

Pelaksanaan Akad Murabahah Dalam Pembiayaan Perumahan Prespektif Ekonomi Syariah : (Studi Pada Bank Muamalat Cabang Palu)

Dewi Lisdawati^{1*}, Syaifullah Syaifullah², Rizki Amalia³, Dede Arseyani Pratamasyari³

¹ Jurusan Perbankan, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, IAIN Palu

² Jurusan Perbankan, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, IAIN Palu

³ Jurusan Perbankan, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, IAIN Palu

ABSTRAK

Praktek *murabahah* telah dikembangkan dalam kegiatan ekonomi perdagangan dalam sistem ekonomi Islam saat ini, yang telah dilaksanakan diberbagai daerah dalam jangka pendek maupun jangka panjang. Praktek tersebut juga merambah pada Kredit Pembiayaan Perumahan sehingga muncul beberapa pembiayaan dalam kepemilikan rumah hunian. Metode penelitian yang digunakan penulis adalah metode pendekatan kualitatif yang lokasi penelitian ialah di PT Bank Muamalat Cabang Palu. Jenis data yang dipergunakan ialah data primer dan data skunder. Teknik pengumpulan data yang dipergunakan yaitu melalui wawancara, observasi dan dokumentasi. Analisis data yang digunakan ialah analisis data kualitatif dengan metode indukti. Pengecekan keabsahan data yang digunakan ialah dengan teknik triangulasi. Hasil penelitian menunjukkan bawah pelaksanaan akad *murabahah* dalam pembiayaan perumahan pada Bank Mumalat Cabang Palu tahapan yang akan dilalui oleh nasabah yang hendak mengajukan pembiayaan perumahan ada empat tahap, yaitu : mengajukan permohonan pembiayaan, tahap analisa, tahap persetujuan, dan tahap penandatanganan akad. Pada prespektif ekonomi syariah terhadap pelaksanaan akad *murabahah* dalam pembiayaan perumahan pada Bank Muamalat Cabang Palu tidak adanya terjadi Riba, Maisyir, Gharar.

INFORMASI ARTIKEL

Katakunci:
Murabahah, Pembiayaan Perumahan, Ekonomi Syariah, Bank Muamalat

1. PENDAHULUAN

Perumahan dan pemukiman merupakan aspek penting dalam analisis Ekonomi Wilayah dan perkotaan. Hal ini cukup beralasan karena kegiatan perumahan dan pemukiman merupakan salah satu kegiatan utama dalam kegiatan ekonomi wilayah perkotaan.

Di samping itu, perumahan itu sendiri juga merupakan salah satu kebutuhan pokok dalam kehidupan masyarakat yang sangat menentukan tingkat kemakmuran dan kesejahteraan social. Bahkan perkembangan dalam pembangunan perumahan dan pemukiman tersebut juga sekaligus mencerminkan kemajuan tingkat peradaban suatu masyarakat atau bangsa.

Analisis perumahan dan lingkungan pemukiman bersifat spesifik dan berbeda dengan analisis ekonomi yang lazim dikenal. Hal ini terjadi karena di dalam analisis perumahan tersebut terdapat kombinasi antara analisis ekonomi dan teori lokasi atau analisis spasial.

Analisis ekonomi perumahan dimulai dengan permintaan terhadap perumahan yang pada dasarnya merupakan jumlah produk rumah pada berbagai tingkat harga. Hal ini muncul karena adanya keinginan untuk konsumsi jasa perumahan untuk memenuhi kebutuhan hidup rumah tangga. Kebutuhan

akan jasa produk perumahan tersebut sangat ditentukan oleh jumlah penduduk dan besar kecilnya ukuran keluarga. Semua Negara-negara, terutama Negara dengan jumlah penduduk besar seperti Indonesia, kebutuhan akan jasa perumahan ini sangat mutlak dan menentukan tingkat kesejahteraan masyarakat secara keseluruhan.¹

Penawaran produk perumahan pada dasarnya menunjukkan jumlah produk penawaran yang dapat ditawarkan pada masyarakat pada berbagai tingkat harga. Penawaran ini muncul karena adanya kegiatan produksi yang menghasilkan jasa dan produk perumahan yang selanjutnya dipasarkan kepada para konsumen.

Karena itu, aspek-aspek yang berkaitan dengan kegiatan produksi akan berpengaruh langsung pada penawaran jasa. Produk perumahan ini Sama halnya pada analisis permintaan produk perumahan ini juga dibagi atas dua jenis yaitu jasa perumahan (*housing service*) dan jumlah rumah (*housing stock*).²

Kebutuhan barang konsumsi, perumahan atau properti apa saja secara umum dapat dipenuhi dengan pembiayaan berpola jual beli dengan akad *murabahah* dengan akad ini bank syariah memenuhi kebutuhan nasabah dengan smembelikan asset yang dibutuhkan nasabah dari *supplier* kemudian menjual kembali kepada nasabah dengan mengambil

¹ Ibid, h 241;

² Ibid, h 244;

margin keuntungan yang diinginkan. Selain mendapatkan keuntungan margin, bank syariah juga hanya menanggung resiko yang minimal. Sementara itu nasabah mendapatkan kebutuhan asetnya dengan harga yang tetap.³

Kebutuhan modal kerja usaha perdagangan untuk membiayai barang, dagangan dapat dipenuhi dengan pembiayaan berpola jual beli dengan akad *murabahah*. Dengan berjual beli, kebutuhan modal pedagang terpenuhi dengan harga tetap, sementara Bank Syariah mendapat keuntungan margin tetap dengan meminimalkan resiko. Pembiayaan perumahan ini termasuk dalam katagori pembiayaan konsumtif, dimana pembiayaan tersebut digunakan untuk memenuhi kebutuhan. Pembiayaan terhadap hunian ini termasuk dalam pembiayaan konsumtif yang bersifat sekunder yaitu kebutuhan tambahan, yang secara kuantitatif maupun kualitatif lebih tinggi atau lebih mewah dari kebutuhan primer seperti makanan dan minuman, pakaian atau perhiasan, bangunan rumah,

Perkembangan Bank Syariah di Indonesia, Bank Syariah yang pertama di didirikan pada tahun 1992 adalah Bank Muamalat (BMI) walaupun berkenbanganya

agak terlambat bila di dibandingkan dengan neraga Negara muslim lainnya, perbankan syariah di Indonesia akan terus berkembang. Bila pada periode tahun 1992-1998 hanya ada satu unit Bank Syariah maka pada tahun 2005, jumlah Bank Syariah di Indonesia telah bertambah menjadi 20 unit, yaitu 3 Bank umum Syariah dan 17 unit Usaha Syariah. Semstara itu, jumlah Bank Perkreditan Rakyat Syariah (BPRS) hingga akhir tahun 2004 bertambah menjadi 88 buah.⁴

Bank Muamalat adalah pelopor Bank Syariah di Indonesia, pertama hadir sebagai solusi perbankan non riba. Diresmikan pada 1 November 1991, atas prakarsa dari MUI, ICMI Presiden RI ke-2 Bapak. Hj. Moh Soeharto dan masyarakat Jawa Barat. Pada saat pendirian di Istana Bogor berhasil mengumpulkan 180 milyar sebagai modal dasar perseroan.

Pada tanggal 27 Oktober 1994, hanya dua tahun setelah didirikan, Bank Muamalat berhasil menyangand perdikat sebagai Bank Devisa. Pengakuan ini semakin meperkoko posisi perseroan sebagai Bank Syariah pertama dan terkemuka di Indonesia dengan beragam jasa maupun produk yang terus di kembangkan.⁵

³ Ascarya, *Akad & Produk Bank Syariah*, PT Rajagrafindo Persada, (Ed.1-3. Jakarta: Rajawali Pers, 2011) h 127;

⁴ Kasmir, *Manajemen Perbankan*, (PT Raja Grafindo Persada) h 125;

⁵ www.google.com ([http/ www.BankMuamalat.co.id](http://www.BankMuamalat.co.id)) Di Akses pada tanggal 14 Januari 2016

2. TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Penelitian Terdahulu

Muhammad Riswandi Palawa (2014) melakukan penelitian dengan judul **Kinerja Pembiayaan Murabahah Pada PT Bank Muamalat Indonesia (BMT) Tbk Cabang Palu** dan menemukan bahwa prosedur pembiayaan Murabahah sudah sesuai standar yang ada dalam teori dan fatwa DSN Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 menyebutkan ketentuan umum Murabahah serta kinerja pembiayaan Murabahah pada PT. Muamalat Indonesia (BMI) Tbk Cabang Palu sudah baik dalam menghimpun dana dan penyaluran dana.

Kemudian menurut Hanny Yudiasari (2013) **Analisis Implementasi Akad Murabahah Dan Musyarakah Mutanaqisah Pada Pembiayaan Perumahan (studi kasus pada Bank Muamalat Indonesia Cabang Banda Aceh)** produk yang disediakan oleh Bank Muamalat Indonesia BMI Cabang Banda Aceh dinamakan produk KPR iB, pembiayaan ini menggunakan dua jenis akad sesuai dengan jenis pembiayaan perumahan yang diinginkan oleh nasabah. Akad yang digunakan adalah

akad Murabahah dan *musyarakah mutanaqisah*. Pembiayaan yang diberikan oleh pihak bank disesuaikan dengan RAB (Rancangan Anggaran Bangunan). Akad tersebut sudah sesuai dengan prinsip-prinsip Syariah adalah dengan memperhatikan dan melaksanakan pembiayaan perumahan dengan menggunakan landasan *fatwa*.

Apabila ditinjau dari penelitian terdahulu maka terdapat perbedaan dan persamaan yaitu : penelitian ini dilakukan pada lembaga keuangan, adapun berbedaannya yaitu terletak pada permasalahan yang diamati yaitu bagaimana pelaksanaan akad murabahah dalam pembiayaan perumahan di Bank Muamalat Cabang Palu.

2.2 Pembiayaan Murabahah

Pengertian Murabahah

Murabahah ialah istilah dalam *fiqih* Islam yang berarti suatu bentuk jual beli tertentu ketika penjual menyatakan biaya perolehan barang, meliputi harga barang dan biaya-biaya lain yang dikeluarkan untuk memperoleh barang tersebut, dan tingkat keuntungan yang diinginkan.⁶

Tingkat keuntungan ini biasa dalam bentuk *lumpsum* atau *presentase* tertentu dan biaya perolehan. Pembayaran biasa dilakukan

⁶ Ascarya, *akad dan produk bank syariah*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2011) h 81;

secara *spot* (tunai) atau biasa dilakukan di kemudian hari yang disepakati bersama. Oleh karena itu, *Murabahah* tidak dengan sendirinya mengandung konsep pembayaran tertunda (*deffered payment*), seperti yang secara umum dipahami oleh sebagian orang yang mengetahui *Murabahah* hanya dalam hubungannya dengan transaksi pembiayaan di perbankan Syariah, tetapi tidak memahami *fiqih* Islam.⁷

Murabahah adalah istilah dalam *fiqih* Islam yang berarti suatu bentuk jual beli tertentu untuk ketika penjual menyatakan biaya perolehan barang, meliputi harga barang dan biaya-biaya lain yang dikeluarkan untuk memperoleh barang tersebut, dan tingkat keuntungan (*margin*) yang diinginkan⁸.

Beberapa syarat pokok *Murabahah* menurut Usmani (1999) antara lain sebagai berikut :

- a) *Murabahah* merupakan salah satu bentuk jual beli ketika penjual secara *eksplisit* menyatakan biaya perolehan barang yang akan dijual dan menjual kepada orang lain dengan menambahkan tingkat keuntungan yang diinginkan.
- b) Tingkatan keuntungan dalam *Murabahah* dapat ditentukan berdasarkan kesepakatan bersama dalam bentuk

lumpsum atau *presentase* tertentu dari biaya.

- c) Semua biaya harus dikeluarkan penjual dalam rangka memperoleh barang seperti biaya pengiriman, pajak dan sebagainya dimasukan di biaya perolehan untuk menentukan harga *agregat* dan *margin* keuntungan di dasarkan pada harga *agregat* ini.
- d) *Murabahah* dikatakan sah hanya ketika biaya-biaya perolehan barang dapat ditentukan secara pasti, jika biaya-biaya tidak dapat dipastikan barang/komoditas tersebut tidak dapat dijual dengan prinsip *Murabahah*.

Rukun Akad *Murabahah* Yang Harus Dipenuhi Beberapa Transaksi

- a) Pelaku akad yaitu *Ba'i* (penjual) adalah pihak yang memiliki barang untuk dijual pada konsumen atau nasabah.
- b) Pembeli (*musytari*) merupakan seseorang yang membutuhkan barang untuk digunakan dan biasa didapat ketika melakukan transaksi dengan penjual.
- c) Objek akad yaitu *mabi'* (barang dagangan) atau barang yang diperjual belikan kepada konsumen atau nasabah.
- d) Harga (*Tsaman*) merupakan unsur terpenting dalam jual beli karena

⁷ Ascarya, Ibid, h 82;

⁸ Nurdin, N. (2019). Knowledge Integration Strategy in Islamic Banks. In A. Helena & S. Bernardete (Eds.), *The Role of Knowledge*

Transfer in Open Innovation (pp. 118-138). Hershey, PA, USA: IGI Global.

merupakan suatu nilai tukar dari barang yang akan atau sudah dijual.

e) *Shighah*, yaitu *Ijab* dan *Qabul*⁹

Syarat *Murabahah* Yang Harus Dipenuhi Beberapa Transaksi

- a) Penjual memberi tahu biaya modal kepada nasabah.
- b) Kontrak pertama harus sah sesuai dengan rukun yang ditetapkan.
- c) Kontrak harus bebas dari *riba*.
- d) Penjual harus menjelaskan kepada pembeli terjadi cacat atas barang sesudah pembelian.

e) Penjual harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara hutang.

Secara prinsip jika syarat di atas tidak terpenuhi pembeli memiliki pilihan, yaitu :

- a) Melanjutkan pembelian seperti adanya.
- b) Kembali kepada penjual dan menyatakan ketidaksetujuan atas barang yang dijual.
- c) Membatalkan kontrak.¹⁰

Bentuk-Bentuk Akad *Murabahah*

a) *Murabahah* Sederhana
Murabahah sederhana adalah bentuk akad ketika penjual memasarkan

barangnya kepada pembeli dengan harga sesuai harga perolehan ditambah *margin* keuntungan yang diinginkan.

b) *Murabahah* Kepada Pemesanan

Bentuk *Murabahah* ini melibatkan tiga pihak yaitu pemesanan pembeli dan penjual. Bentuk *Murabahah* ini juga melibatkan pembeli sebagai perantara karena keahliannya atau karena kebutuhan pemesan akan pembiayaan.

Landasan Hukum *Murabahah*

Seperti Ayat di bawah ini Q.S Al-baqarah [2]:

275

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسْنُونِ ذَلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ فَاتَّبَعْتَهَا فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ فَأُولَئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ ﴿٢٧٥﴾

Terjemahan :

"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 mengulangi (mengambil *riba*), maka

⁹Ascarya, Ibid, h 84;

¹⁰ Muhammad Syafi'I Antonio, *Ob'cit*, h 102;

orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya." (Q.S Al-Baqarah [2] : 275)¹¹

Landasan hukum etikan jual beli denga ayat di bawa ini

(Q.S Al- An'am [6] : 152) dan (Q.S Asy-Syu'ara [26] : 181)

وَلَا تَقْرَبُوا مَالَ الْيَتِيمِ إِلَّا بِالَّتِي هِيَ أَحْسَنُ حَتَّىٰ يَبْلُغَ أَشُدَّهُ ۗ وَأَوْفُوا بِالْعَهْدِ ۗ وَأَلْفَاؤُكُمْ شَيْءٌ كَبِيرٌ
وَالْمِيزَانَ بِالْقِسْطِ ۗ لَا تَكْلِفُوا نَفْسًا إِلَّا وُسْعَهَا ۗ وَإِذَا قُلْتُمْ فَاعْدُوا ۗ وَلَوْ كَانَ ذَا قُرْبَىٰ
وَبِعَهْدِ اللَّهِ أَوْفُوا ۗ ذَٰلِكُمْ وَصْدُكُمْ بِهِ ۗ لَعَلَّكُمْ تَتَذَكَّرُونَ ﴿١٥٢﴾

Terjemahan :

Dan janganlah kamu dekati harta anak yatim, kecuali dengan cara yang lebih bermanfa`at, hingga sampai ia dewasa. Dan sempurnakanlah takaran dan timbangan dengan adil. Kami tidak memikulkan beban kepada seseorang melainkan sekedar kesanggupannya. Dan apabila kamu berkata, maka hendaklah kamu berlaku adil kendatipun dia adalah kerabat (mu), dan penuhilah janji Allah. Yang demikian itu diperintahkan Allah kepadamu agar kamu ingat. (Q.S Al-An'am [6] :152).¹²

Pelaksanaan dan Pembiayaan

Pelaksanaan dan pembiayaan merupakan aktifitas Bank Syariah dalam menyalurkan dana kepada pihak lain selain bank berdasarkan prinsip Syariah. Penyaluran dana dalam bentuk pembiayaan didasarkan pada

kepercayaan yang diberikan oleh pemilik dan kepada pengguna dana.

Menurut Undang-Undang Perbankan No. 10 Tahun 1998 pembiayaan adalah menyediakan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antar bank dan pihak lain yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.¹³

Berdasarkan Ayat di atas dapat dipahami yaitu sebagai seorang muslim kita harus memenuhi akad-akadNya yang telah ditentukan dalam pembiayaan bagi kemaslahatan orang banyak, sebagai pelaksanaan harus yakin kalau pembiayaan yang di berikan tersebut betul-betul akan dikembalikan pada tepat waktunya sesuai dengan perjanjian.

Unsur-Unsur Pembiayaan

- a) Bank Syariah merupakan badan hukum usaha yang memberikan pembiayaan kepada pihak lain yang membutuhkan dana.
- b) Mitra Usaha/*Partner* merupakan pilihan yang mendapatkan pembiayaan dari Bank Syariah atas penggunaan dana yang disalurkan oleh Bank Syariah.

¹¹ Departemen Agama RI, *Al-qur'an dan Terjemahan*, Q.S.Al-Baqarah [2] : 275.

¹² Departemen Agama RI, *Al-qur'an dan Terjemahan*, Q.S.Al-An'am [6] : 152.

¹³ Ismail, *perbankan syariah* (perpustakaan nasional Jakarta kencana 2011) h 105;

- c) Kepercayaan Bank Syariah memberikan kepercayaan kepada pihak yang menerima pembiayaan bahwa mitra akan memenuhi kewajiban sesuai perjanjian.
- d) Akad merupakan kontrak perjanjian atau kesepakatan yang dilakukan antar Bank Syariah dan pihak Nasabah/Mitra.¹⁴

3. METHODOLOGY

Dalam penulisan karya ilmiah ini, penulis menggunakan metode pendekatan penelitian *deskripsi kualitatif*, yaitu memaparkan aspek-aspek yang menjadi sasaran penelitian penulis. Pendekatan yang dimaksud yaitu suatu penelitian yang berusaha untuk menuturkan pemecahan masalah yang ada sekarang berdasarkan data-data, sehingga penulis dapat menemukan kepastian dan keaslian data untuk diuraikan sebagai hasil penelitian yang *akurat*. Penelitian yang bersifat *deskriptif* menurut Suharsimi Arikunto “lebih tetap apabila menggunakan pendekatan *kualitatif*”.¹⁵

Adapun yang menjadi objek atau sasaran lokasi penelitian adalah Bank Muamalat Cabang Palu. Ini menunjukkan bawah lokasi penelitian di anggap sangat representatif terhadap judul penelitian yang diangkat penulis, karena disamping objek dianggap

tepat, juga memberikan nuansa baru bagi penelitian dalam menambang pengalaman penelitian, khususnya pada Bank Muamalat Cabang Palu.

Data dikumpul melalui observasi, wawancara mendalam, dan dari berbagai dokumen yang ada. Dalam wawancara peneliti melakukan wawancara langsung dengan informan di Bank Muamalat Cabang Palu yang dapat memberikan data yang menyakut masalah atau objek peneliti dalam bahasa ini yang akan diwawancarai, Asep Sudirman S.EI (Kepala Cabang Bank Muamalat Cabang Palu), Fitriati,S.HI (Sekertaris). Nasabah yang akan diwawancarai dua orang nasabah yang menggunakan akad Murabahah dalam pembiayaan perumahan pada Bank Muamalat Cabang Palu.

Data dianalisa dengan pendekatan reduksi, penyajian, dan verifikasi dengan berbagai data yang berasal dari sumber berbeda. Tujuannya yaitu untuk memastikan ke-validitan data yang diperoleh.

4. HASIL DAN PEMBAHASAN

4.1 Gambar Umum Objek Penelitian

PT Bank Muamalat Indonesia Tbk didirikan atas ide awal yang tercetus pada

¹⁴ Ismail, *Op'cit*, h 107;

¹⁵ Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian Ilmiah, Suatu Pendekatan Praktek*, Ed. II, (Cet. IX ; Jakarta : Rineka Cipta, 1993)h 209;

lokakarya Majelis Ulama Indonesia (MUI) dengan tema : Masalah Bunga Bank dan Perbankan. Saat itu MUI memutuskan agar memprakarsai berdirinya bank tanpa bunga. Sehingga dibentuklah kelompok kerja yang diketuai oleh HS. Prodjokusumo yang saat itu menjabat sebagai sekjen MUI

Kelompok kerja ini melakukan lobi melalui bapak Prof.Dr.B.J. Habibie. Salah satu nama bank yang diusulkan oleh kelompok kerja tersebut adalah “Bank Syariat Islam” namun dengan pertimbangan perdebatan pemakaian kata syariat islam pada piagam Jakarta di masa lalu sehingga nama tersebut tidak dipilih. Nama yang kemudian diusulkan adalah “Bank Muamalat Islam Indonesia”. Presiden Soeharto (Alm) akhirnya menyetujui dengan menghilangkan kata “Islam” dan dipakailah nama “Bank Muamalat Indonesia”

Secara resmi, pada tanggal 24 Rabiul Tsani 1412 Hijriah atau tanggal 1 November 1991 berdiri dan mengawali kegiatan operasinya pada tanggal 27 Syawal 1412 H atau 1 Mei 1992. Ikatan Cendekiawan Muslim se-Indonesia (ICMI) dan beberapa pengusaha Muslim serta masyarakat sepenuhnya mendukung kehadiran BMI yang dibuktikan adanya komitmen pembelian saham Perseroan pada saat penandatanganan akta pendirian Perseroan senilai Rp. 84 miliar. Selanjutnya, ada tambahan komitmen masyarakat Jawa Barat melalui penanaman

modal senilai Rp. 106 miliar pada momen acara silaturahmi peringatan pendiriannya di Istana Bogor.

Hanya berselang 2 tahun setelah pendiriannya, pada tanggal 27 Oktober 1994, Bank Muamalat berhasil menyanggah predikat sebagai Bank Devisa. Ini makin memperkokoh posisinya sebagai bank syariah pertama dan terkemuka di Indonesia dengan beragam jasa dan produk yang terus dikembangkan. Di akhir tahun 1990-an, Indonesia mengalami krisis moneter dan Bank Muamalat merasakan imbas dampak krisis tersebut yang ditunjukkan dengan rasio pembiayaan macet (NPF) mencapai lebih dari 60% di tahun 1998. Perseroan mengalami kerugian sebesar Rp 105 miliar. Inilah masa-masa penuh hikmah pada Sejarah Bank Muamalat dan dalam Sejarah Bank Syariah Di Indonesia.

Dalam upaya memperkuat permodalannya, BMI mencari pemodal potensial dan mendapat tanggapan positif dari *Islamic Development Bank* (IDB) yang berkedudukan di Jeddah, Arab Saudi. Pada Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS) tanggal 21 Juni 1999, IDB resmi menjadi salah satu pemegang saham Bank Muamalat. Sehingga kurun waktu tahun 1999-2002 merupakan masa-masa penuh tantangan sekaligus keberhasilan bagi Bank Muamalat. Di rentang waktu itu, Bank Muamalat ditunjang oleh manajemen yang kuat, strategi

pengembangan usaha yang tepat, serta ketaatan terhadap pelaksanaan perbankan syariah secara murni berhasil membalikkan kondisi kerugian menjadi laba.

Khusus Wilayah Provinsi Sulawesi Tengah, Bank Muamalat Cabang Palu diresmikan pada tanggal 14 Oktober 2004 dengan izin BI No.6/1347/Dbps tanggal 15 Desember 2004. Sampai saat ini di Kota Palu terdapat Kantor Pusat di jalan Moh Yamin bertempat di jalur dua depan lapangan Wali Kota Palu dan Kantor Cabang Pembantu (KCP) di wilayah kecamatan Palu Barat (KCP Palu Plaza) di Jalan Sis Al-Jufri yang bertujuan mememberikan pelayanan secara menyeluruh kepada masyarakat.

Bank Muamalat di Provinsi Sulawesi Tengah pertama kali dibuka di Kota Palu pada Desember 2003. Produk tabungan SHAR-e kami mendapatkan respon yang sangat baik dari masyarakat Sulawesi Tengah dengan terjualnya produk tersebut hampir diseluruh Kabupaten. Dari segi prestasi pada Tahun 2013 Bank Muamalat Cabang Palu menjadi juara 2 Nasional untuk kategori Cabang retail dengan aset kurang dari Rp.500 M yang mana memiliki kelebihan pada komposisi dana pihak ketiga sebesar 83% CASA (tabungan dan giro) dengan jumlah rekening sebanyak 45.352. prestasi ini mengulangi kesuksesan pada Tahun 2011 saat menjadi juara pertama Nasional Cabang retail.

Pembiayaan yang disalurkan pada Tahun 2013 kepada 1.050 Nasabah, yang terdiri dari Pembiayaan kepada UKM berubah modal kerja, investasi, dan KPR Bisnis untuk pembelian sarana usaha serta KPR, untuk rumah tinggal. Ada pun pembiayaan pensiun produk baru Bank Muamalat. Pembiayaan pensiunan sudah berjalan 4 tahun mulai tahun 2013 sampai saat ini.

4.2 PELAKSANAAN MURABAHAH

Pembiayaan Pembelian Perumahan

Pembiayaan perumahan adalah merupakan salah satu transaksi pembiayaan yang dilakukan dalam hal jual beli barang dalam hal ini adalah rumah yang didasarkan pada harga asal ditambah dengan keuntungan yang telah disepakati bersama. Dimana bank bertindak sebagai penyedia dana dan nasabah sebagai pihak yang mengajukan permohonan terhadap pembiayaan perumahan sesuai dengan kebutuhan nasabah.

Pada dasarnya rumah merupakan kebutuhan primer yang masuk dalam kategori papan. Hal ini akan terasa sangat penting bagi mereka yang baru berumah tangga dengan usia yang masih sangat muda dan masih relatif baru mencicipi dunia kerja dengan penghasilan yang masih sedikit. Mereka mendambakan sebuah hunian yang notabene merupakan rumah pertamanya. Selusnya adalah mencari rumah biaya murah yang untuk bisa dilakukan secara angsuran.

Pembiayaan perumahan ini termasuk dalam kategori pembiayaan konsumtif, dimana pembiayaan tersebut digunakan untuk memenuhi kebutuhan. Pembiayaan terhadap hunian ini termasuk dalam pembiayaan konsumtif yang bersifat sekunder yaitu kebutuhan tambahan, yang secara kuantitatif maupun kualitatif lebih tinggi atau lebih mewah dari kebutuhan primer seperti makanan dan minuman, pakaian atau perhiasan, bangunan rumah, kendaraan, dan sebagainya, maupun berupa jasa, seperti pendidikan, pelayanan kesehatan, pariwisata, hiburan, dan sebagainya. Bank Muamalat Cabang Palu bukan merupakan satu-satunya bank yang menawarkan produk pembiayaan perumahan, hal ini dapat dilihat dari banyaknya bank syariah lainnya yang juga mengeluarkan produk yang serupa, hanya saja setiap bank syariah mempunyai istilah tersendiri untuk menamai pembiayaan jenis ini.

Oprasional pembiayaan perumahan yang ditawarkan Bank Muamalat Cabang Palu menggunakan *akad murabahah*. hal ini merujuk pada Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah* yang menyebutkan bahwa *murabahah* adalah menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayar dengan harga yang lebih.

Ketentuan umum *murabahah* dalam bank syariah adalah sebagai berikut :

- a.) Bank dan nasabah harus melakukan akad *murabahah* yang bebas riba.
- b.) Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.
- c.) Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba.
- d.) Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian misalnya pembelian dilakukan secara hutang.
- e.) Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah dengan harga jual senilai harga beli ditambah dengan keuntungan. Dalam kaitan ini bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikutnya biaya yang diperlukan
- f.) Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangkawaktu tertentu yang telah disepakati.
- g.) Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah.
- h.) Jika bank mewakili kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli *murabahah* harus dilakukan setelah barang secara prinsip menjadi milik bank.

Munurut Pak Yoyo, Karyawan Bank Muamalat Cabang Palu bagian Marketing, yang telah diwawancarai.¹⁶ Pelaksanaan akad *murabahah* dalam pembiayaan perumahan di Bank Muamalat Cabang Palu sedikit banyak sudah sesuai dengan aturan Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000. Dalam pembiayaan perumahan. Pembiayaan ini tidak menyediakan rumahnya atau barangnya bank hanya memberikan kepercayaan kepada nasabah untuk membeli rumah, bank memberikan uang kepada nasabah, nasabah sendiri yang pergi mencari rumah yang dia inginkan. Tetapi bank meminta nota-nota pembelian rumah yang diinginkan nasabah dan bank menyimpan sertifikat rumah yang telah dibeli oleh nasabah.

Prosedur Pelaksanaan Akad *Muarabahah* dalam Pembiayaan Perumahan di Bank Muamalat Cabang Palu

Prosedur pelaksanaan *akad murabahah* dalam pembiayaan perumahan di Bank Muamalat Cabang Palu, bank bertindak sebagai penyedia dan pembiayaan. Besarnya dana pembiayaan yang diberikan Bank Muamalat Cabang Palu adalah maksimal 80% dari harga rumah. Artinya Bank Muamalat Cabang Palu membiayai sebagian dari harga pembelian barang (rumah). Hal ini

merujuk pada pasal 1 ayat (3) Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 mengenai pembiayaan *Murabahah* yang menyebutkan bahwa bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.

Pembiayaan ini tidak hanya berubah Rumah, Apartemen, Ruko, Pembangunan dan Renovasi pada umumnya nasabah Bank Muamalat Cabang Palu menggunakan akad ini untuk pembelian kepemilikan rumah. Salah satu keuntungan dalam pembiayaan ini bersifat fleksibel karna rumah yang menjadi objek akad tidak harus berasal dari developer tetapi dapat dari perorangan sesuai dengan keinginan nasabah, artinya nasabah mempunyai kebebasan untuk menentukan rumah yang akad dijadikan objek akad baik itu melalui developer maupun perorangan dan pihak bank hanya berperan sebagai penyedia dana.

Prosedur yang ditawarkan kepada nasabah dalam pembiayaan perumahan ini menggunakan akad *murabahah* dengan melalui tahapan-tahapan yang telah diuraikan sebagai berikut :

1. Pada setiap permohonan *murabahah* baru, BMI ketentuan internal menerangkan esensi dari pembiayaan

¹⁶ Bapak Yoyo, *Marketing*, Wawancara Tanggal 18 Juli 2016 di Kantor PT. Bank Muamalat Cabang Palu.

Muarabahah serta kondisi penerapannya terhadap nasabah.

2. BMI meminta nasabah untuk mengisi formulir pembiayaan *murabahah*. dan pada formulir tersebut dicantumkan jenis dan spesifikasi rumah yang diinginkan, perkiraan harga rumah yang dimaksud, uang muka yang dimiliki nasabah, dan jangka waktu pembiayaan
3. Dalam proses permohonan pembiayaan tersebut bank melakukan analisis mengenai kelengkapan administrasi yang diisyaratkan, aspek hukum, aspek personal, aspek rumah yang akan diperjual belikan, dan aspek keuangan.
4. Sebelum perealisasiian pembiayaan, BMI membutuhkan waktu minimal sehari untuk menentukan apakah nasabah tersebut layak diberi pembiayaan atau tidak.

Berbagai tahapan yang harus dilalui dan kelengkapan dokumen yang wajib di lengkapi oleh nasabah yang menggunakan produk pembiayaan *murabahah*, selain itu Bank Muamalat Cabang Palu juga mensyaratkan beberapa ketentuan yang harus dilakukan oleh para nasabah, yaitu :

b. Syarat Umum

Syarat ini merupakan ketentuan umum yang harus dipenuhi oleh nasabah yang ingin melakukan aplikasi pembiayaan perumahan, yang meliputi :

Identitas Diri

- 1) KTP Suami & Istri (masih berlaku/aktif)
- 2) Surat nikah/ cerai (bagi yang telah menikah/ cerai)
- 3) Surat keterangan janda/ duda
- 4) Surat keterangan belum menikah (bagi yang belum menikah)
- 5) Kartu keluarga
- 6) Pas fot berwarna (ukuran 4x6)
- 7) NPWP

Data Keuangan

- 1) Slip Gaji Suami & Istri 3 bulan terakhir
- 2) Statement Rekening Bank (Giro/Tabungan) 6 bulan terakhir
- 3) Laporan keuangan 2 tahun terakhir

Data Legalitas Usaha

- 1) Akte pendirian Usaha dan Perubahan
- 2) SIUP, TDR, HO, izin praktek (untuk profesional)
- 3) Bukti PBB (SPPT & STTS Terakhir)
- 4) Pembayaran Rekening Telpon & Listrik Terakhir

Data Jaminan

- 1) Surat persetujuan dari Suami & Istri (format dari BMI)
- 2) Surat kuasa pemotongan gaji kepada bendahara (format dari BMI)
- 3) Surat sanggup bayar (format dari BMI)
- 4) Surat rekomendasi dari instansi (format dari BMI)
- 5) Surat kuasa jual (format dari BMI)
- 6) Kartu TASPEN
- 7) Kartu pegawai
- 8) SK 80%, 100% dan SK terakhir

9) Sertifikat tanah dan bangunan, IMB, BPKB motor / mobil

Data Pendukung

- 1) Rencana anggaran belanja (renovasi rumah / barang dagangan)
- 2) Nama, Alamat, dan No. Telpon pelanggan/ supplier /distributor.¹⁷

Dalam pelaksanaannya, untuk memperoleh pembiayaan perumahan, pada dasarnya tidak terlalu sulit, nasabah cukup datang secara langsung ke bank untuk mengajukan permohonan pembelian rumah. Setelah melalui seleksi administrasi dan hasilnya disetujui, maka petugas akan melakukan *on the spot* (datang langsung), yakni peninjauan langsung ke lapangan untuk memastikan objek yang akan dibiayai. Apabila hasilnya memenuhi persyaratan pembiayaan, maka ada kemungkinan pembiayaan itu akan disetujui.

Nasabah ingin membeli rumah kepada Bank Muamalat Cabang Palu dengan pembiayaan *murabahah* disini Bank Muamalat akan melakukan obsevasi rumah yang akan diinginkan nasabah setelah itu bank akan menanyakan harga rumah tersebut kepada penjual, misalnya harga tersebut Rp 300 juta, tugas bank akan meminta uang muka ke nasabah/tambahan sesuai dengan kemampuan nasabah dalam akad *murabahah* dan (*margin*) atau keuntungan bank.

Misalnya nasabah memberikan uang muka sebesar Rp 30 juta ke bank bearti bank menaggung Rp 270 juta. Mereka pun lalu menyepakati margin bank sebesar 100% dalam jangka waktu angsuran selama 10 tahun. Ini artinya Bank Muamalat Cabang Palu membeli rumah dari penjual seharga Rp 270 juta dan menjualnya kembali pada nasabah seharga Rp 30 juta dimuka, ditambah Rp 300 juta dicicilan selama 120 bulan. Berikut ini perhitungannya :

Harga rumah : Rp 225.000.000

Uang muka nasabah : Rp 25.000.000

Pembiayaan Bank : Rp 200.000.000

Margin : 9,31%

Jangka waktu pembiayaan: 15 Tahun

Perhitungan angsuran :

Pokok pembiayaan + Margin

=Rp 200.000.000 + (Rp 200.000.000 x 9,31% x 15 Tahun) =Rp 200.000.000 + 279.300.000

=Rp 479.300.000

Angsuran Perbulan :

= Rp 479.300.000 : (12 bulan x 15 Tahun)

= Rp 479.300.000 : 180 Bulan = Rp 2.662.788

Menurut Bapak Yoyo karyawan Bank Muamalat Cabang Palu bagian Marketing yang telah diwawancarai oleh peneliti (20-07-2016) ketentuan Margin pada Bank Muamalat Cabang Palu bisa mencapai 10% samapai 100% sesuai tahap pembiayaan

¹⁷ Brosur Bank Muamalat Cabang Palu, Diambil tanggal 19 Juli 2016.

murabahah beberapa tahun yang diinginkan nasabah dalam akad.¹⁸

Ketentuan Akad Muarabahah

Pokok-pokok akad berisi tentang kesepakatan antara kedua belah pihak yang telah mengikatkan diri dari satu terhadap yang lainnya. Disini terjadi pernyataan *Ijab* dan *Kabul*. Nasabah mengajukan permohonan pembiayaan atas obyek rumah yang akan dijadikan obyek akad pembiayaan. Jika bank menerima permohonan tersebut, bank kemudian membeli terlebih dahulu rumah yang telah dipesan oleh nasabah secara sah dengan pedagang atau penjual rumah tersebut. Bank kemudian menawarkan kembali kepada nasabah, disini terjadilah pernyataan *Ijab* dari bank. Nasabah dalam hal ini harus menerima sesuai dengan yang disepakati di awal., terjadilah pernyataan *Kabul* dari nasabah. Apabila terjadi kesepakatan, maka kedua belah pihak membuat kontrak jual beli (*Murabahah*).

Prespektif Ekonomi Syariah Terhadap Pelaksanaan Akad Murabahah Dalam Pembiayaan Perumahan

Islam memandang bawah bumi ini dan segala isinya merupakan amanah dari Allah SWT kepada manusia. Salah satu fungsi penciptaan manusia adalah sebagai khalifah

di muka bumi ini, dimana manusia mengembangkan misi untuk menjaga dan melestarikannya. Allah menciptakan segala apa yang ada di bumi ini adalah dipergunakan dipergunakan sebesar-besarnya bagi kesejahteraan ummat manusia, sedangkan manusia mempunyai peran untuk menjaga keseimbangan antara alam dan manusia. Dapat dilihat bahwa ajaran Islam mencakup berbagai bidang kehidupan tanpa meninggalkan dimensi yang dikenal dengan *hablum-mina-naas* yang mengatur interaksi social diantara manusia. Sedangkan dimensi lainnya adalah dimensi *vertical* yang dikenal dengan sebutan *hablum-minallah* yang merupakan pertanggungjawaban individu maupun kolektif kepada Allah. Kedua dimensi ini mempengaruhi perilaku umat Islam dalam aktivitas sehari-hari.

Muamalah adalah tuntunan hidup manusia sebagai makhluk social yang berada ditengah-tengah masyarakat mempunyai dimensi yang sangat luas, disamping dimensi sosial manusia, termasuk aspek politik, budaya, aspek ekonomi (bisnis), perkawinan, pewarisan dan hukum-hukum public dan sebagainya. Dalam lingkup kegiatan *muamalat* khususnya dari bidang ekonomi dapat diambil tiga turunan lagi yaitu konsumsi, simpanan, dan investasi.¹⁹ Adapun

¹⁸ Bapak Yoyo, *Marketing*, Wawancara Tanggal 20 Juli 2016 di Kantor PT. Bank Muamalat Cabang Palu.

¹⁹ Syafruddin dkk, *Lembaga Pengembangan Ilmu-ilmu Dasar Bidang Studi Islam dan Kemuhammadiyahaan UMS, 2006 Studi Islam 2 Surakarta*, h.138

kegiatan ekonomi dalam pandangan Islam mempunyai beberapa tujuan, yaitu :

1. Memenuhi kebutuhan hidup seseorang secara sederhana
2. Memenuhi kebutuhan keluarga
3. Memenuhi kebutuhan jangka panjang
4. Menyediakan kebutuhan keluarga yang ditinggalkan
5. Memberikan bantuan sosial dan sumbangan menurut jalan Allah.²⁰

Bentuk pembiayaan perbankan berdasarkan prinsip syariah antara lain adalah berdasarkan prinsip jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati (*murabahah*), pembelian barang diserahkan dikemudian hari dan pembayarannya dilakukan dimuka (*salam*) pembelian barang yang disepakati (*istishna*), pemindahan hak guna atas barang dan jasa tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan (*ijarah*), kerja sama antara dua pihak pertama menyediakan modal 100% pembiayaan yang berdasarkan *murabahah* dapat dibagi lagi berdasarkan jenis penggunaannya (berdasarkan produk) yaitu untuk pembiayaan multiguna, pembiayaan modal kerja, pembiayaan investasi, pembiayaan kendaraan bermotor, pembiayaan perumahan, dan sebagainya.

Dalam menjalankan prinsip syariahnya, bank syariah juga harus menjunjung nilai-

nilai keadilan, amanah, kemitraan, transparansi dan saling menguntungkan baik bagi bank maupun bagi nasabah yang merupakan pilar dalam melakukan aktivitas muamalah. Oleh karena itu, produk layanan perbankan harus disediakan untuk mampu memberikan nilai tambah dalam meningkatkan kesempatan kerja dan kesejahteraan ekonomi masyarakat yang berlandaskan pada nilai-nilai Islam.

Bank syariah yang dalam pelaksanaan oprasionalnya menggunakan prinsip-prinsip syariah Islam. Prinsip syariah adalah aturan perjanjian berdasarkan hukum islam antara bank dengan pihak lain untuk menyimpan dana dan atau pembiayaan kegiatan usaha, atau kegiatan lainnya dinyatakan sesuai dengan syariah. Pelaksanaan akad pembiayaan perumahan di Bank Muamalat Cabang Palu yang penulis teliti pelaksanaannya sudah sesuai dengan syariat Islam tetapi di Bank Muamalat, bank hanya menyediakan dana barang yang diinginkan nasabah seperti rumah nasabah sendiri yang mencarinya sesuai dengan kemauan nasabah sedangkan di jelaskan di akad *murabahah* bank yang harus menyediakan barang atau rumah untuk nasabah.

Alasannya bank tidak menyediakan barang atau rumah untuk nasabah karena biasa yang sering terjadi ketika bank

²⁰ Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Ekonomi Islam 2000*, Medan: Sinar Grafika, h.3

menyediakan barang tidak sesuai dengan kemauan nasabah. Misalnya dari lokasinya, tipe atau model rumah, lingkungan sekitar dan lain-lain. Oleh karena itu bank memberikan kepercayaan kepada nasabah untuk memilih sendiri rumah idaman yang diinginkan dengan syarat nasabah harus memberikan bukti pembayaran ataupun nota-nota pembelian rumah agar tidak terjadi kesalahpahaman antara nasabah dengan bank.

Salah satunya pelaksanaan pembiayaan perumahan yang menggunakan akad *murabahah*. Menurut salah satu nasabah pembiayaan perumahan di Bank Muamalat Cabang Palu yang diwawancarai Ibu Ratia : Pelaksanaan pembiayaan perumahan di Bank Muamalat Cabang palu sudah sedikit sesuai dengan prinsip syariah karena nasabah sudah puas adanya pelayanan yang baik dari Bank Muamalat Cabang Palu , menjelaskan secara rinci akad yang digunakan dalam pembiayaan perumahan, dan bank siap melayani permintaan pembiayaan yang diminta oleh nasabah, nasabah tidak mengalami kendala dalam melakukan pembiayaan perumahan di Bank Muamalat Cabang Palu.²¹

Islam memberikan kebebasan pada para pihak untuk melakukan perikatan, demikian pula mengenai bentuk dan isi perikatan, dan apabila telah disepakati maka perikatan

tersebut bersifat mengikat para pihak yang menyepakatinya dengan memenuhi hak dan kewajiban masing-masing pihak sepanjang tidak bertentangan dengan syariat Islam, maka perkaitan itu boleh dilaksanakan. Syariat Islam membebaskan setiap orang yang melakukan *akad* sesuai dengan yang diinginkan tetapi yang menentukan akibat hukumnya adalah ajaran agama

Kaidah fiqih menyebutkan bawah segala sesuatunya adalah boleh atau *mubah* sampai ada dasar hukumnya yang melarangnya, ketentuan ini berlaku bagi hukum muamalah.

Maksudnya kaidah ini adalah bawah dalam setiap muamalat dan transaksi yang dilakukan, pada dasarnya boleh, seperti jual beli, sewa menyewa, gadai, rahn, (*mudharabah dan musyarakah*), *murabahah* dan lain-lain kecuali yang tegas diharamkan seperti mengakibatkan kemudharatan, kedzaliman, tipuan, judi dan riba.

Dalam melakukan pembiayaan perumahan di Bank Muamalat Cabang Palu perlu mengetahui anjuran-anjuran Allah dalam setiap akad *murabahah* dalam pembiayaan perumahan yang dilakukan agar pelaksanaan akad yang dijalankan mendapatkan berkah dan hidayah dari Allah SWT.

1. *Riba* / Tambahan

²¹ Ratia, *Nasabah Pembiayaan Perumahan Di Bank Muamalat Cabang Palu*, Pada Tanggal 27 Juli 2016

Salah satu bentuk transaksi yang dilarang dalam kegiatan usaha menurut ajaran Islam adalah *riba*. Bawah seluruh *riba* yang dilarang dalam Alquraan adalah bentuk pemaksaan beban utang terhadap debitur yang melanggar pelunasan utang sampai batas waktu yang telah ditentukan, sedangkan dalam *sunnah* dikaitkan dengan dalam bentuk aktivitas transaksi jual beli.

Dalam pelaksanaan akad *murabahah* dalam pembiayaan perumahan pada Bank Muamalat Cabang Palu, pembiayaan ini tidak mengandung unsur *riba*. Karena adanya kejelasan dari bank atas pembagian margin keuntungan untuk bank dijelaskan kepada nasabah dan pembayaran angsuran untuk di awal akad sudah disepakati dan dijelaskan nasabah setuju melakukan akad dalam pembagian marginnya. hal ini dijelaskan ini dijelaskan dalam Q.S.Al-Baqarah [2] : 275 :

2. *Maisyir* / Kejelasan

Unsur *maisyir* (untung-untungan) dalam *murabahah* dapat dihilangkan dengan adanya kepastian proyek dan tingkat pengambilan yang jelas, sesuai akad yang telah disepakati pada awal kerjasama. Dalam halm ini nasabah tidak diberatkan dengan fluktuasi tingkat suku bunga bank.

Pelaksanaan akad *murabahah* dalam pembiayaan perumahan di Bank Muamalat Cabang Palu tidak mengandung *maisyir*

karna Bank menjelaskan semua akad-akad yang dilaksanakan dalam pembiayaan perumahan ini, bank menjelaskan secara jelas akad yang akan digunakan, pembagiannya, apa saja yang harus dilengkapi, tetapi bank tidak menjelaskan posisi atau bentuk rumah yang akan dibeli karna bank akan memberikan kepercayaan kepada nasabah untuk membeli sendiri rumah yang diinginkan nasabah bank hanya menyediakan uang untuk nasabah. Nasabah sendiri yang pergi membeli rumah tetapi bank memberikan persyaratan agar nasabah memberikan nota-nota pembelajaran kepada bank. Hal ini dijelaskan Q.S Al-Baqarah [2] : 219 :

يَسْأَلُونَكَ عَنِ الْخَمْرِ وَالْمَيْسِرِ قُلْ فِيهِمَا إِثْمٌ كَبِيرٌ وَمَنَافِعُ لِلنَّاسِ وَإِثْمُهُمَا أَكْبَرُ مِن نَّفْعِهِمَا وَيَسْأَلُونَكَ مَاذَا يُنْفِقُونَ قُلِ الْعَفْوَ كَذَلِكَ يُبَيِّنُ اللَّهُ لَكُمْ الْآيَاتِ لَعَلَّكُمْ تَتَفَكَّرُونَ ﴿٢١٩﴾

Terjemahanya :

“Mereka menanyakan kepadamu (Muhammad) tentang khamar dan judi. Katakanlah, “pada keduanya terdapat dosa besar dan beberapa manfaat bagi manusia. Tetapi dosanya lebih besar daripada manfaatnya.” Dan mereka mananyakan kepadamu (tentang) apa yang (harus) mereka infakkan. Katakanlah, “kelebihan (dari apa yang diperlakukan). “Demikianlah Allah menerangkan ayat-ayatnya kepadamu agar kamu memikirkan.”²²

²² Departemen Agama RI, *Al-quran dan Terjemahan*, Q.S.Al-Baqarah [2] : 219

3. *Gharar* / Ketidakpastian

Unsur *gharar* (ketidakpastian) dalam penerapan *murabahah* dapat dihindari dengan adanya kepastian angsuran pembayaran, dengan demikian sudah pasti dapat diprediksikan jumlah angsuran perbulan sesuai dengan jangka waktu pembiayaan.

Pelaksanaan akad *murabahah* dalam pembiayaan perumahan pada Bank Muamalat Cabang Palu tidak mengandung *gharar* karna pelaksanaan pembiayaan ini barangnya bukan disediakan bank tetapi nasabah sendiri pergi membeli barang tersebut. Maka jelas bahwa pelaksanaan ini pasti barangnya ada dan jelas karena nasabah sendiri pergi memilih, membelinya dan melihat kondisi rumah tersebut. Bank hanya menunggu nota-nota pembiayaan perumahan yang dibeli nasabah. Hal ini dijelaskan Q.S.Al-Baqarah [2] : 188 :

وَلَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُم بَيْنَكُم بِالْبَاطِلِ
وَتَذُلُّوا بِهَا إِلَى الْحُكَّامِ لِيَأْكُلُوا فَرِيقًا
مِّنْ أَمْوَالِ النَّاسِ بِالْإِثْمِ وَأَنْتُمْ
تَعْلَمُونَ ﴿١٨٨﴾

Terjemahannya :

“Dan janganlah kamu makan harta di antara kamu dengan jalan yang batil dan (janganlah) kamu menyuap dengan harta itu kepada para hakim dengan maksud agar kamu dapat

memakan sebagian harta orang lain itu dengan jalan dosa, padahal kamu mengetahui”²³

5. KESIMPULAN DAN SARAN

Berdasarkan hasil penelitian dalam pembahasan yang telah diuraikan pada bab sebelumnya, maka penulis dapat mengambil kesimpulan bawah pelaksanaan akad *murabahah* dalam pembiayaan perumahan di Bank Muamalat Cabang Palu adalah bawah peran bank sebagai penyedia dana pembiayaan yang besarnya maksimal 80% dari harga jual rumah dan dalam penentuan obyek akad nasabah diberikan kebebasan dalam memilih sesuai dengan kebutuhannya. Nasabah pada prinsipnya berkewajiban membayar sisa harga jual yang belum dilunasi. Pembayaran ini dilakukan secara angsuran sesuai dengan jangka waktu kemampuan bayar calon nasabah yang telah disepakati. Angsuran pembiayaan pembelian rumah dilakukan secara *pride akad* dengan jumlah tetap setiap bulannya atau dengan kata lain dilakukan secara proposional. Secara umum pelaksanaan akad *murabahah* dalam pembiayaan perumahan di Bank Muamalat Cabang Palu sama sekali tidak bertentangan atau melanggar ketentuan yang ada, baik ketentuan umum perbankan maupun

²³ Departemen Agama RI, *Al-qur'an dan Terjemahan*, Q.S.Al-Baqarah [2] : 188.

ketentuan yang dikeluarkan oleh Dewan Syariah Nasional.

Jadi berdasarkan penelitian yang dilakukan oleh penulis, dapat disimpulkan bahwa pelaksanaan *akad murabahah* yang diterapkan Bank Muamalat Cabang Palu dalam pembiayaan perumahan sedikit banyak telah sesuai dengan aturan dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *murabahah*.

Terkait hasil penelitian ini, kami menyarankan perlu diperbanyak kegiatan sosialisasi yang berkaitan dengan adanya produk pembiayaan perumahan, dengan menggunakan skim jual beli *murabahah* di perbankan syariah yang memiliki beberapa keunggulan, sehingga diharapkan masyarakat memiliki alternative untuk melakukan transaksi yang sesuai dengan Syariat Islam.

Sebaiknya kita tidak tergiur terhadap margin dan bunga yang menarik lembaga keuangan, tetapi kita harus lebih cermat dan teliti terhadap margin dan bunga tersebut, baik memperhitungkan kemampuan kita dalam melakukan pinjaman pembiayaan ataupun kredit hingga metode perhitungan yang digunakan oleh lembaga keuangan tersebut jangan sampai menjadi beban dikemudian hari, dan pada akhirnya kita sendiri yang akan direpotkan pada akhirnya.

DAFTAR PUSTAKA

- Departemen Agama RI, *Mushaf Al-qur'an*, Bogor wisma haji 2007
- Ascarya, *Akad & Produk Bank Syariah*, PT Rajagrafindo Persada, Ed. 1-3. Jakarta: Rajawali Pers, 2011
- Antonio Syafi'i, Muhammad *Bank Syariah dari teori ke praktik*, Jakarta: gema insane press, 2001
- Arikunto Suharsimi, *Prosedur Penelitian Ilmiah, Suatu Pendekatan Praktek*, Ed. II, Cet. IX ; Jakarta : Rineka Cipta, 1993
- B.Milles Matthew Dkk *Qualitative Data Analisis, Diterjemahkan Oleh Tjejep Rohendi, Analisis Data Kualitatif, Buku Tentang Metode-Metode Baru*, Cet, I; Jakarta: U1 press, 2005
- Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, cet, II jakarta: Balai pustaka, 2005
- Ismail, *perbankan syariah* perpustakaan nasional Jakarta kencana 2011
- Indriantoro Dkk, *metodologi penelitian bisnis untuk akuntansi dan manajemen* penerbit BPFE Yongyakarta, yongyakarta 2001
- Muhammad Mughniyah, Jawad, *Fikih Lima Mazhab* (Jakarta: PT Lantera Basritama 2000)
- Kasmir, *Manajemen Perbankan*, PT Raja Grafindo Persada
- Moleong, J.Lexy *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Bandung : Remaja Rosdakarya, 1999
- Narbuku Cholid Dkk, *metodologi penelitian*, Jakarta: Bumi aksara 2005

- Nurdin, N. (2019). Knowledge Integration Strategy in Islamic Banks. In A. Helena & S. Bernardete (Eds.), *The Role of Knowledge Transfer in Open Innovation* (pp. 118-138). Hershey, PA, USA: IGI Global.
- Rivai Veithzal, M.B.A,dkk,*Islamic financial management teori konsep dan aplikasi praktis untuk lembaga keuangan, nasabah,praktis, dan mahasiswa*, Jakarta:---RajaGrafindo persada,2008
- S.Nasution, *Metode Research Penelitian Ilmiah*, cet. V; Jakarta: Bumi Aksara, 2002
- Sjafriazal,*Ekonomi Wilayah Dan Perkotaan*, PT Rajagrafindo Persada,Ed 1-1.- Jakarta: Rajawali Pers,2012
- Sugiono, *Metode Penelitian Kombinasi (Mixed Methods)*Cet:I, Bandung: Alfabet,
- 2011
- Suhendi Hendi *fiqih Muamalah* Jakarta : rajawali pers 2013
- Surakhmad Winarno, *Dasar dan Teknik Research Pengantar Metodologi Ilmiah*, Ed.VI Bandung, 1978
- Syafruddin dkk,*Lembaga Pengembangan Ilmu-ilmu Dasar Bidang Studi Islam dan Kemuhammadiyahaan UMS*, 2006 *Studi Islam 2* Surakarta,
- Lubis Suhraward i K,*Hukum Ekonomi Islam 2000*, Medan: Sinar Grafika, [www.google .com](http://www.google.com) ([http/ www.BankMuamalat.co.id](http://www.BankMuamalat.co.id)) Di Akses pada tanggal 14 januari 2016