

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pemikiran para tokoh ekonomi masa kontemporer ini tidak lepas dari kajian mereka terhadap pemikiran sebelumnya, yaitu para pemikir muslim masa klasik hingga abad pertengahan. Bahkan jauh sebelum kritik ilmu ekonomi konvensional berkembang, para pemikir muslim telah lebih dulu merumuskan kemakmuran suatu negara berdasarkan tauhid. Pemikiran yang sangat brilian dari para fuqaha, filosof, dan sufi memiliki benang merah berupa penerapan etika dan moral dalam seluruh aktifitas ekonomi.¹

Pada perkembangan selanjutnya di era 1970-an, usaha-usaha untuk mendirikan bank Islam mulai menyebar ke banyak negara, bahkan ke negara-negara Barat. *The Islamic Bank International of Denmark* tercatat sebagai bank syariah pertama yang beroperasi di Eropa, yakni pada tahun 1983 di Denmark. Kini bank-bank besar dari negara Barat, seperti *Citibank*, *ANZ Bank*, *Chase Manhattan Bank*, dan *Jardine Fleming* telah pula membuka *Islamic Window* agar dapat memberikan jasa-jasa perbankan yang sesuai dengan syariat Islam.

Di Indonesia, bank syariah yang pertama didirikan pada tahun 1992 adalah Bank Muamalat Indonesia (BMI). Walaupun perkembangannya agak terlambat bila

¹A. Riawan Amin, *Menata Perbankan Syariah Di Indonesia*, (Jakarta: UIN Press, 2009), hlm. 10.

dibandingkan dengan negara-negara muslim lainnya, perbankan syariah di Indonesia akan terus berkembang. Berdasarkan data Bank Indonesia sendiri, prospek perbankan syariah pada tahun 2005 diperkirakan cukup baik. Industri perbankan syariah diprediksi akan berkembang dengan tingkat pertumbuhan yang cukup tinggi. Jika pada November 2004, volume usaha perbankan syariah telah mencapai 14,0 triliun rupiah, dengan tingkat pertumbuhan yang terjadi pada tahun 2004 sebesar 88,6%, volume usaha perbankan syariah di akhir tahun 2005 diperkirakan akan mencapai sekitar 24 triliun rupiah. Dengan volume tersebut, diperkirakan industri perbankan syariah akan mencapai pangsa sebesar 1,8% dari industri perbankan nasional dibandingkan sebesar 1,1% pada akhir tahun 2004.²

Dewasa ini bank syariah menjadi salah satu sektor industri yang berkembang pesat di Indonesia. Hal ini ditopang dengan *outlet* perbankan syariah yang tumbuh pesat baik Bank Umum Syariah (BUS) maupun Unit Usaha Syariah (UUS).

PT. Bank Syariah Mandiri (BSM), ialah salah satu industri perbankan yang menganut sistem syariah yang pangsa pasarnya saat ini telah cukup besar. Hal tersebut dapat terlihat dari banyaknya cabang Bank Syariah Mandiri yang ada sekarang dibanding dari awal berdirinya (1999). Salah satu kantor cabang dari Bank Syariah Mandiri terdapat di Kota Martapura, Kalimantan Selatan. Dalam perkembangannya, Bank Syariah Mandiri sekarang ini telah memiliki banyak produk, baik itu produk penghimpunan dana seperti tabungan, giro, dan deposito,

²Adiwarman A. Karim, *Bank Islam Analisis Fiqih Dan Keuangan*, ed. III, cet. V (Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2008), hlm. 24-25.

maupun produk pembiayaan, seperti yang penulis akan bahas yakni produk Pembiayaan Griya BSM. Dalam praktiknya, Bank Syariah Mandiri banyak menggunakan berbagai akad, misalnya *mudharabah*, *ijarah*, *wadiah*, dan yang akan penulis bahas yakni akad *murabahah*.

Sebelum mengetahui bagaimana akad *murabahah* yang digunakan pada produk Pembiayaan Griya BSM di Bank Syariah Mandiri, maka akan lebih bijak jika kita mengenal dan mengetahui terlebih dahulu apa itu akad, dan akad apa saja yang digunakan dalam perbankan syariah.

Akad (ikatan, keputusan, atau penguatan) atau perjanjian atau kesepakatan atau transaksi dapat diartikan sebagai komitmen yang terbingkai dengan nilai-nilai syariah. Dalam istilah fiqih, secara umum akad berarti sesuatu yang menjadi tekad seseorang untuk melaksanakan, baik yang muncul dari satu pihak, seperti wakaf, talak, dan sumpah, maupun yang muncul dari dua pihak, seperti jual-beli, sewa *wakalah*, dan gadai.³

Akad dalam makna luas inilah yang Allah inginkan dalam firman-Nya yakni pada Q.S. Al-Maidah/5: 1.

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ ۖ ...⁴

³Ascarya, *Akad & Produk Bank Syariah*, ed. I, cet. II (Jakarta: PT. RajaGrafindo, 2008), hlm. 35.

⁴Departemen Agama Republik Indonesia, *Alqurān Alkarīm*, (Semarang: Asy-Syifa, 2000), hlm. 84.

“Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu...”⁵

Adapun akad yang digunakan perbankan syariah dalam pembiayaan berbentuk *murabahah*, *istishna*, *salam*, *mudharabah*, *musyarakah*, dan *ijarah*.⁶ Namun, penulis hanya akan membahas secara khusus mengenai akad *murabahah* yang digunakan perbankan syariah pada pembiayaan atau lebih khususnya pada produk Pembiayaan Griya BSM di Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Martapura.

Mengenai Pembiayaan Griya BSM itu sendiri, adalah produk pembiayaan yang serupa dengan produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) berbasis syariah. Harus dipahami dulu bahwa KPR adalah pinjaman bank untuk tujuan pembelian rumah. KPR harus disertai oleh jaminan berupa aset tanah dan bangunan. Biasanya yang menjadi jaminan adalah rumah yang akan dibeli tersebut.⁷

Murabahah adalah jual-beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang telah disepakati. Dalam *murabahah*, penjual harus memberi tahu harga produk yang dia beli dan menentukan tingkat keuntungan sebagai tambahannya.⁸

Dalam referensi lain disebutkan bahwa *murabahah* adalah perjanjian jual-beli antara bank dan nasabah dengan bank syariah membeli barang yang diperlukan

⁵Departemen Agama Republik Indonesia, *Alquran Dan Terjemahnya*, terj. Yayasan Penyelenggara Penerjemah Alquran, (Semarang: PT. Karya Toha Putra, 1989), hlm. 156.

⁶Burhanuddin Susanto, *Hukum Perbankan Syariah Indonesia*, (Yogyakarta: UII Press, 2008), hlm. 262.

⁷Mike Rini, *120 Solusi Mengelola Keuangan Pribadi*, (Jakarta: PT. Elex Media Komputindo, 2006), hlm. 241.

⁸Muhammad Syafii Antonio, *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik*, (Jakarta: Gema Insani Press, 2001), hlm. 101.

oleh nasabah dan kemudian menjualnya kepada nasabah yang bersangkutan sebesar harga perolehan ditambah dengan *margin* atau keuntungan yang disepakati antara bank syariah dan nasabah. Secara fiqih, *murabahah* adalah akad jual-beli atas barang tertentu, dengan penjual menyebutkan dengan jelas barang yang diperjualbelikan, termasuk harga pembelian barang kepada pembeli, kemudian ia (bank syariah) mensyaratkan atasnya laba/keuntungan dalam jumlah tertentu.⁹

Adapun dasar hukum dari akad *murabahah* ini ialah:

1. Alquran

- a. Allah berfirman dalam Q.S. Al-Baqarah/2: 275.

...وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا...¹⁰

“...Sedangkan Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba...”¹¹

2. Hadis

- a. H.R. Ibnu Majah/2185.

حَدَّثَنَا الْعَبَّاسُ بْنُ الْوَلِيدِ الدِّمَشْقِيُّ، حَدَّثَنَا مَرْوَانُ بْنُ مُحَمَّدٍ، حَدَّثَنَا عَبْدُ الْعَزِيزِ بْنُ مُحَمَّدٍ، عَنْ دَاوُدَ بْنِ صَالِحٍ الْمَدِينِيِّ، عَنْ أَبِيهِ قَالَ: سَمِعْتُ أَبَا سَعِيدٍ الْخُدْرِيَّ يَقُولُ: قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ: (إِنَّمَا الْبَيْعُ عَنْ تَرَاضٍ).¹²

“Telah menceritakan kepada kami Abbas bin Walid Ad-Dimasyqi berkata, telah menceritakan kepada kami Marwan bin Muhammad berkata, telah menceritakan kepada kami Abdul Aziz bin Muhammad dari Daud bin Shalih

⁹Ahmad Ifham Sholihin, *Buku Pintar Ekonomi Syariah*, (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2010), hlm. 532.

¹⁰Departemen Agama Republik Indonesia, *op. cit.*, hlm. 36.

¹¹Departemen Agama Republik Indonesia, terj. Yayasan Penyelenggara Penerjemah Alquran, *op. cit.*, hlm. 69.

¹²Abu Abdullah Ibnu Majah, *Sunan Ibn Majah*, ed. II, juz III (Lebanon: Dar Al-Kutub Al-‘Ilmiyyah, 2009), hlm. 30.

Al-Madini, dari bapaknya berkata: Aku mendengar Abu Sa'id Al-Khudri ia berkata: Rasulullah saw. bersabda: Bahwasanya jual-beli berlaku dengan saling ridha”.

Dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang *Murabahah* telah dijelaskan cara pengaplikasian akad *murabahah* dalam perbankan syariah. Dalam fatwa tersebut terdapat ketentuan-ketentuan umum tentang akad *murabahah* dalam perbankan syariah, yakni:

1. Bank dan nasabah harus melakukan akad *murabahah* yang bebas riba.
2. Barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh syariat Islam.
3. Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.
4. Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba.
5. Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang.
6. Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungannya. Dalam kaitan ini bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan.
7. Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati.

8. Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah.
9. Jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli murabahah harus dilakukan setelah barang, secara prinsip, menjadi milik bank.¹³

Dan seperti yang dijelaskan sebelumnya, bahwa dalam transaksi Kredit Pemilikan Rumah Syariah (KPRS) atau produk Pembiayaan Griya BSM, ada terdapat jaminan. Maka dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang *Murabahah* pun telah dijelaskan mengenai ketentuan-ketentuan yang berkenaan dengan jaminan yang diberikan oleh nasabah, yakni:

1. Jaminan dalam murabahah dibolehkan, agar nasabah serius dengan pesanannya.
2. Bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang.¹⁴

Selain ketentuan-ketentuan umum tersebut, dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang *Murabahah* juga dijelaskan tentang perlakuan bank syariah terhadap beberapa hal, yakni: jika nasabah menunda pembayaran angsuran perbulan dengan sengaja, jika nasabah tidak mampu membayar karena bangkrut/pailit, dan jaminan yang

¹³Majelis Ulama Indonesia, *Himpunan Fatwa Keuangan Syariah Dewan Syariah Nasional MUI*, (Jakarta: Erlangga, 2014), hlm. 64.

¹⁴*Ibid.*, hlm. 66.

diberikan nasabah kepada bank syariah jika terjadi bangkrut atau pailit terhadap nasabah tersebut.

Dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang *Murabahah* dijelaskan bahwa:

1. Bagian memutuskan pada *point* kelima:

Penundaan pembayaran dalam *murabahah*:

- a. Nasabah yang memiliki kemampuan tidak dibenarkan menunda penyelesaian utangnya.
- b. Jika nasabah menunda-nunda pembayaran dengan sengaja, atau jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrase Syariah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

2. Bagian memutuskan pada *point* keenam:

Bangkrut dalam *murabahah*:

Jika nasabah telah dinyatakan pailit dan gagal menyelesaikan utangnya, bank harus menunda tagihan utang sampai ia menjadi sanggup kembali, atau berdasarkan kesepakatan.¹⁵ Yang penulis mengartikannya bahwa jaminan yang diberikan nasabah tidak boleh digunakan sebagai pelunasan dengan cara apapun atau lelang jika tidak ada kesepakatan di awal yang mengaturnya.

¹⁵*Ibid.*, hlm. 66-67.

Namun pada kenyataannya praktik penerapan akad *murabahah* dalam perbankan syariah tidak dilakukan sebagaimana mestinya yang telah diatur dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang *Murabahah*, yakni:

1. Praktik akad *murabahah* berkenaan dengan pengadaan objek akad (rumah), pada praktiknya bank syariah melakukan akad jual-beli di saat rumah belum dibuat, bank syariah masih harus memesan rumah yang diinginkan nasabah kepada pihak *developer*, artinya objek tersebut belum ada dan belum sepenuhnya milik bank. Sedangkan secara prinsip akad *murabahah*, objek akad harus ada dan harus sudah sepenuhnya menjadi milik bank syariah jika ingin melakukan akad. Karena menjual barang yang belum ada sama dengan menjual barang yang bukan milik sendiri dan hal tersebut dilarang oleh Nabi saw. sebagaimana yang ia sampaikan dalam sebuah hadis, yakni H.R. Abu Dawud/3503.

...عَنْ حَكِيمِ بْنِ حِزَامٍ قَالَ: (يَا رَسُولَ اللَّهِ يَا تُبَيُّنِي الرَّجُلُ فَيُرِيدُ مِنِّي الْبَيْعَ لَيْسَ عِنْدِي، أَفَأُتَاعُهُ لَهُ مِنَ السُّوقِ؟ فَقَالَ: (لَا تَبِعْ مَا لَيْسَ عِنْدَكَ).¹⁶

“Dari Hakim bin Hizam ra., dia berkata: Wahai Rasulullah, ada seseorang laki-laki datang kepadaku, lalu dia menghendaki untuk membeli sesuatu dari saya yang tidak saya miliki, apakah saya membelikannya dari pasar? Maka Nabi bersabda: Janganlah kamu menjual sesuatu yang tidak kamu miliki (waktu akad).”¹⁷

¹⁶Abu Dawud Sulaiman bin Al-Asy‘at As-Sajastani, *Sunan Abī Dawud*, juz III (Bairut: Dar Al-Fikr, 1994), hlm. 266.

¹⁷Abu Dawud Sulaiman bin Al-As‘yat As-Sajastani, *Sunan Abī Dawud*, terj. Bey Arifin, et al. eds. jilid IV (Semarang: CV. Asy-Syifa’, 1993), hlm. 102.

2. Praktik akad *murabahah* berkenaan dengan tindak lanjut Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Martapura setelah terjadi akad, yakni pada perlakuan bank syariah terhadap nasabah yang menunda pembayaran angsuran dengan sengaja dan nasabah yang benar-benar tidak bisa membayar angsuran/bangkrut/pailit. Pada praktiknya bank syariah memperlakukan dua keadaan nasabah tersebut sama, yakni jika nasabah menunda pembayaran dengan sengaja, maka bank akan mengkonfirmasi kepada nasabah hal yang menjadi kendala sehingga nasabah tidak bisa memenuhi pembayaran angsuran sesuai kesepakatan awal.

Jika setelah dilakukannya konfirmasi nasabah belum juga melakukan kewajibannya terhadap bank, maka bank akan memberikan surat peringatan kepada nasabah secara bertahap sebanyak tiga kali. Apabila tidak ada kerjasama dari nasabah untuk melakukan pembayaran, maka bank diperbolehkan untuk melelang jaminan yang diberikan nasabah sesuai kesepakatan awal. Lelang jaminan dilakukan secara terbuka, artinya masyarakat umum dibolehkan untuk mengikuti pelelangan tersebut. Praktik tersebut juga dilakukan kepada nasabah yang tidak bisa membayar angsuran dikarenakan bangkrut/pailit.¹⁸

Padahal menurut Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang *Murabahah*, perlakuan untuk nasabah yang gagal bayar karena bangkrut bukan seperti itu, bank syariah

¹⁸Defni Febrian, *Business Banking Relationship Manager Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Martapura*, Wawancara pribadi, 25 Februari 2015.

harus menunggu sampai nasabah tersebut bisa untuk kembali membayar angsuran kepada bank syariah.

Berdasarkan uraian di atas, maka penulis ingin mengangkat judul penelitian “Akad *Murabahah* Pada Produk Pembiayaan Griya BSM (Studi Kasus Di Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Martapura)”.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang ada, maka peneliti merumuskan permasalahan, yaitu:

1. Bagaimana penerapan akad *murabahah* dalam produk Pembiayaan Griya BSM di Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Martapura?
2. Bagaimana tindakan Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Martapura terhadap nasabah yang menunda untuk membayar angsuran pada produk Pembiayaan Griya BSM dengan akad *murabahah*?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah tindak lanjut dari rumusan masalah yang ada, yaitu:

1. Untuk mengetahui penerapan akad *murabahah* dalam Produk Pembiayaan Griya BSM Kantor Cabang Martapura.

2. Untuk mengetahui tindakan Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Martapura terhadap nasabah yang menunda untuk membayar angsuran pada produk Pembiayaan Griya BSM dengan akad *murabahah*.

D. Signifikansi Penelitian

Hasil yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah agar dapat bermanfaat dan berguna sebagai:

1. Secara teoritis, diharapkan penelitian ini berguna untuk:
 - a. Sebagai suatu bahan informasi ilmiah untuk menambah wawasan pengetahuan penulis secara khusus dan pembaca pada umumnya mengenai penerapan akad *murabahah* dalam produk Pembiayaan Griya BSM (pembiayaan kredit pemilikan rumah berbasis syariah yang menggunakan akad *murabahah*), dan tindakan Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Martapura terhadap nasabah yang menunda untuk membayar angsuran pada produk Pembiayaan Griya BSM dengan akad *murabahah*.
 - b. Sebagai sumbangan pemikiran dalam memperkaya khazanah ilmu pengetahuan pengembangan dan penalaran pengetahuan bagi perpustakaan Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam khususnya serta perpustakaan Institut Agama Islam Negeri Antasari Banjarmasin pada umumnya yang berbentuk karya tulis ilmiah, khususnya disiplin ilmu pengetahuan perbankan syariah.

- c. Sebagai bahan referensi bagi peneliti berikutnya secara kritis dan mendalam lagi tentang hal-hal yang sama dari sudut pandang yang berbeda.
2. Secara praktis, penelitian ini diharapkan dapat berguna sebagai bahan informasi bagi bank syariah khususnya Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Martapura dalam menerapkan akad-akad *mu'āmalat* dalam produknya khususnya menerapkan akad *murabahah* dalam produk Pembiayaan Griya BSM.

E. Definisi Operasional

Untuk menghindari penafsiran yang berbeda dan dikhawatirkan keluar dari tujuan yang sebenarnya, maka penulis merasa perlu untuk memberikan batasan terhadap permasalahannya yang akan dibahas yaitu:

1. *Murabahah*

Murabahah adalah jual-beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang telah disepakati. Dalam *Murabahah*, penjual harus memberi tahu harga produk yang ia beli dan menentukan tingkat keuntungan sebagai tambahannya.¹⁹ Yang dimaksud penulis mengenai akad *murabahah* adalah akad yang digunakan pada produk Pembiayaan Griya BSM.

¹⁹Muhammad Syafii Antonio, *op. cit.*, hlm. 101.

2. Pembiayaan Griya BSM

Pembiayaan Griya BSM adalah pembiayaan jangka pendek, menengah, atau panjang untuk membiayai pembelian rumah tinggal (konsumer), baik baru maupun bekas, di lingkungan *developer* dengan sistem *murabahah*.²⁰ Yang dimaksud penulis dengan produk Pembiayaan Griya BSM adalah pembiayaan yang diberikan untuk pembelian rumah dengan sistem pembayaran angsuran.

Adapun yang penulis maksud mengenai judul dalam penelitian ini adalah tentang akad *murabahah* terkait penerapan dan tindakan Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Martapura terhadap nasabah yang menunda untuk membayar angsuran pada produk Pembiayaan Griya BSM di Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Martapura. Penerapan yang penulis maksud ialah dalam hal pengadaan objek dengan menggunakan akad *murabahah*.

F. Kajian Pustaka

Sejauh pengamatan penulis, memang telah ada beberapa pengkaji yang telah berusaha melakukan kajian terhadap karya ilmiah yang berkenaan dengan Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dengan menggunakan akad *murabahah*, namun masih belum ada yang mengangkat secara signifikan kedalam bentuk karya ilmiah berupa skripsi yang mengkaji tentang “Akad *Murabahah* Pada Produk Pembiayaan Griya BSM (Studi Kasus Di Bank Syariah Mandiri Kantor

²⁰PT. Bank Syariah Mandiri, *Pembiayaan Griya BSM*, <http://www.syariahamandiri.co.id/category/consumer-banking/pembiayaan-konsumer/pembiayaan-griya-bsm/> (8 November 2015).

Cabang Martapura)”. Adapun beberapa karya ilmiah dalam bentuk skripsi, adalah sebagai berikut:

1. Karya tulis ilmiah di tahun 2015 berupa skripsi oleh Norhayati (1101160226), mahasiswi jurusan Perbankan Syariah, Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam dari Institut Agama Islam Negeri Antasari Banjarmasin dengan judul “Mekanisme Pembiayaan KPR Dengan Akad *Murabahah* Di BNI Syariah Cabang Banjarmasin”.

Penelitian ini merupakan penelitian lapangan serta menggunakan teknik pengumpulan data wawancara dan dokumenter, penelitian ini bersifat deskriptif dengan menggunakan pendekatan kualitatif yang berfokus pada prosedur penggunaan produk Pembiayaan KPR dengan akad *murabahah* di BNI Syariah Cabang Banjarmasin, dan tahapan-tahapan pembiayaan KPR oleh BNI Syariah Cabang Banjarmasin.²¹

Hasil penelitian Norhayati adalah mekanisme yang diterapkan pada pembiayaan KPR (Griya iB Hasanah) dengan akad *murabahah* telah sesuai dengan prinsip syariah.²²

Persamaan skripsi karya Norhayati dengan penelitian penulis, yaitu kami sama-sama membahas tentang mekanisme pembiayaan kredit pemilikan rumah (KPR) atau jika di Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Martapura dinamakan dengan Pembiayaan Griya BSM dengan akad *murabahah*. Kami

²¹Norhayati, “Mekanisme Pembiayaan KPR Dengan Akad *Murabahah* Di BNI Syariah Cabang Banjarmasin” (Skripsi tidak diterbitkan, Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam, Institut Agama Islam Negeri Banjarmasin, Banjarmasin, 2015) hlm. 36-38.

²²*Ibid.*, hlm. 71.

juga menggunakan jenis dan pendekatan penelitian yang sama yaitu penelitian lapangan (*field research*) dengan pendekatan kualitatif, dan menggunakan metode pengumpulan data yang sama yaitu metode wawancara dan metode dokumenter.

Perbedaan skripsi karya Norhayati dengan penelitian penulis, terletak pada fokus masalah yang ingin diteliti. Skripsi oleh Norhayati berfokus pada mekanisme pembiayaan KPR, sedangkan penelitian penulis berfokus pada penerapan akad *murabahah* pada produk Pembiayaan Griya BSM dalam hal pengadaan objek akad (rumah), dan tindakan Bank Syariah Mandiri terhadap nasabah yang menunda untuk membayar angsuran pada produk Pembiayaan Griya BSM dengan akad *murabahah*.

2. Karya tulis ilmiah di tahun 2013 berupa skripsi oleh Hunatun Kamilah (0901160153), mahasiswi jurusan Perbankan Syariah, Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam dari Institut Agama Islam Negeri Antasari Banjarmasin dengan judul “Pembiayaan KPR Indensya BTN iB Dengan Akad *Istishna*’ Pada BTN Kantor Cabang Syariah Banjarmasin”.

Penelitian dari Hunatun Kamilah ini adalah penelitian lapangan dan bersifat deskriptif dengan menggunakan pendekatan kualitatif. Penelitian menggunakan teknik pengumpulan data observasi, wawancara, dan dokumentasi.²³

²³Hunatun Kamilah, “Pembiayaan KPR Indensya BTN iB Dengan Akad *Istishna*’ Pada BTN Kantor Cabang Syariah Banjarmasin”, (Skripsi tidak diterbitkan, Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam, Institut Agama Islam Negeri Antasari Banjarmasin, Banjarmasin, 2015), hlm. 45-48.

Masalah yang diteliti dalam karya tulis ini adalah mekanisme pembiayaan KPR BTN *indent* iB dengan akad *istishna'* pada BTN Kantor Cabang Syariah Banjarmasin dalam perspektif teori pembiayaan perbankan syariah. Hasil dari penelitian oleh Hunatun Kamilah ini adalah dalam produk yang diteliti ada terdapat dua akad *istishna'*, yaitu akad *istishna'* pertama (antara bank dan nasabah), dan akad *istishna'* kedua (antara bank dan subkontraktor). Dan mekanisme akad *istishna'* pada pembiayaan KPR BTN *indent* iB pada BTN Kantor Cabang Syariah Banjarmasin tidak sesuai dengan teori pembiayaan perbankan syariah yang mana dalam teorinya akad *istishna'* pertama (antara bank dan nasabah) tidak tergantung dengan akad *istishna'* kedua (bank dan subkontraktor). Namun berdasarkan aplikasi akad *istishna'* pada mekanisme pembiayaan KPR BTN *indent* iB akad pertama (antara bank dan nasabah) tergantung dengan akad kedua (antara bank dan subkontraktor).²⁴

Persamaan skripsi karya Hunatun Kamilah dengan penelitian penulis, yaitu kami sama-sama menggunakan jenis dan pendekatan penelitian yang sama, yaitu penelitian lapangan dengan pendekatan kualitatif, dan menggunakan metode penelitian yang sama yaitu metode wawancara dan dokumenter, kecuali metode observasi yang digunakan oleh saudara Hunatun Kamilah. Perbedaan mendasar dari skripsi Hunatun Kamilah dan penelitian penulis terletak pada akad produk yang ingin diteliti, Hunatun Kamilah meneliti akad *istishna'*, sedangkan penulis ingin meneliti akad *murabahah*. Selain

²⁴*Ibid.*, hlm. 82.

itu, masalah yang diteliti oleh Hunatun Kamilah dalam skripsinya berfokus pada mekanisme pembiayaan KPR BTN *indent* iB dengan akad *istishna'* pada BTN Kantor Cabang Syariah Banjarmasin dalam perspektif teori pembiayaan perbankan syariah, sedangkan penelitian penulis berfokus pada penerapan akad *murabahah* pada produk Pembiayaan Griya BSM dalam hal pengadaan objek akad (rumah), dan tindakan Bank Syariah Mandiri terhadap nasabah yang menunda untuk membayar angsuran pada produk Pembiayaan Griya BSM dengan akad *murabahah*.

3. Karya tulis ilmiah di tahun 2015 berupa skripsi oleh Muhammad Muhyar (1031161186), mahasiswa Perbankan Syariah, Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam dari Institut Agama Islam Negeri Antasari Banjarmasin dengan judul “Minat Masyarakat Terhadap KPR Pada BRI Syariah Kota Banjarmasin”.

Penelitian Muhammad Muhyar ini adalah penelitian lapangan dan bersifat deskriptif dengan menggunakan pendekatan kualitatif. Penelitian ini menggunakan beberapa teknik dalam pengumpulan data, yaitu: observasi, wawancara, angket, dan dokumentasi.²⁵

Penelitian ini meneliti tentang seberapa minat masyarakat Banjarmasin terhadap produk KPR yang diberikan oleh BRI Syariah Kota Banjarmasin.

Dari penelitian tersebut didapatkan hasil bahwa 48% dari nasabah BRI Syariah Kota Banjarmasin mengaku sering mendorong/menganjurkan

²⁵Muhammad Muhyar, “Minat Masyarakat Terhadap KPR Pada BRI Syariah Kantor Banjarmasin”, (Skripsi tidak diterbitkan, Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam, Institut Agama Islam Negeri Antasari Banjarmasin, Banjarmasin, 2015), hlm. 38-42.

orang lain untuk menggunakan produk KPR dari BRI Syariah Kota Banjarmasin karena merasa sangat puas terhadap pelayanan yang diberikan, dan karena hal inilah tingkat keberminatan nasabah terhadap produk ini semakin meningkat.²⁶

Persamaan skripsi Muhammad Muhyar dengan penelitian yaitu menggunakan beberapa teknik pengumpulan dan teknik pengolahan data yang sama, yaitu teknik wawancara dan dokumenter, adapun teknik pengolahan data yang sama yaitu teknik *editing*, dan teknik kategorisasi (klasifikasi).

Perbedaan skripsi Muhammad Muhyar dengan penelitian penulis terletak pada masalah yang diteliti, pada penelitiannya Muhammad Muhyar meneliti tentang minat nasabah BRI terhadap produk KPR yang ditawarkan oleh BRI Syariah Kota Banjarmasin, sedangkan penulis meneliti tentang penerapan akad *murabahah* pada produk Pembiayaan Griya BSM dalam hal pengadaan objek akad (rumah), dan tindakan Bank Syariah Mandiri terhadap nasabah yang menunda untuk membayar angsuran pada produk Pembiayaan Griya BSM dengan akad *murabahah*.

4. Karya tulis ilmiah di tahun 2008 oleh Detty Kristiana Widayat (E. 0004125), mahasiswi Fakultas Hukum dari Universitas Sebelas Maret Surakarta dengan judul “Pelaksanaan Akad *Murabahah* Dalam Pembiayaan Pembelian Rumah (PPR) Di Bank Danamon Syariah Kantor Cabang Solo”.

²⁶*Ibid.*, hlm. 80.

Penelitian ini adalah penelitian hukum empiris yang bersifat deskriptif dengan menggunakan pendekatan kualitatif. Penelitian yang dilakukan oleh Detty Kristiana Widayat ini menggunakan teknik pengumpulan data wawancara dan dokumentasi.²⁷

Dari penelitian yang dilakukan oleh Detty Kristiana Widayat didapatkan hasil yaitu bahwa pelaksanaan akad *murabahah* dalam pembiayaan pembelian rumah di Bank Danamon Syariah Kantor Cabang Solo telah sesuai dengan aturan yang sudah ditetapkan dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah* dan peraturan Bank Indonesia Nomor 7/46/PBI/2005 tentang Akad Penghimpunan dan Penyaluran Dana Bagi Bank Yang Melaksanakan Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syariah.²⁸

Persamaan skripsi Detty Kristiana Widayat dengan penelitian penulis terletak pada permasalahan yang diteliti yaitu pelaksanaan atau penerapan akad *murabahah* dalam Pembiayaan Pembelian Rumah (PPR) atau Pembiayaan Griya BSM di Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Martapura. Pendekatan penelitian yang kami gunakan juga sama yaitu pendekatan deskriptif kualitatif, dan teknik pengumpulan data dengan menggunakan teknik wawancara, dan studi pustaka (buku-buku, dokumen-dokumen, dll).

²⁷Detty Kristiana Widayat, “Pelaksanaan Akad *Murabahah* Dalam Pembiayaan Pembelian Rumah (PPR) Di Bank Danamon Syariah Kantor Cabang Solo”, (Skripsi tidak diterbitkan, Fakultas Hukum, Universitas Sebelas Maret Surakarta, Surakarta, 2008), hlm. xxi-xxiii.

²⁸*Ibid.*, hlm. xcix.

Perbedaan skripsi Detty Kristiana Widayat dengan penelitian penulis terletak pada lokasi penelitian dan waktu penelitian. Dan yang penelitian yang akan dilakukan oleh penulis juga lebih berfokus pada penerapan akad *murabahah* pada produk Pembiayaan Griya BSM dalam hal pengadaan objek akad (rumah), dan tindakan Bank Syariah Mandiri terhadap nasabah yang menunda untuk membayar angsuran pada produk Pembiayaan Griya BSM dengan akad *murabahah*, sedangkan dalam penelitiannya Detty Kristiana Widayat lebih banyak membahas tata cara bank syariah atau tahapan-tahapan yang dilakukan oleh Bank Danamon Syariah Kantor Cabang Solo dalam produk Pembiayaan Pembelian Rumah (PPR) dengan akad *murabahah*.

Selain penelitian dalam bentuk skripsi, penulis juga menemukan penelitian yang membahas mengenai Pembiayaan KPR dengan akad *murabahah* dalam bentuk Laporan Akhir Praktikum B (Magang).

1. Tugas akhir dalam bentuk laporan di tahun 2010 oleh Aevi Aswin Utomo (0706110919) dan Maria Ulfah (0706110928), mahasiswa dan mahasiswi program studi Diploma III Perbankan Syariah, Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam dari Institut Agama Islam Negeri Antasari Banjarmasin dengan judul “Pembiayaan *Murabahah* Pada KPR BNI Syari’ah iB”.

Dari laporan ini didapat hasil bahwa akad yang digunakan dalam pembiayaan KPR BRI Syariah iB ini sesuai dengan akad *murabahah* (jual beli).²⁹

Persamaan laporan yang di atas dengan penelitian penulis terletak pada permasalahan yang diteliti, yaitu kami membahas mekanisme pembiayaan *murabahah* pada KPR (kredit pemilikan rumah) atau Pembiayaan Griya BSM di Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Martapura.

Perbedaan laporan ini dengan penelitian penulis terletak pada fokus permasalahan, laporan ini berfokus pada persyaratan yang diberlakukan pada nasabah yang ingin menggunakan produk tersebut, serta keunggulan dan keuntungan yang didapat nasabah dari produk tersebut. Sedangkan penelitian penulis berfokus pada penerapan akad *murabahah* pada produk Pembiayaan Griya BSM dalam hal pengadaan objek akad (rumah), dan tindakan Bank Syariah Mandiri terhadap nasabah yang menunda untuk membayar angsuran pada produk Pembiayaan Griya BSM dengan akad *murabahah*.

Dari beberapa uraian di atas memang dapat disimpulkan telah ada penelitian yang mengangkat judul dengan pembahasan Pembiayaan KPR baik itu menggunakan akad *murabahah* ataupun akad yang lain. Namun, setelah

²⁹Aevin Aswin Utomo dan Maria Ulfah, “Pembiayaan *Murabahah* Pada KPR BRI Syari’ah iB”, (Laporan Hasil Praktikum Program Studi Diploma III, Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam, Institut Agama Islam Negeri Antasari Banjarmasin, Banjarmasin, 2010), hlm. 47.

diperhatikan, beberapa skripsi dan laporan akhir di atas mempunyai perbedaan dengan penelitian penulis.

G. Sistematika Penulisan

Untuk memperoleh pemahaman dalam pembahasan ini, maka penulis memandang perlu membuat sistematika penulisan. Karya tulis ini tersusun secara sistematis yang terbagi menjadi lima bab. Tiap-tiap bab mempunyai pembahasan yang berbeda-beda, tetapi memiliki keterkaitan satu sama lain. Maka penulis membuat sistematika penulisan sebagai berikut :

Bab I merupakan pendahuluan, meliputi latar belakang, rumusan masalah, tujuan dan signifikansi penelitian, definisi operasional, kajian pustaka dan sistematika penulisan.

Bab II berisi landasan teori. Bab ini membahas tentang teori yang berkaitan dengan permasalahan, antara lain bank syariah, pengertian pembiayaan *murabahah*, perbedaan akad *salam*, *istishna*, dan *murabahah*, dasar hukum pembiayaan *murabahah*, rukun dan syarat *murabahah*, dan aplikasi akad *murabahah* pada perbankan syariah.

Bab III memuat metode penelitian. Metode penelitian merupakan metode yang digunakan untuk menggali data yang diperlukan, dalam bab ini memuat jenis dan pendekatan penelitian, lokasi penelitian, data dan sumber data, teknik pengumpulan data, serta teknik pengolahan dan analisis data.

Bab IV adalah bab yang berisi penyajian data dan analisis. Bab ini berisikan laporan hasil penelitian yang dilakukan penulis mengenai permasalahan yang diambil, mencakup gambaran umum Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Martapura dan deskripsi hasil wawancara. Analisis yang dimaksud berisi jawaban dari rumusan masalah yakni penerapan akad *murabahah* pada produk Pembiayaan Griya BSM, dan tindakan Bank Syariah Mandiri terhadap nasabah yang menunda untuk membayar angsuran pada produk Pembiayaan Griya BSM dengan akad *murabahah*.

Bab V adalah bab penutup, bab ini meliputi simpulan dari pembahasan dan saran-saran dari hasil analisis dan pembahasan.