

**IMPLEMENTASI AKAD DAN PENCEGAHAN WANPRESTASI PADA
PRODUK PEMBIAYAAN *MURÂBAHAH* DI BANK SYARIAH MANDIRI
SOEKARNO-HATTA MALANG PERSPEKTIF FIQH MUAMALAH**

SKRIPSI

Oleh:

MUHAMMAD ALFAN SAIFINNUHA
NIM 09220027



**JURUSAN HUKUM BISNIS SYARIAH
FAKULTAS SYARIAH
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
MAULANA MALIK IBRAHIM MALANG
2013**

**IMPLEMENTASI AKAD DAN PENCEGAHAN WANPRESTASI PADA
PRODUK PEMBIAYAAN *MURĀBAHAH* DI BANK SYARIAH MANDIRI
SOEKARNO-HATTA MALANG PERSPEKTIF FIQH MUAMALAH**

SKRIPSI

Oleh:

**MUHAMMAD ALFAN SAIFINNUHA
NIM 09220027**



**JURUSAN HUKUM BISNIS SYARIAH
FAKULTAS SYARIAH
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
MAULANA MALIK IBRAHIM MALANG
2013**

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Demi Allah,

Dengan kesadaran dan rasa tanggung jawab terhadap pengembangan keilmuan, penulis menyatakan bahwa skripsi dengan judul :

IMPLEMENTASI AKAD DAN PENCEGAHAN WANPRESTASI PADA PRODUK PEMBIAYAAN *MURÁBAHAH* DI BANK SYARIAH MANDIRI SOEKARNO-HATTA MALANG PERSPEKTIF FIQH MUAMALAH

benar-benar merupakan karya ilmiah yang disusun sendiri, bukan duplikat atau memindah data milik orang lain, kecuali yang disebutkan referensinya secara benar. Jika dikemudian hari terbukti disusun oleh orang lain, ada penjiplakan, duplikasi, atau memindah data orang lain, baik secara keseluruhan atau sebagian, maka skripsi dan gelar sarjana yang diperoleh karenanya, batal demi hukum.

Malang, 22 Juli 2013
Penulis,

Muhammad Alfian Saifinnuha
NIM 09220027

HALAMAN PERSETUJUAN

Setelah membaca dan mengoreksi skripsi saudara Muhammad Alfian Saifinnuha, NIM 09220027, Jurusan Hukum Bisnis Syariah, Fakultas Syariah, Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang dengan judul :

**IMPLEMENTASI AKAD DAN PENCEGAHAN WANPRESTASI PADA
PRODUK PEMBIAYAAN *MURÂBAHAH* DI BANK SYARIAH MANDIRI
SOEKARNO-HATTA MALANG PERSPEKTIF FIQH MUAMALAH**

maka pembimbing menyatakan bahwa skripsi tersebut telah dianggap memenuhi syarat-syarat ilmiah untuk diajukan dan diuji pada Majelis Dewan Penguji.

Mengetahui
Ketua Jurusan
Hukum Bisnis Syariah,

Dr. Suwandi, M.H..
NIP 196104152000031001

Malang, 22 Juli 2013
Dosen Pembimbing,

Ahmad Izzuddin, M.H.I.
NIP 197910122008011010

HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI

Dewan Penguji Skripsi saudara Muhammad Alfian Saifinnuha, NIM 09220027 mahasiswa Jurusan Hukum Bisnis Syariah, Fakultas Syariah, Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, dengan judul :

IMPLEMENTASI AKAD DAN PENCEGAHAN WANPRESTASI PADA PRODUK PEMBIAYAAN *MURÂBAHAH* DI BANK SYARIAH MANDIRI SOEKARNO-HATTA MALANG PERSPEKTIF FIQH MUAMALAH

Telah dinyatakan lulus dengan nilai A (*cumlaude*)

Dewan penguji :

1. Ahmad Izzuddin, M.H.I. (_____)
NIP 197910122008011010 Sekretaris
2. Dr. M. Nur Yasin, M.Ag. (_____)
NIP 196910241995031003 Ketua
3. Dr. Fakhruddin, M.H.I. (_____)
NIP 197408192000031002 Penguji Utama

Malang, 22 Juli 2013
Dekan,

Dr. H.Roibin, M.H.I.
NIP 196812181999031002

PERSEMBAHAN

Alhamdulillah, segala puji bagi Allah yang telah menciptakan alam semesta beserta isinya. Puji syukur selalu ku panjatkan ke hadirat Allah SWT, dengan segala rahmat dan hidayah-Nya. Shalawat serta salam tetap tercurahkan kepada Nabi besar Muhammad SAW yang telah merubah jalan yang gelap (jahiliyah) menuju jalan yang terang benderang (dien).

Kupersembahkan karya tulis ini kepada:

Ayah dan Ibu tercinta, Purnawiraan Serka. TNI-AD Djuprianto dan Ibu Umi Kulsum, berkat do'a Ayah dan Ibu yang tak pernah henti menumbuhkan motivasi tersendiri dalam hidupku untuk selalu menjadi yang terbaik, walaupun bibir tak pernah menyampaikan kata-kata motivasi atau penyemangat. Terima kasih pula untuk kakakku Pratu. Chomarus Zaman.

Tak lupa pula ku haturkan terima kasih kepada kakakku yang pertama Atika Khurul Ain, kedua Muhammad Amrul khakim, dan Andri Prianggoda yang telah memotivasi dan mengarahkan pada ilmu-ilmu agama.

Teman seperjuangan ku dibangku kuliah, yang selalu menemani ku dalam suka dan duka. Terima kasih kepada semua tanpa kecuali.

Sahabat-sahabatku semua dimanapun kalian berada.,

MOTTO

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا

Artinya: "...Dan Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan *riba*...."

(Q.S Al-Baqarah: 275).

أن النبي صلى الله عليه وسلم قال ثلاث فيهن البركة : البيع الى أجل والمقارضة

وخط البر بالشعير للبيت لا للبيع (رواه ابن ماجة)

Artinya: “Nabi saw. bersabda, ‘ada tiga hal yang mengandung berkah: jual beli tidak secara tunai, mudharabah, dan mencampur gandum dengan jejawut untuk keperluan rumah tangga, bukan untuk dijual.” (HR. Ibnu Majah dari Shuhaib).

PRAKATA

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Alhamdulillahillobbil'alamîn, puja dan puji syukur kepada Allah swt. dengan rahmat serta hidayah-Nya penulisan skripsi yang berjudul “IMPLEMENTASI AKAD DAN PENCEGAHAN WANPRESTASI PADA PRODUK PEMBIAYAAN *MURÂBAHAH* DI BANK SYARIAH MANDIRI SOEKARNO-HATTA MALANG PERSPEKTIF FIQH MUAMALAH” dapat diselesaikan dengan izin-Nya. *Shalawat* serta salam semoga kita haturkan kepada Nabi kita yakni Nabi Muhammad saw, yang telah membimbing kita dari alam kegelapan menuju alam yang terang benderang dalam kehidupan ini.

Dengan segala usaha serta bantuan, bimbingan maupun arahan dan hasil diskusi dari berbagai pihak dalam proses penyelesaian penulisan skripsi ini, maka penulis mengucapkan terima kasih kepada :

1. Prof. Dr. H. Mudjia Raharjo. M.Si, selaku Rektor UIN Maulana Malik Ibrahim Malang.
2. Dr. H. Roibin, M.H.I., selaku Dekan Fakultas Syariah UIN Maulana Malik Ibrahim Malang.
3. Dr. Suwandi, M.H., selaku Ketua Jurusan Hukum Bisnis Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.
4. Dr. Fakhruddin, M.H.I., selaku dosen wali peneliti di Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.

5. Ahmad Izzuddin, M.H.I., selaku dosen pembimbing peneliti di Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang. Terima kasih atas semua bimbingan dan kesabaran beliau dalam menuntun penulisan skripsi ini.
6. Segenap Dosen serta seluruh jajaran staf Fakultas Syariah Universitas Maulana Malik Ibrahim Malang. Semoga Allah swt memberikan pahala yang sepadan atas semua pengajaran, didikan dan bimbingan beliau semua.
7. Segenap pihak yang secara langsung maupun tidak langsung telah membantu dalam proses penelitian serta penulisan skripsi ini sehingga dapat segera diselesaikan dengan baik.
8. Ayah dan Ibu tercinta, Serka. Djuprianto dan Ibu Umi Kulsum, berkat do'a Ayah dan Ibu yang tak pernah berhenti memotivasi setiap langkah positif dalam hidupku dan tak lupa pula ucapan terima kasih kepada adik-adik keponakanku Imang, Putri dan Nicko yang terus mendukung setiap karya dan usahaku untuk terus maju.
9. Terima kasih kepada teman-teman futsal, Sapto, Miftahul Muslih (Bangray), Teguh Pujiarso (Kaji Toha), Wahyu, Didon, Rizqi, Solikin, Muiz, Hariyadi, Munthe dan teman-teman seperjuangan HBS yang lain selama waktu kuliah.
10. Teman-teman seperjuangan ku di bangku kuliah, baik teman PKPBA, HTQ, PKLI yang selalu menemaniku dalam suka dan duka. Terima kasih kepada semua tanpa kecuali.

Semoga apa yang ditulis dalam penelitian ini dapat bermanfaat bagi semua pembaca, khususnya bagi saya pribadi. Disini penulis menyadari bahwa dalam penulisan dalam skripsi ini masih banyak terdapat kesalahan dan jauh dari kesempurnaan. Oleh karena itu, penulis berharap kritik dan saran dari semua pihak demi kesempurnaan skripsi ini.

Malang, 22 Juli 2013
Penulis,

Muhammad Alfian Saifinnuha
NIM 09220027

PEDOMAN TRANSLITERASI

A. Umum

Transliterasi adalah pemindahalihan tulisan Arab ke dalam tulisan Indonesia, bukan terjemahan Bahasa Arab ke dalam Bahasa Indonesia.

B. Konsonan

ا	= Tidak dilambangkan	ض	= dl
ب	= b	ط	= th
ت	= t	ظ	= dh
ث	= ts	ع	= ‘ (koma menghadap atas)
ج	= j	غ	= gh
ح	= <u>h</u>	ف	= f
خ	= kh	ق	= q
د	= d	ك	= k
ذ	= dz	ل	= l
ر	= r	م	= m
ز	= z	ن	= n
س	= s	و	= w
ش	= sy	ه	= h
ص	= sh	ي	= y

Hamzah (ء) yang sering dilambangkan dengan alif, apabila terletak di awal kata maka dalam transliterasinya mengikuti vokalnya, tidak dilambangkan, namun

apabila terletak di tengah atau di akhir kata maka dilambangkan dengan tanda koma diatas (ˆ),berbalik dengan koma (ˆ), untuk pengganti lambang “ع”.

C. Vokal, panjang dan diftong

Setiap penulisan bahasa Arab dalam bentuk tulisan latin vokal *fathah* ditulis dengan “a”, *kasrah* dengan “i”, *dlommah* dengan “u”, sedangkan bacaan panjang masing-masing ditulis dengan cara sebagai berikut:

Vokal (a) panjang = â misalnya قال menjadi qâla

Vokal (i) panjang = î misalnya قيل menjadi qîla

Vokal (u) panjang = û misalnya دون menjadi dûna

Khusus untuk bacaan ya’nisbat, maka tidak boleh digantikan dengan “i”, melainkan tetap ditulis dengan “iy” agar dapat menggambarkan ya’nisbat di akhirnya. Begitu juga untuk suara diftong, wawu dan ya’ setelah *fathah* ditulis dengan “aw” dan “ay”. Perhatikan contoh berikut:

Diftong (aw) = و misalnya قول menjadi qawlun

Diftong (ay) = ي misalnya خير menjadi khayrun

D. Ta’ Marbûthah (ة)

Ta’ marbûthah ditransliterasikan dengan “ṭ” jika berada di tengah kalimat, tetapi apabila *ta’ marbûthah* tersebut berada di akhir kalimat, maka ditransliterasikan dengan menggunakan “h” misalnya: الرسالة للمدرسة: menjadi *al risalaṭ li al-mudarrisah*, atau apabila berada ditengah-tengah kalimat yang terdiri dari susunan *mudlâf* dan *mudlâf ilayh*, maka ditransliterasikan dengan menggunakan “t” yang disambungkan dengan kalimat berikutnya, misalnya: فى رحمة الله menjadi *fi rahmatillâh*.

E. Kata Sandang dan Lafadh al-Jalâlah

Kata sandang berupa “al” (ال) ditulis dengan huruf kecil, kecuali terletak di awal kalimat, sedangkan “al” dalam lafadh *jalâlah* yang berada di tengah-tengah kalimat yang disandarkan (*idhâfah*) maka dihilangkan. Perhatikan contoh-contoh berikut ini:

1. Al-Imâm al-Bukhâriy mengatakan ...
2. Al-Bukhâriy dalam muqaddimah kitabnya menjelaskan ...
3. Masyâ`Allâh kâna wa mâ lam yasyâ` lam yakun.
4. Billâh ‘azza wa jalla.

F. Nama dan Kata Arab Terindonesiakan

Pada prinsipnya setiap kata yang berasal dari bahasa Arab harus ditulis dengan menggunakan sistem transliterasi. Apabila kata tersebut merupakan nama Arab dari orang Indonesia atau bahasa Arab yang sudah terindonesiakan, tidak perlu ditulis dengan menggunakan sistem transliterasi. Perhatikan contoh berikut:

“...Abdurrahman Wahid, mantan Presiden RI keempat, dan Amin Rais, mantan Ketua MPR pada masa yang sama, telah melakukan kesepakatan untuk menghapuskan nepotisme, kolusi dan korupsi dari muka bumi Indonesia, dengan salah satu caranya melalui pengintesifan salat di berbagai kantor pemerintahan, namun ...”

Perhatikan penulisan nama “Abdurrahman Wahid”, “Amin Rais” dan kata “salat” ditulis dengan menggunakan tata cara penulisan bahasa Indonesia yang disesuaikan dengan penulisan namanya. Kata-kata tersebut sekalipun berasal dari bahasa Arab, namun ia berupa nama dari orang Indonesia dan telah terindonesiakan, untuk itu tidak ditulis dengan cara “Abd al-Rahmân Wahîd”, “Amîn Raîs”, dan bukan ditulis dengan “shalât”.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI	ii
HALAMAN PERSETUJUAN	iii
HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN	v
HALAMAN MOTTO	vi
PRAKATA	vii
PEDOMAN TRANSLITERASI	x
DAFTAR ISI	xiii
DAFTAR TABEL	xvi
DAFTAR LAMPIRAN	xvii

BAB I : PENDAHULUAN

A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	6
C. Tujuan Penelitian.....	6
D. Manfaat Penelitian	7
E. Definisi Operasional.....	8
F. Sistematika Pembahasan	9

BAB II : KAJIAN PUSTAKA

A. Penelitian Terdahulu.....	11
B. Tinjauan Umum tentang Perbankan Syariah	
1. Pengertian Perbankan Syariah.....	16
2. Karakteristik Perbankan Syariah.....	17
3. Prinsip Syariah dalam Operasional Bank Syariah	19
4. Produk-Produk dalam Perbankan Syariah	20
a. Produk Penghimpunan Dana	20
b. Produk Penyaluran Dana.....	21
c. Produk Jasa.....	24
5. Jenis-Jenis Akad Perbankan Syariah.....	24

C. Tinjauan Umum tentang Pembiayaan <i>Murâbahah</i>	
1. Pengertian Pembiayaan	25
2. Tujuan Pembiayaan	26
3. Fungsi Pembiayaan	27
4. Pengertian <i>Murâbahah</i>	27
5. Jenis-Jenis <i>Murâbahah</i>	29
6. Rukun <i>Murâbahah</i>	30
7. Syarat-Syarat <i>Murâbahah</i>	30
8. Perbedaan Jual Beli <i>Murâbahah</i> dengan Bunga	33
9. Skema Alur Pembiayaan <i>Murâbahah</i>	34
D. Tinjauan Umum tentang Analisa Pembiayaan	
1. Analisis Pembiayaan Prinsip 5 C	35
2. Analisis Pembiayaan Prinsip 5 P	37
3. Analisis Pembiayaan Prinsip 3 R	39

BAB III : METODE PENELITIAN

A. Lokasi Penelitian	41
B. Jenis Penelitian	41
C. Pendekatan Penelitian	42
D. Sumber Data	42
E. Metode Pengumpulan Data	43
F. Metode Pengecekan Keabsahan Data	44
G. Metode Analisis Data	45

BAB IV : PAPARAN DAN ANALISIS DATA

A. Gambaran umum Bank Syariah Mandiri CFBO (<i>Consumer Financing Bussiness Office</i>)	
1. Gambaran umum BSM CFBO Malang	49
2. Visi dan Misi BSM CFBO Malang	50
3. Budaya Bank Syariah Mandiri CFBO Malang	51
4. Struktur Organisasi BSM CBFO Malang	52
5. Produk-Produk BSM CFBO Malang	53

6. Prosedur Pembiayaan pada BSM CFBO Malang	55
7. Skema Alur Pembiayaan CFBO Malang	58
8. Data Pembiayaan pada CFBO Malang	59
9. Wanprestasi pada CFBO Malang	60
B. Implementasi akad dan pencegahan wanprestasi pada produk Pembiayaan <i>Murâbahah</i> di Bank Syariah Mandiri CFBO Malang.....	61
C. Implementasi akad dan pencegahan wanprestasi pada produk Pembiayaan <i>Murâbahah</i> di Bank Syariah Mandiri CFBO Malang Perspektif Fiqih Muamalah.....	73

BAB V : PENUTUP

A. Kesimpulan	84
B. Saran.....	85

DAFTAR PUSTAKA LAMPIRAN-LAMPIRAN DAFTAR RIWAYAT HIDUP

DAFTAR TABEL

A. Tabel 1.1 : Penelitian terdahulu.....	16
B. Tabel 1.2 : Skema jenis-jenis akad.....	25
C. Tabel 1.3 : Perbedaan jual beli <i>murâbahah</i> dengan bunga	34
D. Tabel 2.1 : Alur pembiayaan <i>murâbahah</i>	35
E. Tabel 2.2 : Struktur organisasi BSM CFBO Malang	52
F. Tabel 2.3 : Skema alur pembiayaan pada BSM CFBO Malang.....	58
G. Tabel 3.1 : Data pembiayaan pada BSM CFBO Malang	60

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 : Bukti Konsultasi

Lampiran 2 : Surat Izin Penelitian

Lampiran 3 : Surat Pernyataan Penelitian dari Bank Syariah Mandiri (BSM)

Lampiran 4 : Draft interview

Lampiran 5 : Foto ketika interview

Lampiran 6 : Foto keadaan Bank Syariah Mandiri

Lampiran 7 : Brosur Griya BSM (tampak depan)

Lampiran 8 : Brosur Griya BSM (isi)

Lampiran 9 : Form Cheklist Dokumen Pembiayaan

Lampiran 10 : Formulir Permohonan Pembiayaan konsumtif

Lampiran 11 : Tabel Angsuran Rumah produk Griya BSM

ABSTRAK

Saifinnuha, Muhammad Alfian. 2013. **Implementasi Akad Dan Pencegahan Wanprestasi Pada Produk Pembiayaan *Murâbahah* Di Bank Syariah Mandiri Soekarno-Hatta Malang Perspektif Fiqh Muamalah**. Skripsi. Jurusan Hukum Bisnis Syariah. Fakultas Syariah. Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.
Pembimbing Ahmad Izzudin M.H.I.

Kata Kunci : *Implementasi, Murâbahah, Wanprestasi.*

Salah satu produk yang banyak dimanfaatkan di bank syariah adalah produk pembiayaan *murâbahah*. Dalam perkembangannya, produk ini mengalami perkembangan yang cukup pesat. Pembiayaan *murâbahah* banyak digunakan pada sektor produktif, konsumtif maupun sektor riil. Namun dalam sektor bisnis perbankan tentu ada implikasi yaitu tidak luput adanya kerugian yang dialami perbankan jika sering terjadi wanprestasi. Banyak bank yang mengalami NPF (*non performing financing*) yaitu keadaan bank yang tidak sehat karena adanya wanprestasi. Sehingga dalam penelitian ini mengkaji tentang cara suatu bank yang digunakan untuk meminimalisasi terhadap adanya wanprestasi, yang tentunya akan membawa pendapatan kontribusi bagi perbankan itu sendiri.

Penelitian ini difokuskan untuk mengetahui penerapan akad *murâbahah* pada pembiayaan *murâbahah* BSM CFBO (*Consumer Financing Business Office*) Soekarno-Hatta Malang apakah sesuai dengan prinsip syariah dalam perspektif fiqh muamalah. Selain itu juga untuk mengetahui cara pencegahan wanprestasi yang dilakukan bank syariah mandiri pada produk pembiayaan *murabahah* dalam perspektif fiqh muamalah. Penelitian ini merupakan penelitian empiris. Penelitian ini bertumpu pada dua sumber data, yaitu data primer dan data sekunder dengan menggunakan metode analisis deskriptif. Data primer diperoleh peneliti dari hasil wawancara dengan pegawai BSM CFBO Soekarno-Hatta Malang. Dari hasil wawancara tersebut peneliti memperoleh data tentang bagaimana Bank Syariah Mandiri CFBO Malang melaksanakan akad *murâbahah* serta pencegahan terhadap wanprestasi.

Dari penelitian ini ditemukan bahwa BSM CFBO Soekarno-Hatta Malang, dalam praktik akad *murâbahah* khususnya untuk pembiayaan produk perumahan baru dan bekas, telah memenuhi prinsip syariah dalam muamalah. Pada pembiayaan *murâbahah* pada objek renovasi rumah, kavling siap bangun dan konstruksi rumah telah terjadi modifikasi akad yaitu *murâbahah bil wakâlah* dengan menyertakan *offering letter* sehingga telah sesuai dengan ketentuan dalam fiqh muamalah dan Fatwa DSN-MUI No.4/2000 tentang *murâbahah*. Selain itu pada pencegahan terhadap wanprestasi untuk meminimalisasinya, Bank Syariah Mandiri menerapkan aspek pendukung yaitu *pertama*, menerapkan penuh kebijakan/aturan Bank Indonesia dalam DP minimum yaitu DP 30% untuk pembiayaan rumah di atas tipe 70. *Kedua*, adanya pengikatan yang sempurna dengan mewajibkan asuransi. *Ketiga*, adanya persyaratan penuh dalam proses sertifikat dengan dikeluarkannya APHT (Akta Pembebanan Hak Tanggungan) oleh Notaris. Pada pencegahan terhadap wanprestasi telah memenuhi prinsip syariah dalam muamalah.

ABSTRACT

Saifinnuha, Muhammad Alfian, 09220027, 2013. **Implementation of Agreement and Default Prevention Study On Products *Murabaha* Syariah Mandiri Bank Soekarno-Hatta Malang in Fiqh Perspective.** Thesis. Department of Business Law Shariah, Faculty of Sharia Islamic University of Maulana Malik Ibrahim Malang.
Supervisor: Ahmad Izzuddin, M.H.I.

Keywords: Implementation, *Murabaha*, Default.

One of the products are widely used in Islamic banking is *Murabaha* financing products. In the process, these products grow quite rapidly. *Murabaha* financing are widely used in the productive sector, consumer and real sectors. However, in the banking business sector, there is implication that must be loss among banks because of default. Many banks are experiencing NPF (non-performing financing) which is not health bank condition because of the default. Thus, in this research study about how does bank minimize the default, which will bring the revenue contribution in the banking sector itself

This study focuses on the implementation about *Murabaha* in BSM CFBO at Soekarno-Hatta Malang, which Sharia principles relate to in fiqh perspective muamalah is. In addition, the way to know how to prevent default Islamic bank depends on *murabaha* financing products in muamalah fiqh perspective. This study is an empirical research. This study relies on two sources of data, namely primary data and secondary data which use descriptive analysis. Primary data are obtained from interviews with researcher BSM employees at CFBO Soekarno-Hatta Malang. From the interview, the researcher obtained data about how Mandiri Syariah Banking Malang CFBO *Murabaha* and how does the came use implements the prevention against default. Secondary data research obtained brochures, written by reports from Bank Syariah Mandiri, and other appropriate literatures with the purpose of writing.

From this study it was found that BSM CFBO Soekarno-Hatta Malang. In practice. *Murabaha* financing especially for new and old house is appropriate with Sharia principles in muamalah. Object of *murabaha* financing on home renovations or ready for building and home construction has been modified in *murabaha* contract with encloses offering letter, So that its in accordance with muamalah and DSN-MUI Fatwa No.4/2000 on *Murabaha*. In addition, the prevention of default, Mandiri Syariah Banking implements some aspects: firstly, apply full policy/rules Bank Indonesia in the minimum DP 30% for home financing over 70 types. Secondly, the perfect contract by paying insurance. Third, the full requirements in certificate process by giving APHT (Deed Granting Mortgage) by Notary. In addition, the prevention of default has appropriated with Sharia principles in muamalah.

ملخص البحث

سيف النهى، محمد ألفا، ٢٠١٣، ٠٩٢٢٠٠٢٧، تطبيق العقد والتجنب عن التقصير في الواجب (wanprestasi) في خدمة المراجعة في بنك شريعة مندرى (BSM) سوكارنو حتى بمالانج وفق فقه المعاملات. بحث جامعي. بقسم المعاملة الشرعية، في كلية الشريعة بجامعة مولانا مالك إبراهيم الإسلامية الحكومية بمالانج.

المشرف: عز الدين الماجستير

الكلمات الرئيسية: تطبيق، المراجعة، إخلاف الوعد.

تعد المراجعة إحدى الخدمات المفضلة في البنوك الإسلامية. تستخدم هذه الخدمة في مجالات مختلفة كمثل مجال الإنتاج ومجال الإستهلاك وفي مجال آخر. وبعد مرور الوقت تنمو هذه الخدمة نمواً سريعاً ولقيت قبولا واسعا لدى المجتمع ولكن هناك بعض المشاكل من جهة البنك حيث لقي البنك كثيرا من الخسارة لكثرة خلاف الوعد. تلقى كثير من البنوك بفشل الاستثمار (NPF) بسبب خلاف الوعد. انطلاقا من هذه المشكلة يهدف هذا البحث إلى معرفة طريقة تجنب خلاف الوعد في هذه الخدمة استبعادا عن الخسارة والتي ستؤدي إلى زيادة الدخل.

يركز هذا البحث في معرفة تطبيق خدمة المراجعة في بنك شريعة مندرى (BSM) سوكارنو حتى بمالانج، هل يناسب عقدها بالشريعة الإسلامية أم لا، وفي معرفة طريقة تجنب خلاف الوعد في هذا العقد في البنك. يستخدم هذا البحث المنهج الوصفي التحليلي حيث يستند على البيانات الرئيسية والبيانات الثانوية. أما البيانات الرئيسية تؤخذ من المقابلة الشخصية بالموظف في هذا البنك فمن هذه المقابلة يحصل الباحث البيانات على كيفية تطبيق عقد المراجعة في البنك والتجنب عن خلاف الوعد. وأما البيانات الثانوية فيحصل الباحث من الكتب والبيانات المكتوبة في البنك وغير ذلك.

ونتيجة البحث هي أن بنك شريعة مندرى (BSM) سوكارنو حتى بمالانج في تطبيق عقد المراجعة خاصة في صرف البيت الجديد والبيت القلم يناسب الشريعة الإسلامية. أما خدمة المراجعة في صرف إصلاح البيت وفي الأرض المعدّ لبناء البيت و المواد لبناء البيت قد وقع فيها زيادة العقد وهي مراجعة بالوكالة برسالة العرض ولذلك أصبحت الخدمة تناسب فقه المعاملات والفتوى الذي أصدره هيئة الفتوى بمجلس العلماء الإندونيسي (-DSN MUI) رقم ٢٠٠٠/٤ عن المراجعة. وأما طريقة التجنب عن خلاف الوعد فطبق بنك شريعة مندرى (BSM) بعض الأساليب، الأسلوب الأول: تطبيق نظام البنك الإندونيسي في العيوب حيث يكون العيوب على الأقل ٣٠% للبيت في قسم ٧٠. والأسلوب الثاني: وجود الإرتباط الكامل وذلك بفرض التأمين. والأسلوب الثالث: وجود شرط ملزم في عملية إخراج الشهادة الملكية وذلك بإخراج شهادة تكليف حق المضمون من الكاتب الرسمي. وهذه الأساليب كلها موافقة مع مبادئ الشريعة الإسلامية.