



BAB II

Tinjauan Pustaka

A. Bank Syariah

1. Pengertian Bank Syariah

Menurut UU No. 10 tahun 1998 tentang perubahan UU No. 7 tahun 1992 tentang perbankan, Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan/atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.¹

Di samping itu bank merupakan suatu lembaga yang mana terdapat perorangan, badan usaha milik negara, badan usaha milik swasta, atau lembaga

¹ *Undang-Undang Perbankan 1998*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2009), 2.

pemerintahan yang akan menghimpun dana atau menyimpan dana. Lembaga perbankan ini merupakan inti dari keuangan yang terdapat dalam suatu negara.

Kemudian kata syariah yang berasal dari bahasa Arab, yang secara etimologi dapat diartikan dengan jalan yang harus dilakukan atau dijalani. Sedangkan secara terminologi bahwa syariah merupakan suatu aturan atau hukum yang ditetapkan oleh Allah yang ditujukan oleh hambanya untuk menjadi pedoman dan harus dijalankan atau dilaksanakannya.

Sedangkan Bank Syariah merupakan bank atau lembaga keuangan yang mana didalamnya menganut atau menjalankan pembiayaan berdasarkan prinsip syariah. Menurut UU No. 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, Bank Syariah adalah Bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan Prinsip Syariah dan menurut jenisnya terdiri atas Bank Umum Syariah dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah.²

Menurut UU No. 10 tahun 1998 tentang perubahan UU No. 7 tahun 1992 tentang perbankan, bahwa pembiayaan berdasarkan prinsip syariah adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.³

Dan prinsip syariah sendiri dapat diartikan sebagai perjanjian yang dijalankan berdasarkan hukum Islam. Baik itu perjanjian yang dilakukan oleh pihak bank dengan nasabahnya atau bank dengan pihak lain. Pembiayaan yang

² Undang-undang, 3.

³ Undang-undang, 10.

sesuai dengan prinsip syariah diantaranya adalah prinsip bagi hasil (*Mudharabah*), prinsip sewa menyewa (*Ijarah*), prinsip penyertaan modal (*Musharakah*), prinsip jual beli (*Murabahah*), dan lain sebagainya.

Menurut Ascarya, secara umum bank syariah dapat didefinisikan sebagai bank dengan pola bagi hasil yang merupakan landasan utama dalam segala operasinya, baik dalam produk pendanaan, pembiayaan, maupun dalam produk lainnya.⁴

Menurut Muhammad, bank syariah adalah bank yang beroperasi dengan tidak mengandalkan pada bunga, bank syariah adalah lembaga keuangan/perbankan uang operasionalnya dan produknya dikembangkan berlandaskan pada Al-Qur'an dan Al-Hadist Nabi SAW.⁵

Menurut Sumitro, bank syariah adalah bank yang dalam aktifitasnya, baik penghimpunan dana maupun dalam rangka penyaluran dananya memberikan dan mengenakan imbalan atas prinsip syariah yaitu jual beli dan bagi hasil.⁶

Dari pengertian tersebut dapat diambil kesimpulan bahwa bank syariah adalah bank yang melaksanakan aktifitas usahanya yang menghimpun dan menyalurkan dana untuk masyarakat didasarkan pada prinsip-prinsip syariah yakni mengacu pada ketentuan Al-Qur'an dan Al-Hadist dalam semua operasinya dengan imbalan bagi hasil, sehingga dalam memanfaatkan jasanya masyarakat merasa aman dan dapat memperoleh keuntungan yang diharapkan.

Diperbolehkannya bank melakukan kegiatan bank berdasarkan prinsip syariah, adalah sebagai wadah dari penghimpunan dana dari masyarakat.

⁴ Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2007), 2.

⁵ Muhammad, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah* (Yogyakarta: UUPAMP YKPN, 2000), 62.

⁶ Warkum Sumitro, *Asas-asas Perbankan Islam Dan Lembaga-lembaga Terkait (BMUI dan Tafakul)* (Jakarta: PT Raja Grafindo, 1996), 5.

Masyarakat yang enggan menyalurkan dana pada bank konvensional diharapkan dapat menyalurkan dananya pada bank syariah tersebut. Agar pertumbuhan perekonomian semakin pesat dan dapat berjalan sesuai dengan yang diharapkan masyarakat kebanyakan.

2. Sejarah Bank Syariah

a. Zaman Rasulullah SAW

Sejak zaman Rasulullah SAW, telah dikenal atau dijalankannya pembiayaan yang berbasis atau berdasarkan prinsip syariah. Rasulullah SAW yang dikenal dengan sebutan *al-Amin*, dipercaya oleh masyarakat Makkah menerima simpanan harta, sehingga sebelum hijrah ke Madinah, ia meminta Ali bin Abi Thalib r.a. untuk mengembalikan semua titipan itu kepada pemiliknya. Dalam konsep ini pihak yang ditipti tidak memanfaatkan titipannya.⁷

Lain halnya dengan sahabat Rasulullah yang lainnya, yakni Zubair bin al-Awwam r.a. , beliau lebih memilih untuk menerima titipan tersebut dalam bentuk pinjaman artinya atau maksud beliau adalah jika beliau menerima dengan pinjaman, beliau dapat memanfaatkan dana tersebut.

Dalam riwayat lain disebutkan, Ibnu Abbas r.a. juga pernah melakukan pengiriman uang ke Kufah dan Abdullah bin Zubair r.a. melakukan pengiriman dari Makkah ke adiknya Mis'bah bin Zubair r.a. yang tinggal di Irak.⁸

⁷ Adimarwan A, *Bank Islam (Analisis Fiqih dan Keuangan)* (Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2004), 18.

⁸ Adimarwan, *Bank Islam*, 19.

b. Bank Syariah Modern

Setelah kemenangan bangsa-bangsa Muslim dalam memperoleh kemerdekaan dari penjajahan bangsa Eropa, membawa dampak yang amat besar bagi perkembangan Bank Syariah. Hal ini dikarenakan bahwa bangsa Muslim yang mayoritas beragama Islam, dan menghindari bank yang berbasis riba. Maka mulailah timbul usaha-usaha yang berbasis bank non-ribawi, yaitu bank syariah.

Usaha modern pertama untuk mendirikan bank tanpa bunga pertama kali dilakukan di Malaysia pada pertengahan tahun 1940-an, tetapi usaha ini tidak sukses. Eksperimen lain dilakukan di Pakistan pada akhir tahun 1950-an, di mana suatu lembaga perkredita tanpa bunga didirikan di pedesaan negara itu.⁹

Namun seiring berjalannya waktu, pada tahun 1963, menjadi awal pembuktian kesuksesan bank yang berbasis atau berprinsip syariah. Bank yang diberi nama dengan *Mit Ghamr Local Saving Bank* ini berdiri di Mesir dengan pasar para petani dan masyarakat pedesaan.

Setelah berjalan hampir 3-4 tahunan, pada tahun 1966-1967, terjadi gejolak politik di Mesir. Hal ini menimbulkan efek buruk bagi bank *Mit Ghamr Local Saving Bank*. Bank ini mulai mengalami kemunduran, yang mengakibatkan pengalihan operasional bank *Mit Ghamr Local Saving Bank* di alihkan pada *National Bank of Egypt*. Pengambilalihan ini menyebabkan prinsip nir-bunga

⁹ Adimarwan, *Bank Islam*, 23.

pada *Mit Ghamr Local Saving Bank* mulai ditinggalkan. Sehingga bank ini mulai beroperasi berdasarkan bunga.¹⁰

Kesuksesan inilah yang membawa dampak bagi negara Muslim untuk mendirikan bank syariah. Mereka memahami dan menyadari bahwa prinsip syariah yang dijalankan masih cocok dengan perkembangan perekonomian dunia yang semakin maju dewasa ini. Hal ini menjadi alasan berdirinya IDB (*Islamic Development Bank*) pada bulan Oktober tahun 1975 yang beranggotakan 22 negara Muslim. Bank ini bertujuan untuk menyediakan bantuan finansial untuk perkembangan atau pendirian bank-bank syariah pada negara anggota. Selain itu, bank ini juga menyediakan dana finansial bagi perkembangan pertumbuhan atau pembangunan. Tidak hanya itu saja, bank ini juga bertujuan untuk penelitian ilmu ekonomi, keuangan serta perbankan Islam. Bank yang berkedudukan di Jeddah-Arab Saudi ini hingga saat ini negara yang menjadi anggota dari IDB (*Islamic Development Bank*) berjumlah 43 negara.

Tidak hanya ada pada negara-negara Islam saja perkembangan bank Islam ini tumbuh pesat. Perkembangan dan pertumbuhan ini juga diikuti di negara Barat. Bank syariah yang berdiri di benua Eropa pertama kali adalah *The Islamic Bank International of Denmark*, pada tahun 1983. Dan inipun diikuti dengan negara-negara lainnya.

¹⁰ Adimarwan, *Bank Islam*, 23.

c. Bank Syariah di Indonesia

Selain dinegara-negara Eropa, Indonesia sebagai negara yang berpenduduk mayoritas Islam juga mengikuti perkembangan zaman dalam bidang perekonomian Islam. Hal ini ditunjukkan dengan berdirinya bank syariah pertama di Indonesia pada tahun 1992, yaitu bank Muamalat. Walaupun dirasa kebanyakan orang Indonesia terlambat dalam membangun bank syariah, hal ini justru tidak menghambat pertumbuhan bank syariah yang sangat pesat saat ini.

Hingga Oktober 2010, perbankan syariah tumbuh 33 persen, jauh lebih tinggi dari perbankan konvensional yang hanya tumbuh secara rata-rata 18 persen per tahun. Berdasarkan data statistik perbankan syariah Bank Indonesia bulan September 2010, secara kuantitas, pencapaian perbankan syariah terus mengalami peningkatan dalam jumlah bank. Semenjak berdirinya Bank Muamalat Indonesia tahun 1992 sampai 2005 hanya ada tiga Bank Umum Syariah (BUS), 19 Unit Usaha Syariah (UUS), dan 92 Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS) dengan total jumlah kantor baru mencapai 550 unit. Dalam rentang lima tahun (2005-2010), pertumbuhan perbankan syariah lebih dari dua kali lipat. Jumlah BUS saat ini telah mencapai 10 unit dengan 23 UUS. Selain itu, jumlah BPRS telah mencapai 146 unit dan total jumlah kantor syariah sebanyak 1,640 unit.¹¹

¹¹ Ali Ram, "Outlook Ekonomi Syariah 2011", <http://blogekonomisyariah.wordpress.com/2011/01/01/outlook-ekonomi-syariah-2011/>

3. Ciri-ciri Bank Syariah

Bank islam sebagai bank yang beroperasi berdasarkan prinsip-prinsip syariah sesuai dengan ketentuan Al-Qur an dan Al-Hadist, mempunyai ciri-ciri yang berbeda dengan bank konvensional. Adapun ciri-ciri bank syariah menurut adalah:¹²

- a. Beban biaya yang disepakati bersama pada waktu akad perjanjian diwujudkan dalam bentuk jumlah nominal, yang besarnya tidak kaku (tidak rigid) dan dapat dilakukan dengan kebebasan untuk tawar menawar dalam batas wajar.
- b. Penggunaan presentase dalam hal kewajiban untuk melakukan pembayaran selalu dihindarkan, karena presentase bersifat melekat pada sisa hutang meskipun batas waktu perjanjian telah berakhir.
- c. Didalam kontrak-kontrak pembiayaan proyek, bank syariah tidak menerapkan perhitungan berdasarkan keuntungan yang pasti (*fixed return*) yang ditetapkan dimuka. Bank menerapkan sistem bagi hasil (*profit and loss sharing*) yang bergantung pada besarnya keuntungan.
- d. Pengerahan dana masyarakat dalam bentuk deposito/ tabungan, oleh penyimpan dianggap sebagai titipan, sedangkan bagi bank dianggap titipan yang diamanatkan sebagai penyertaan dana pada proyek yang dibiayai bank sehingga penyimpan tidak diperjanjikan imbalan yang pasti (*fixed return*).

¹² Warkum Sumitro, *Asas-asas*, 18-22.

- e. Bank islam tidak menerapkan jual beli/ sewa menyewa uang dari mata uang yang sama, yang dari transaksi tersebut dapat menghasilkan keuntungan.
- f. Adapun pos pendapatan berupa Rekening Pendapatan Non Halal sebagai hasil dari transaksi dengan bank konvensional yang tentunya menerapkan sistem bunga.
- g. Adanya Dewan Pengawas Syariah (DPS) yang bertugas mengawasi operasionalisasi bank dari sudut syariahnya.
- h. Produk-produk bank syariah selalu menggunakan sebutan-sebutan dengan istilah-istilah arab. Seperti *Al-Mudharabah*, *Al-Murabahah*, *Al-Musyarakah*, dan lain sebagainya.
- i. Adanya produk kredit tanpa beban yang murni bersifat sosial, dimana nasabah tidak mempunyai kewajiban mengembalikannya.
- j. Mempunyai fungsi amanah artinya berkewajiban menjaga dan bertanggung jawab atas keamanan dana yang disimpan dan siap apabila sewaktu-waktu dana tersebut ditarik kembali sesuai dengan perjanjian.

4. Tujuan Bank Syariah

Selain memiliki ciri-ciri di atas, bank syariah juga mempunyai tujuan.

Tujuan dari bank syariah itu sendiri adalah:

- a. Mengarahkan kegiatan ekonomi umat untuk bermu amalah secara islam, khususnya dalam bidang perbankan agar terhindar dari praktek-praktek riba atau jenis asaha-usaha yang mengandung *gharar* (tipuan).
 - b. Untuk menciptakan suatu keadilan dibidang ekonomi, dengan jalan meratakan pendapatan melalui kegiatan invetasi.
 - c. Untuk meningkatkan kualitas hidup umat, dengan jalan membuka peluang usaha produktif yang lebih besar terutama kepada kelompok miskin.
 - d. Untuk menanggulangi (mengentaskan) kemiskinan melalui program pembinaan pengusaha produsen, pembinaan pedagang perantara, pembinaan konsumen, pengembangan modal kerja dan pengembangan usaha bersama.
 - e. Untuk menjaga kestabilan ekonomi/ moneter pemerintah.¹³
5. Jenis Bank Syariah
- a. Bank Umum Syariah

Menurut Pasal 1 (ayat 8) UU No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, Bank Umum Syariah adalah Bank Syariah yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.

¹³ Warkum Sumitro, *Asas-asas*,17-18.

b. Bank Pembiayaan Rakyat Syariah

Menurut Pasal 1 (ayat 9) UU No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, Bank Pembiayaan Rakyat Syariah adalah Bank Syariah yang dalam kegiatannya tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.

6. Prinsip Operasional Bank Syariah

a. Prinsip Simpanan Murni (*al-Wadi'ah*)

Pada dasarnya prinsip simpanan ini ditujukan untuk memfasilitasi para pemilik dana berlebih, untuk menyimpan dana atau menipkan dana tersebut pada bank. Fasilitas *al-Wadi'ah* biasa diberikan untuk tujuan investasi guna mendapatkan keuntungan seperti halnya tabungan dan deposito.¹⁴

b. Prinsip Bagi Hasil (*al-Mudharabah*)

Prinsip ini digunakan sebagai dasar dalam melaksanakan sistem yang ada pada bank syariah. Prinsip ini digunakan agar pihak bank dan para nasabah dapat sama-sama memperoleh manfaat dari apa yang telah dilakukan. Dan prinsip ini tidak bersifat tertutup, artinya bahwa pihak bank dan nasabah telah menyepakati pada awal perjanjian berapa kisaran keuntungan yang akan didapat oleh kedua belah pihak.

c. Prinsip jual beli (*al-Murabahah*)

Prinsip ini merupakan suatu sistem yang menerapkan tata cara jual beli, dimana pihak bank akan membeli terlebih dahulu barang yang dibutuhkan atau

¹⁴ Muhammad, *Model-model Akad Pembiayaan di Bank Syariah* (Yogyakarta: UII Press, 2009), 8.

mengangkat nasabah sebagai agen bank melakukan pembelian barang atas nama bank, kemudian bank menjual barang tersebut kepada nasabah dengan harga jual yang telah disepakati kedua belah pihak dengan keuntungan yang akan diperoleh oleh pihak bank.¹⁵

d. Prinsip Sewa (*al-Ijarah*)

Prinsip ini digaris bawahi terbagi menjadi 2, yaitu:

1) *Ijarah*

Ijarah atau sewa murni ini, dilakukan berdasarkan dengan akad sewa saja, tanpa digabungkan dengan akad yang lain. Seperti penyewaan kontraktor. Dalam hal ini biasanya atau prakteknya pihak bank akan memenuhi kebutuhan dari nasabah tersebut. Selanjutnya bank menyewakan pada nasabah dengan jangka waktu tertentu dan biaya yang telah disepakati oleh kedua belah pihak

2) *Ijarah al Muntahiya bit Tamlik*

Artinya, bahwa sewa yang dilakukan akan berakhir dengan pembelian. Disini terjadi penggabungan 2 akad yaitu *ijarah* dan *murabahah*. Dalam hal ini, contohnya adalah sewa suatu ruko. Pihak nasabah akan menyewa suatu ruko pada pihak bank, yang mana pada akhir dari masa sewa ini akan berubah hak kepemilikan daripada nasabah yang awalnya hanya menyewa dan berakhir dengan kepemilikan ruko tersebut.

¹⁵ Muhammad, *Model-model*, 8.

e. Prinsip Jasa (*al-Ajr walumullah*)

Prinsip ini meliputi seluruh layanan non-pembiayaan yang diberikan bank. Bentuk produk yang berdasarkan prinsip ini antara lain Bank Garansi, Kliring, Insako, Jasa transfer.¹⁶

B. *Murabahah*

1. Pengertian *Murabahah*

Bai' Al-Murabahah adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati. Dalam *bai' al-murabahah*, penjual harus memberitahu harga produk yang ia beli dan menentukan suatu tingkat keuntungan sebagai tambahannya.

Bai' Al-Murabahah dapat dilakukan untuk pembelian secara pemesanan dan biasa disebut sebagai *murabahah kepada pemesan pembelian* (KPP). Dalam kitab *Al-Umm*, Imam Syafi'i menamai transaksi sejenis ini dengan istilah *al-aamir bisy-syira* (الأمر بالشراء).¹⁷

2. Landasan Hukum *Murabahah*

a. Al-Quran

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ

مِنَ الْمَسِّ ذَٰلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ

¹⁶ Muhammad, *Model-model*, 9.

¹⁷ Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syari'ah Dari Teori Ke Praktek* (Jakarta: Gema Insani Press, 2001), 102.

الرِّبَا فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ فَانْتَهَى فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ وَمَنْ

عَادَ فَأُولَئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ

275. 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 kembali (mengambil riba), Maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya.

b. Al-Hadist

Dari Suhaib ar-Rumi r.a. bahwa Rasulullah SAW, bersabda : “Tiga hal yang di dalamnya terdapat keberkahan : jual beli secara tangguh, muqaradhadh (mudharabah), dan mencampur gandum dengan tepung untuk keperluan rumah, bukan untuk dijual.” (HR Ibnu Majah)

c. Ijma’

Ijma para Sahabat Nabi yang mengizinkan transaksi *murabahah* yang di narasikan oleh Ibn Mas’ud dan di laporkan oleh Al-Kasani, bahwa: “Tidak ada ruginya untuk memberitahukan harga pokok dan laba dari transaksi jual-beli”.¹⁸

¹⁸ www.pkesinteraktif.com/content/view/1751/36/lang.id/. Akses tgl 20 November 2011

3. Rukun dan Syarat Sahnya Murabahah

a. *Murabahah*¹⁹

- 1) Penjual (*Bai'*).
- 2) Pembeli (*Musyitari*).
- 3) Objek jual beli (*Mabi'*).
- 4) Harga (*Tsaman*).
- 5) Ijab qabul.

b. Syarat *Bai' Al-Murabahah*

- 1) Penjual memberitahu biaya modal kepada pembeli.
- 2) Kontrak pertama harus sah sesuai dengan rukun yang ditetapkan.
- 3) Kontrak harus bebas dari riba.
- 4) Penjual harus menjelaskan kepada pembeli bila terjadi cacat atas barang sesudah pembelian.
- 5) Penjual harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang.

Secara prinsip, jika syarat 1, 4, atau 5 tidak dipenuhi, pembeli memiliki pilihan :

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

Jual beli secara *al-murabahah* di atas hanya untuk barang atau produk yang telah dikuasai atau dimiliki penjual pada waktu negosiasi dan berkontrak.

¹⁹ Muhammad, *Model-Model*, 58.

Bila produk tersebut tidak dimiliki penjual, sistem yang digunakan adalah *murabahah kepada pemesan pembelian (murabahah KPP)*. Hal ini dinamakan demikian karena si penjual semata-mata mengadakan barang untuk memenuhi kebutuhan si pembeli yang memesannya.²⁰

4. Jenis-jenis *Murabahah*

a. *Murabahah* dapat dilakukan berdasarkan pesanan. Dalam *murabahah* berdasarkan pesanan, penjual melakukan pembelian barang setelah ada pemesanan dari pembeli. *Murabahah* berdasarkan pesanan dapat bersifat mengikat. Pembayaran dapat dilakukan secara tunai atau cicilan.

b. *Murabahah* tanpa pesanan.

1) Teknis *Bai' Al-Murabahah*²¹

a) Musyawarah dan Kesepakatan

Kesepakatan kedua belah pihak antara bank dan nasabah sangat diperlukan dalam menentukan keputusan dan akan memperlancar urusan. Masing-masing mempunyai hak dan kewajiban yang sama, serta menjaga amanah dana masyarakat.

b) Jaminan

Jaminan diperlukan untuk memperkecil resiko-resiko yang merugikan bank dan untuk melihat kemampuan nasabah dalam

²⁰ Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syari'ah*, hlm.102.

²¹ Muhammad, *Model-model*, 59.

menanggung pembayaran kembali atas utang yang diterima dari bank.

c) Dokumentasi

Dokumentasi adalah salah satu syarat transaksi / pengikatan antara nasabah dengan bank.

5. Aspek Teknis Perbankan Syari'ah²²

a. Implementasi

1) Tujuan Jual Beli

Akad *murabahah* digunakan oleh bank untuk memfasilitasi nasabah melakukan pembelian dalam rangka memenuhi kebutuhan akan :

- a) Barang konsumsi, seperti rumah, kendaraan / alat transportasi, alat-alat rumah tangga dan sejenisnya (tidak termasuk renovasi atau proses membangun)
- b) Pengadaan barang dagangan.
- c) Bahan baku atau bahan pembantu produksi (tidak termasuk proses produksi).
- d) Barang modal seperti pabrik, mesin dan sejenisnya.
- e) Barang lainnya yang tidak bertentangan dengan syari'ah dan disetujui bank.

²² Muhammad, *Model-model*, 67.

2) Bank

- a) Bank diperbolehkan menentukan supplier atas barang yang dibeli oleh nasabah.
- b) Bank menerbitkan *Purchase Order* (PO) dan *Delivery Order* (DO) sesuai kesepakatan dengan nasabah kepada supplier agar barang tersebut dikirimkan kepada nasabah.
- c) Bank akan mentransfer uang pembelian barang langsung kepada penjual / supplier.
- d) Proses pengadaan barang *murabahah* (aktiva *murabahah*) harus dilakukan oleh pihak bank.
- e) Jika bank hendak mewakili kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli *murabahah* harus dilakukan setelah barang menjadi milik bank, maka terlebih dahulu dibuat akad *wakalah*.

3) Nasabah

- a) Nasabah harus cakap hukum.
- b) Mempunyai kemampuan untuk membayar.

4) Harga Jual Bank

- a) Ketentuan harga jual bank ditetapkan pada awal perjanjian dan tidak boleh berubah selama jangka waktu pembayaran angsuran, termasuk jika dilakukan perpanjangan.
- b) Bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan.

c) Apabila nasabah memberikan uang muka (*Urbun*), maka uang muka nasabah tersebut diperlakukan sebagai pengurang. Hutang Nasabah (Piutang *Murabahah*). Namun demikian, akad jual beli yang dibuat antara bank dengan nasabah tetap berpedoman kepada harga jual beli awal yang telah disepakati.

d) Bank dapat meminta uang muka pembelian kepada nasabah. Dalam *murabahah*, uang muka harus dibayarkan oleh nasabah kepada bank, bukan kepada pemasok. Uang muka menjadi bagian pelunasan piutang *murabahah* apabila *murabahah* jadi dilaksanakan (tidak diperkenankan sebagai pembayaran angsuran). Tetapi apabila *murabahah* batal, uang muka dikembalikan kepada nasabah setelah dikurangi dengan kerugian sesuai dengan kesepakatan, antara lain : Potongan uang muka bank oleh pemasok, Biaya administrasi, Biaya yang dikeluarkan dalam proses pengadaan lainnya.

5) Jangka Waktu

Jangka waktu *Murabahah* ditentukan oleh kebijakan bank dalam bentuk SK Direksi.

6) Denda Kepada Nasabah

Bank berhak mengenakan denda kepada nasabah yang tidak dapat memenuhi kewajiban piutang *murabahah* dengan indikasi, antara lain :

- a) Adanya unsure kesengajaan yaitu nasabah mempunyai dana tetapi tidak melakukan pembayaran piutang *murabahah*.
 - b) Adanya unsure penyalahgunaan dana yaitu nasabah mempunyai dana tetapi tidak digunakan terlebih dahulu untuk hal lain.
 - c) Pengenaan dan besarnya denda ditentukan oleh bank dalam bentuk SK Direksi.
 - d) Pengenaan denda harus dituangkan dalam surat penawaran (*Offering Letter*) dan akad baik *ta'zir* maupun *ta'widh*.
 - e) Pengakuan denda dapat berupa *ta'zir* atau *ta'widh*.
- 7) Potongan
- a) Apabila setelah akad transaksi *murabahah*, pemasok memberikan potongan harga atas barang yang dibeli oleh bank dan telah dijual kepada nasabah, maka potongan harga tersebut menjadi hak nasabah.
 - b) Bank dapat member potongan harga (*Musaqoh*), apabila nasabah melakukan pelunasan pembayaran tepat waktu atau lebih cepat dari waktu yang telah disepakati, dengan syarat tidak diperjanjikan dalam akad dan besarnya potongan ditetapkan oleh komite penyaluran dana.
- 8) Komisi
- Dalam hal pemasok memberikan komisi atas pembelian barang oleh bank, maka menjadi hak bank.

9) Jaminan

Bank dapat meminta nasabah menyediakan jaminan atas piutang *murabahah*.

10) Lain-Lain

- a) Nasabah dapat dibebani biaya administrasi dan biaya lainnya, seperti biaya notaris, asuransi, dll.
- b) Apabila di kemudian hari nasabah ternyata tidak mempunyai kemampuan untuk membayar, maka penyelesaiannya diputuskan oleh Komite Penyaluran Dana.

b. Dokumentasi

- 1) Surat Persetujuan Prinsip (*Offering Letter*).
- 2) Akad Jual Beli.
- 3) Perjanjian Pengikatan Jaminan.
- 4) Surat Permohonan Realisasi *Murabahah*.
- 5) Tanda Terima Uang untuk Akad *Wakalah*.
- 6) Tanda Terima Barang yang ditandatangani nasabah.

6. Aspek Administrasi Perbankan Syari'ah²³

a. Realisasi Penyaluran Dana

Transaksi jual beli *Murabahah* akan dicairkan setelah akad perjanjian jual beli *Murabahah* ditandatangani dan bank telah menerima dokumen bukti transaksi dan penyerahan (barang yang dimaksud dalam akad) dari supplier kepada nasabah selaku wakil bank. Harga pembelian barang

²³ Muhammad, *Model-model*, 71.

kepada supplier tersebut dibayarkan langsung oleh bank kepada supplier, sedang nasabah (pembeli) menandatangani tanda terima barang yang dibeli dari bank dengan pembayaran secara tangguh.

b. Kewajiban Nasabah

- 1) Bank berhak meminta dan memperoleh surat kuasa dari nasabah untuk mendebet rekening nasabah pada bank guna pembayaran kewajiban (angsuran) pada setiap saat kewajiban jatuh tempo.
- 2) Jika nasabah melakukan pembayaran uang muka, maka kewajiban nasabah adalah sebesar harga jual dikurangi dengan uang muka (uang muka sebagai pengurang piutang kepada nasabah, dan tidak diperkenankan sebagai pembayaran angsuran pertama).
- 3) Secara prinsip, penyelesaian hutang nasabah dalam transaksi *murabahah* tidak ada kaitannya dengan transaksi lain yang dilakukan nasabah dengan pihak ketiga atas barang tersebut, yaitu sebesar harga jual barang. Jika nasabah menjual kembali barang tersebut dengan keuntungan atau kerugian, ia tetap berkewajiban untuk menyelesaikan hutangnya kepada bank.

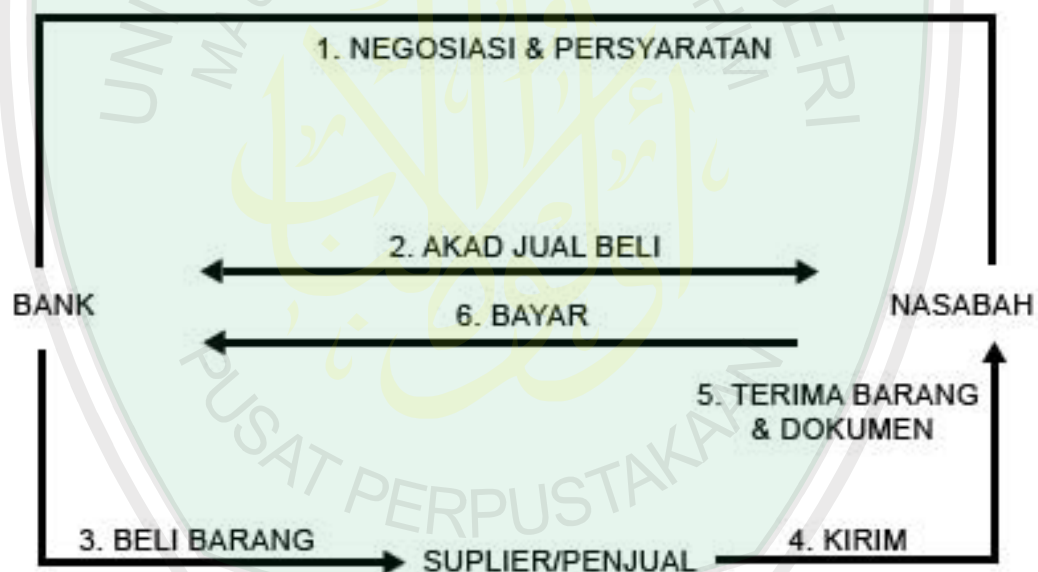
c. Pendapatan

- 1) Pendapatan *Murabahah* diakui pada saat pembayaran angsuran.
- 2) Semua biaya administrasi yang timbul akibat dari perjanjian ini ditanggung oleh nasabah dan diakui sebagai pendapatan bank.
- 3) Apabila terdapat uang muka dalam transaksi *murabahah* berdasarkan pesanan, maka keuntungan *murabahah* didasarkan

pada porsi harga barang yang dibiayai oleh bank (harga perolehan barang dikurangi uang muka).

- 4) Apabila transaksi *murabahah* pembayarannya dilakukan secara angsuran atau tangguh, maka pengakuan porsi pokok dan keuntungan secara proporsional.
- 5) Apabila nasabah melakukan pembayaran angsuran lebih kecil dari kewajibannya, maka pengakuan pendapatan dilakukan secara proporsional antara pokok dengan margin

7. Skema *murabahah*²⁴



C. Produk KPR

1. Pengertian KPR

KPR merupakan singkatan dari Kredit Kepemilikan Rumah. Namun secara secara istilah KPR dapat diartikan sebagai *kredit jangka panjang yang*

²⁴ Muhammad, *Bank Syari'ah Dari Teori Ke Praktek*, 107

diberikan oleh lembaga keuangan kepada debiturnya untuk membeli rumah ataupun mendirikan rumah di atas lahan sendiri dengan jaminan sertifikat kepemilikan atas tanah (rumah) tersebut

Di samping itu KPR juga sebagai salah satu faktor penunjang yang strategis karena untuk memenuhi kebutuhan manusia atau masyarakat yang semakin tinggi akan kebutuhan perumahan.²⁵

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah kredit konsumsi untuk kepemilikan rumah tinggal berupa rumah tapak atau rumah susun atau apartemen (tidak termasuk rumah kantor dan rumah toko) dengan agunan berupa rumah tinggal yang diberikan bank kepada debitur perorangan dengan jumlah maksimum pinjaman berdasarkan anggunan.²⁶

2. Landasan Hukum

Yang menjadi landasan hukum adanya KPR adalah Lampiran Surat Edaran Bank Indonesia No. 12/ 38 /DPNP tanggal 31 Desember 2010 PEDOMAN PENYUSUNAN *STANDARD OPERATING PROCEDURE* ADMINISTRASI KREDIT PEMILIKAN RUMAH DALAM RANGKA SEKURITISASI.

²⁵ Hardjono, *Mudah Memiliki Rumah Idaman Lewat KPR* (Jakarta: PT. Pustaka Grahatama, 2008), 25.

²⁶ Lampiran Surat Edaran Bank Indonesia No. 12/ 38 /DPNP tanggal 31 Desember 2010 “PEDOMAN PENYUSUNAN *STANDARD OPERATING PROCEDURE* ADMINISTRASI KREDIT PEMILIKAN RUMAH DALAM RANGKA SEKURITISASI” http://m.bi.go.id/NR/rdonlyres/157CD53D-53BD-49CC-BEB4827049BA0570/22290/lampiran_se_123811.Pdf, diakses pada tanggal 27 Maret 2012

3. Syarat-syarat KPR

Secara umum persyaratan dan ketentuan yang diperlakukan oleh bank untuk nasabah yang akan mengambil KPR relatif sama. Baik dari sisi administrasi maupun dari sisi penentuan kreditnya. Untuk mengajukan KPR, pemohon harus melampirkan:

- a. KTP suami dan atau istri (bila sudah menikah)
- b. Kartu Keluarga
- c. Keterangan penghasilan atau slip gaji.
- d. Laporan keuangan (untuk wiraswasta)
- e. NPWP Pribadi (untuk kredit di atas Rp. 100 juta)
- f. SPT PPh Pribadi (untuk kredit di atas Rp. 50 juta).
- g. Foto kopi sertifikat induk dan atau pecahan (bila membelinya dari developer)
- h. Foto kopi sertifikat (bila jual beli perorangan)
- i. Foto kopi IMB

4. Jenis-jenis KPR

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah suatu fasilitas kredit yang diberikan oleh perbankan kepada para nasabah perorangan yang akan membeli atau memperbaiki rumah. Di Indonesia, saat ini dikenal ada 2 jenis KPR:

a. KPR Subsidi

Yaitu suatu kredit yang diperuntukan kepada masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah dalam rangka memenuhi kebutuhan perumahan atau perbaikan rumah yang telah dimiliki. Bentuk subsidi yang diberikan berupa : Subsidi meringankan kredit dan subsidi menambah dana pembangunan atau perbaikan rumah. Kredit subsidi ini diatur tersendiri oleh Pemerintah, sehingga tidak setiap masyarakat yang mengajukan kredit dapat diberikan fasilitas ini. Secara umum batasan yang ditetapkan oleh pemerintah dalam memberikan subsidi adalah penghasilan pemohon dan maksimum kredit yang diberikan.

b. KPR Non Subsidi

Yaitu suatu KPR yang diperuntukan bagi seluruh masyarakat. Ketentuan KPR ditetapkan oleh bank, sehingga penentuan besarnya kredit maupun suku bunga dilakukan sesuai kebijakan bank yang bersangkutan