbulkan konflik. Karena hak dan kewajiban masing-masing pihak telah dipertimbangkan dengan baik, diharapkan penerapan prinsip ini setidaknya akan meminimalkan perselisihan di antara para pihak.

Rata-rata saat ini dari Lembaga Keuangan Umum atau Lembaga Keuangan Syariah, menggunakan akad standar untuk semua transaksi bisnis yang dilakukan dalam bentuk simpan pinjam atau jasa lainnya, kecuali Bank Syariah Indonesia. Hal ini menimbulkan pertanyaan perlunya memperhatikan kesetaraan para pihak, khususnya di lembaga keuangan syariah, terutama dalam akad yang dilakukan secara baku ketika merumuskan aturan akad. Yang dimaksud dengan asas kesetaraan, yaitu kesetaraan para pihak yang membuat kontrak, kesetaraan isi kontrak sehubungan dengan hak dan kewajiban para pihak, dan kesetaraan penyelesaian sengketa.

1 Februari 2021 menandai penggabungan Bank Syariah Mandiri, BNI Syariah dan BRI Syariah sesuai dengan 19 Jumadil Ahir 1442 H menjadi satu badan hukum, yaitu Bank Syariah Indonesia (BSI). Penggabungan tersebut menggabungkan kekuatan ketiga bank syariah untuk memberikan layanan yang lengkap, cakupan yang lebih luas, dan kapasitas permodalan yang lebih besar. Sinergi dengan induk perusahaan (Mandiri, BNI, BRI) dan komitmen pemerintah melalui Kementerian BUMN mendorong Bank Syariah Indonesia bersaing secara global. Penggabungan ini merupakan upaya untuk menciptakan bank syariah yang diharapkan dapat menjadi

⁷ Wirnyaningsih, *Bank dan Asuransi Islam di Indonesia* (Jakarta: Prenada Media, 2005), h. 65

energi baru bagi pembangunan ekonomi nasional dan berkontribusi pada kesejahteraan masyarakat secara keseluruhan. Kehadiran Bank Syariah Indonesia mencerminkan penawaran Bank Syariah Indonesia yang modern, serbaguna, dan alami (Rahmatan Lil' Aalamin).⁸

Permasalahan

Observasi yang dilakukan pada lokasi penelitian mendeskripsikan berdasarkan produk pembiayaan pada Bank Syariah Indonesia Cabang Pringsewu yaitu pembiayaan dengan menggunakan akad murabahah sebagai pembiayaan yang diminati nasabah. Sejalan penggunaan Produk Pembiayaan Murabahah tersebut, proses pembiayaannya mengakibatkan permasalahan bagi nasabah, kenyataan dilapangan terdapat nasabah yang kurang mengerti maksud dan tujuan dari akad pembiayaan ini, sebagai akibatnya terkadang setelah melakukan pinjaman nasabah merasa bahwa pembiayaan yang diberikan masih kurang sesuai dengan syariat Islam. Berkaitan dengan hal tersebut, peneliti tertarik melakukan kajian untuk memahami proses pembiayaan murabahah dan untuk menganalisis kepatuhan hukum Islam pada Bank Syariah Indonesia Cabang Pringsewu.

METODE PENELITIAN

Jenis penelitian merupakan kualitatif. Menurut Bogdan & Taylor pada Basrowi & Suwandi (2008:1) penelitian kualitatif merupakan salah satu mekanisme penelitian yang membentuk data naratif berupa ucapan atau goresan pena serta perilaku orang-orang yg diamati.⁹ Informan pada penelitian ini merupakan karyawan bagian marketing pada Bank Syariah Indonesia Cabang Pringsewu. Penentuan informan secara purposive sampling. Menurut Sugiyono (2011:216) purposive sampling, yaitu dipilih menggunakan pertimbangan dan tujuan tertentu. Dimana peneliti menggunakan informan yang dipercaya mengetahui permasalahan yang diteliti untuk mendapatkan informasi yang akurat.¹⁰ Informan adalah karyawan bank dibagian marketing yang menangani pembiayaan dengan menggunakan akad murabahah yang terdiri 1 (satu) orang. Keterbatasan informasi dari pegawai bank ditimbulkan karena kerahasiaan nasabah yang dijaga bank sehingga menyulitkan peneliti untuk mendapatkan data dari luar karyawan bank.

HASIL DAN PEMBAHASAN

⁸ <https://www.bankbsi.co.id/company-information/tentang-kami>

⁹ Basrowi dan Suwandi. 2008. Memahami Penelitian Kualitatif. Jakarta: Rineka Cipta

¹⁰ Sugiyono. 2011. Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D. Bandung: Alfabeta

Landasan Akad Murabahah pada Perbankan Syariah.

Perbankan syariah didasarkan pada ketentuan Hukum Muamalah, khususnya yang berkaitan dengan hukum akad. Ulama fiqh telah membahas berbagai bentuk akad jual beli. Ada tiga jenis akad yang banyak digunakan sebagai dasar utama pembiayaan bank syariah. Yaitu, *bai' al- murabahah* (jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan/*margin* yang disepakati), *bai' as-salam* (pembelian barang diserahkan dikemudian hari di mana pembayaran dilakukan di muka/tunai), dan *bai' al-istishna* (*Istishna'* hampir sama dengan *Salam* yaitu obyek pesannya harus dibuat atau dipesan terlebih dahulu dengan ciri-ciri khusus, pembayaran dilakukan secara bertahap sesuai kesepakatan).¹¹

Sebagaimana Allah berfirman dalam surat :

QS. An-Nisa': 29 :

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

Wahai orang-orang yang beriman! Janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil (tidak benar), kecuali dalam perdagangan yang berlaku atas dasar suka sama suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sungguh, Allah Maha Penyayang kepadamu.

QS. Al-Baqarah: 275 :

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ذَلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ فَانْتَهَى فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ فَأُولَئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ

Orang-orang yang memakan riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan setan karena gila. Yang demikian itu karena mereka berkata bahwa jual beli sama dengan riba. Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Barangsiapa mendapat peringatan dari Tuhannya, lalu dia berhenti, maka apa yang telah diperolehnya dahulu menjadi miliknya dan urusannya (terserah) kepada Allah. Barangsiapa mengulangi, maka mereka itu penghuni neraka, mereka kekal di dalamnya.

Hadits Nabi Muhammad SAW yang artinya sebagai berikut: Dari Suhaib al-Rumi r.a, bahwa Rasulullah SAW bersabda : "Tiga hal yang di dalamnya terdapat keberkatan : jual-beli secara tangguh, muqaradhan (mudharabah), dan mencampur gandum dengan tepung untuk keperluan rumah, bukan untuk dijual". (HR. Ibn Majah).

Nilai fungsional produk *Bai' al-murabahah* bank syariah masih menjadi kontroversi di kalangan ulama modern. Sebagian ulama mengakui hal ini karena merupakan jual beli, di sisi lain, beberapa ulama menganggapnya sebagai *bai' al-inah*

¹¹M. Syafi'i Antonio, *Bank Syari'ah : Dari Teori Ke Praktek*, Jakarta: Gema Insani Press, 2001, cet. III, hlm. 101

(seseorang menjual barang secara kredit dengan harga tertentu dan membelinya kembali dengan uang tunai dari pembeli dengan harga lebih rendah) yang hukumnya haram. *bai` al-ma`dum* (jual beli barang yang tidak ada pada siapapun) atau dianggap *bai`atani fi bai`ah* (dua akad dalam satu transaksi) dan *hilah* (manipulasi atau rekayasa, secara teknis tidak dianggap sebagai pelanggaran hukum Syariah) dalam menerima riba.¹²

Pembiayaan Murabahah pada Bank Syariah Indonesia Cabang Pringsewu.

Pembiayaan *al-Murabahah* pada Bank Syariah Indonesia adalah perjanjian jual beli antara bank dengan nasabah. Bank membeli produk yang dibutuhkannya dan menjualnya kepada nasabah dengan harga produk ditambah tingkat pengembalian yang disepakati. Dapat digunakan tujuan komersial (investasi, modal kerja) dan pembiayaan konsumen. Keunggulan pembiayaan murabahah Bank Syariah Indonesia terletak pada pembiayaan kebutuhan nasabahnya dalam hal pembelian barang konsumsi seperti rumah dan mobil, barang manufaktur seperti mesin produksi, pabrik, dll. Pelanggan dapat membayar secara mencicil, dan jumlah angsuran tidak berubah selama jangka waktu kontrak. Pembiayaan tersedia dalam bentuk pembiayaan dalam Rupiah atau USDollar dengan jangka waktu kontrak yang ditentukan pelanggan.

Akad Murabahah sangat diminati para nasabah perbankan syariah. Beberapa alasan ketertarikan terhadap perjanjian ini diantaranya akad murabahah merupakan fasilitas pembiayaan dan investasi yang sederhana dibandingkan Sistem Profit and Loss Sharing (PLS) dan Markup. Akad murabahah dapat ditentukan dengan pasti bahwa LKS menjamin pengembalian dana kepada deposan dan sebanding dengan suku bunga bank konvensional.

Setiap Nasabah dapat mengajukan permohonan pendanaan sesuai kebutuhan. Untuk menemukan pembiayaan yang tepat sesuai kebutuhannya, nasabah dapat berkonsultasi dengan Account Officer Bank Syariah Indonesia yang siap menjelaskan dalam bidang tertentu, seperti perdagangan dan perbankan. Bank Syariah Indonesia secara keseluruhan menetapkan prasyarat dan prosedur yang harus diikuti Nasabah ketika menawarkan pembiayaan Murabahah, yang identik dengan persyaratan dan prosedur kredit yang disiapkan bank seperti pada Pembiayaan Griya (Griya BSI).

Pembiayaan Griya Bank Syariah Indonesia adalah pembiayaan jangka pendek, menengah atau panjang untuk membiayai pembelian bangunan tempat tinggal baru dan bekas di lingkungan developer, Akad yang digunakan adalah akad murabahah, yaitu akad jual beli antara bank dengan nasabah, dimana bank membeli barang yang

¹² Totok Jumantoro, Samsul Munir Amin, *Kamus Ilmu Ushul Fiqih*, Jakarta: Amzah, 2005, hlm 85

diperlukan dan menjualnya kepada nasabah sebesar harga perolehan barang ditambah keuntungan yang dijanjikan.

Proses penandatanganan akad Murabahah di Bank Syariah Indonesia diawali dengan negosiasi antara calon nasabah dengan pihak bank. Jika tercapai kesepakatan dalam proses negosiasi, maka hal ini akan berlanjut sampai nasabah menandatangani Akad Murabahah, setelah itu akan dilakukan pembayaran sesuai kesepakatan. Bank juga membeli barang dari pihak ketiga atas permintaan nasabah dan menjualnya kepada nasabah. Setelah pembeli menerima produk yang diinginkan, pembeli berkewajiban membayar bank secara mencicil dalam jumlah yang sesuai dan dalam jangka waktu yang ditentukan. Pada tahap akhir pelanggan telah melunasi semua kewajiban kepada bank, bank menyerahkan semua bukti surat tanda kepemilikan atas barang nasabah tersebut.

Pelaksanaan Pembiayaan Murabahah.

Bank Syariah Indonesia menyediakan pembiayaan berdasarkan perjanjian Murabahah yang disebut Pembiayaan Griya BSI. Griya BSI Mitraguna dibiayai dengan pembayaran tetap dan konsumen harus dilindungi oleh asuransi jiwa. Pembiayaan Griya BSI Mitraguna adalah pembiayaan untuk pembelian bangunan tempat tinggal baru dan bekas baik di lingkungan maju maupun belum berkembang tanpa memerlukan pembayaran di muka kepada pelanggan (nilai pembiayaan 100% dari nilai taksiran). Pendanaan Griya BSI Mitraguna memiliki margin yang sama dengan rencana angsuran 1-15 tahun, dengan margin 6% per tahun.

Pendanaan prinsip murabahah Bank Syariah Indonesia dengan Nasabah dilakukan sebagai berikut:

- Bank berdasarkan Akad Wakalah memberikan Kuasa Penuh kepada Nasabah untuk pengambilan, pembelian dan penerimaan Obyek Akad dari pemasok;
- Nasabah berkewajiban melakukan pemeriksaan, baik terhadap kondisi Pemasok, keadaan fisik Obyek Akad maupun sahnya bukti-bukti, surat-surat dan atau dokumen-dokumen yang berkaitan dengan kepemilikan atau hak-hak lainnya atas Obyek Akad;
- Setelah Pemasok diperoleh, Bank atau Nasabah menerbitkan purchase order pembelian Obyek Akad atau dokumen sejenis lainnya;
- Pemasok akan mengeluarkan dokumen yang merinci harga pembelian dan spesifikasi obyek akad yang akan dibeli;
- Bank membayar harga pembelian sesuai dengan dokumen yang dikeluarkan oleh pemasok. Segera setelah pembelian dan penjualan Obyek Akad antara bank (melalui Nasabah sebagai perwakilan bank) dan pemasok terlaksana, Nasabah memperoleh Obyek Akad dari bank dengan harga jual;

- Nasabah bersedia membayar harga jual kepada bank berdasarkan akad, dan harga jual tidak dapat diubah selama jangka waktu Akad.

Kemudahan yang didapatkan nasabah saat mengajukan pinjaman Griya di Bank Syariah Indonesia Cabang Pringsewu didukung oleh kemudahan fitur keuangan Griya BSI, seperti pembayaran tetap hingga jatuh tempo pembiayaan, proses aplikasi yang mudah dan cepat, serta fleksibilitas untuk pembelian rumah baru atau second, batas dana maksimum hingga Rp. 5 miliar, jangka waktu pembiayaan yang panjang dan fasilitas *autodebet* dari Tabungan BSI.

Hasil

Berdasarkan penjelasan yang telah dikemukakan, pada pembiayaan Griya Bank Syariah Indonesia Pringsewu memberikan keuntungan bagi nasabah untuk lebih mudah dalam memiliki rumah dengan bantuan dana tersebut. Rumah baru dan bekas dapat dibayar secara angsuran berdasarkan pembiayaan Murabahah dengan memperhatikan karakteristik dan ketentuan yang berlaku.

KESIMPULAN

Tata cara dan persyaratan penyaluran dana dalam bentuk akad murabahah di Bank Syariah Indonesia Cabang Pringsewu dilaksanakan tidak hanya berdasarkan ketentuan syariat Islam, tetapi juga berdasarkan ketentuan Perbankan Syariah. Setelah nasabah berkonsultasi dengan Bank Syariah Indonesia, dilanjutkan pemenuhan kelengkapan dokumen yang diperlukan termasuk dokumen pribadi, legalitas menjalankan usaha dan dokumen pendukung usaha. Semua itu diatur secara khusus dalam Standard Operating Procedures (SOP) Bank Syariah Indonesia dan dalam praktik pada Akad Pembiayaan Murabahah di Bank Syariah Indonesia Cabang Pringsewu apabila nasabah melakukan wanprestasi atau gagal bayar, dilakukan sesuai standar yang berlaku mencari solusi penyelesaian terbaik dengan melakukan restrukturisasi, jual jaminan oleh pemilik jaminan sendiri, jika tidak dapat dilakukan maka dilakukan upaya menjual Lelang Jaminan.

Saran

Disarankan kepada Bank Syariah Indonesia Cabang Pringsewu untuk mensosialisasikan lagi tentang pembiayaan murabahah di masyarakat/nasabah agar dalam proses pembiayaan nasabah mendapat kejelasan dengan pembiayaan yang mereka terima, kepada Nasabah untuk memahami sepenuhnya isi kontrak yang ditandatangani oleh Nasabah, hal ini dilakukan untuk menghindari penipuan dengan alasan Nasabah telah menerima dan memahami isi dari Akad tersebut, serta diperlukan pengawasan ketat dari Dewan Pengawas Syariah atau Dewan Syariah Nasional agar pembiayaan murabahah sebagai pembiayaan yang diminati dari perbankan syariah dikawal dan tidak ada lagi kesan bahwa bank syariah sama dengan bank konvensional.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

Ibnu Abidin, rad al-mukhtar, alal ardh al-mukhtar, Bidayatul Mujtahid wa Nihayatul Muqtashid, II, dan Adiwarmanto A, Karim, Bank Islam: Analisis Fiqih dan keuangan, (Jakarta: Raja Grafindo, 2004);

Muhammad, Bank syariah “analisis kekuatan, kelemahan, peluang dan ancaman” (yogyakarta: Ekonisia, 2002);

Sutan Remy Syahdeni, Perbankan Islam dan Kedudukannya Dalam Tata Hukum Perbankan Indonesia (Jakarta: Pustaka utama grafiti, 1999);

M. Latifa and Lewis, Mervyn k. Algout, Islamic Banking, Edward Elgar, Massachusset, diterjemahkan oleh Burhan Wisnubrata, Perbankan Syariah, Prinsip, Praktik, Prospek (Jakarta: Serambi, 2001);

Wirdyaningsih, Bank dan Asuransi Islam di Indonesia (Jakarta: Prenada Media, 2005);

Basrowi dan Suwandi. 2008. Memahami Penelitian Kualitatif. Jakarta: Rineka Cipta;

Sugiyono. 2011. Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D. Bandung: Alfabeta;

M. Syafi'i Antonio, *Bank Syari'ah : Dari Teori Ke Praktek*, Jakarta: Gema Insani Press, 2001, cet. III;

Totok Jumantoro, Samsul Munir Amin, *Kamus Ilmu Ushul Fiqih*, Jakarta: Amzah, 2005;

Jurnal

Doddy Roesmara Donna, “Perbankan Syariah (1)”, Buletin Ekonomi dan Bisnis Islam (Yogyakarta: LEBI FEB UGM, Mei 2007), Edisi: 11/V;

Peraturan Perundang-undangan

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan;

Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah;

Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah;

Internet

<https://www.bankbsi.co.id/company-information/tentang-kami>