

**IMPLEMENTASI AKAD *MURABAHAH*  
PADA PEMBIAYAAN PEMBANGUNAN RUMAH  
DI BPRS GUNUNG SLAMET CILACAP**



**TUGAS AKHIR**

Diajukan Kepada Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam  
IAIN Purwokerto Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat  
Guna Memperoleh Gelar Ahli Madya (A.Md.)

Oleh:  
**RIRIN EFIYATUN**  
1423204118

**PROGRAM DIPLOMA III  
MANAJEMEN PERBANKAN SYARIAH  
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM  
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN)  
PURWOKERTO  
2017**

## PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertandatangan dibawah ini :

Nama : RIRIN EFIYATUN

NIM : 1423204118

Jenjang : Diploma III/ D III

Prodi : DIII Manajemen Perbankan Syariah

Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam

Judul : **Implementasi Akad *Murabahah* Pada Pembiayaan**

**Pembangunan Rumah di BPRS Gunung Slamet Cilacap**

Menyatakan bahwa naskah Tugas Akhir ini secara keseluruhan adalah hasil penelitian atau karya sendiri kecuali pada bagian – bagian yang dirujuk sumbernya.

Purwokerto, 30 April 2017

Saya yang menyatakan,



Ririn Efiyatun  
NIM. 1423204118

IAIN PURWOK



KEMENTERIAN AGAMA  
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PURWOKERTO  
**FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM**

Alamat : Jl. Jend. A. Yani No.40A Purwokerto 53126  
Telp. 0281-635624, 628250, Fax : 0281-636553, www.iainpurwokerto.ac.id


**PENGESAHAN**

Tugas Akhir berjudul


**IMPLEMENTASI AKAD MURABAHAH PADA PEMBIAYAAN  
PEMBANGUNAN RUMAH DI BPRS GUNUNG SLAMET CILACAP**

Yang disusun oleh Saudara/i **RIRIN EFIYATUN** NIM.1423204118 Program Studi **D-III Manajemen Perbankan Syariah**, Jurusan Perbankan Syariah, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Purwokerto, telah diujikan pada hari Jumat tanggal 16 Juni 2017 dan dinyatakan telah memenuhi syarat untuk memperoleh gelar **Ahli Madya (A.Md.)** dalam Ilmu Perbankan Syariah oleh Sidang Dewan Penguji Tugas Akhir.

Ketua Sidang/Penguji

  
Drs. Atabik, M.Ag.  
NIP.19651205 199303 1 004

Sekretaris Sidang/Penguji

  
Rahmini Hadi, S.E, M.Si.  
NIP.19701224 200501 2 001

Pembimbing/Penguji

  
H. Soehmir, Lc., M.Si.  
NIP.19691006 200312 1 001

Purwokerto, Juni 2017  
Mengetahui/Mengesahkan  
Dekan,  
  
Dr. H. Fathul Aminudin Aziz, M.M.  
NIP. 19680403 199403 1 004

## NOTA DINAS PEMBIMBING

Kepada:  
Yth. Dekan Fakultas Ekonomi dan  
Bisnis Islam IAIN Purwokerto  
Di Purwokerto

*Assalamu'alaikumWr. Wb.*

Setelah melakukan bimbingan, telaah, arahan, dan koreksi terhadap penulisan tugas akhir dari Ririn Efiyatun, NIM. 1423204118 yang berjudul :

**IMPLEMENTASI AKAD MURABAHAH PADA PEMBIAYAAN  
PEMBANGUNAN RUMAH DI BPRS GUNUNG SLAMET CILACAP**

Saya berpendapat bahwa tugas akhir tersebut diatas sudah dapat diajukan kepada Dekan Fakultas dan Bisnis Islam IAIN Purwokerto untuk diujikan dalam rangka memperoleh gelar Ahli Madya (A. Md).

*Wassalamu'alaikumWr. Wb.*

Purwokerto, 18 Mei 2017

Pembimbing

  
H. Sochim, Lc.M.Si.

196910092003121001

IAIN PURWOK

## KATA PENGANTAR

*Alhamdulillah* *alamin*, puji syukur senantiasa penulis haturkan kepada Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan laporan tugas akhir ini yang berjudul “Implementasi Akad *Murabahah* Pada Pembiayaan Pembangunan Rumah di BPRS Gunung Slamet Cilacap”. Shalawat serta salam semoga tetap tercurah pada junjungan kita, Nabi Muhammad SAW serta keluarga, sahabat, dan para pengikut beliau yang telah membawa petunjuk kebenaran kepada seluruh umat manusia, yaitu dengan adanya Agama Islam.

Laporan tugas akhir ini disusun untuk melengkapi salah satu syarat yang harus dipenuhi bagi mahasiswa yang telah menyelesaikan studinya untuk program D III Manajemen Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Purwokerto.

Penulis menyadari bahwa kesempurnaan hanya milik Allah SWT, kekurangan merupakan bagian dari kehidupan manusia yang tak terbantahkan, begitu pula dengan karya-karyanya. Namun, manusia wajib berusaha menuju kearah mendekati kesempurnaan, demikian dengan sajian penulis ini tentu masih banyak hal yang perlu disempurnakan. Tetapi untuk melangkah sampai disini, penulis tidaklah berjalan sendiri, melainkan dengan dukungan dan bantuan dari berbagai pihak baik secara langsung maupun tidak langsung yang sangat berjasa dalam penyelesaian laporan tugas akhir ini. Oleh karena itu, penulis menyampaikan rasa hormat dan ucapan terima kasih yang setulus-tulusnya kepada:

1. Dr.H. A. Luthfi Hamidi, M.Ag., Rektor Institut Agama Islam Negeri Purwokerto.
2. Dr.H. Munjin, M.Pd.I., Wakil Rektor I Institut Agama Islam Negeri Purwokerto.
3. Drs. Asdlori, M.Pd.I., Wakil Rektor II Institut Agama Islam Negeri Purwokerto.
4. Dr.H. Supriyanto, Lc, M.S.I., Wakil Rektor III Institut Agama Islam Negeri Purwokerto.
5. Dr. H. Fathul Aminudin Aziz, M.M., Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Institut Agama Islam Negeri Purwokerto.
6. Yoiz Shofwa S, SP, M.Si., Ketua Jurusan Manajemen Perbankan Syariah Institut Agama Islam Negeri Purwokerto.
7. H. Sochimim, Lc. M.Si., Ketua Prodi Manajemen Prodi Perbankan Syariah Institut Agama Islam Negeri Purwokerto sekaligus pembimbing tugas akhir yang telah membimbing penulis dalam menyelesaikan penulisan tugas akhir ini.
8. Segenap Dosen dan Karyawan Institut Agama Islam Negeri Purwokerto.
9. Ibunda tercinta Yanti dan Ayahanda Endang Ruhayat serta adik-adik saya Sindi Sulistiya Putri dan Rachel Muhammad Ridho, yang telah banyak memberikan kasih sayang, dan memberikan dorongan berupa materi dan doa yang tiada hentinya, sehingga penulis dapat terus berjuang dalam mencari ilmu hingga saat ini.

10. Sahabat dan teman-teman DIII MPS angkatan 2014 yang telah memberikan semangat, dukungan, saran dan keceriaan yang terlukis selama 3 tahun ini.
11. Sahabatku Annisa Nawang Arum, dan Juwita Permadani yang satu tim dalam Praktek Kerja Lapangan yang telah memberikan semangat, dan Terima kasih sudah menjadi sahabat yang terbaik untuk 3 tahun ini semoga persahabatan kita berlanjut sampai kita punya anak masing-masing.
12. Teman seperjuangan Wiji Ardiastuti, Ardi Sutyamoko, Yuni Andriyani, dan Wildan Noer Falakh yang telah maembantu dalam memotivasi dan memberikan saran dan khususnya semua MPS C Terima Kasih telah menjadi teman seperjuangan yang baik.

Semoga Allah SWT melimpahkan karunia dan nikmat-Nya pada kita semua.

Penulis menyadari bahwa penulisan tugas akhir ini tidak sempurna dan masih banyak kekurangan. Oleh karena itu, penulis mohon maaf dan mengharapkan kritikan membangun dari semua pihak sehingga tugas akhir ini dapat lebih baik. Akhirnya penulis berharap semoga tugas akhir ini dapat bermanfaat bagi pembaca umumnya dan penulis sendiri khususnya.

IAIN PURWOKERTO

Purwokerto, 30 April 2017

Penulis,



**Ririn Efiyatun**

NIM. 1423204118

## **IMPLEMENTASI AKAD *MURABAHAH* PADA PEMBIAYAAN PEMBANGUNAN RUMAH DI BPRS GUNUNG SLAMET CILACAP**

### **ABSTRACT**

Financing the constructions of house in BPRS Gunung Slamet Cilacap which are used for the financing of house constructions of house constructions process is done by PT Raffi Prima Persada cooperation with BPRS Gunung Slamet Cilacap is a partner, in this case the customers will be met directly with the developer to specify the desired specification and select images design home. And payment will be made by the bank to PT, so that customers do not receive the money, because the money was handed over to the PT with *murabahah* system.

The research methods used in the research is descriptive analysis method in which the author collected the data obtained, then the author describe it and analyze so as to provide information in order to solve the problems faced.

The results of there studies show that home construction loan product in BPRS Gunung Slamet Cilacap is not only using the *murabahah* contract, but there are *wakalah* and using analysis 5C.

**Keywords:** *Murabahah*, Financing the constructions of house, Analysis 5C



IAIN PURWOKERTO



## PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-INDONESIA

Transliterasi kata-kata Arab yang dipakai dalam menyusun tugas akhir ini berpedoman pada Surat Keputusan Bersama antara Menteri Agama dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan R.I. Nomor: 158/1987 dan Nomor: 0543b/U/1987.

### A. Konsonan Tunggal

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
ا	Alif	Tidak dilambangkan	Tidak dilambangkan
ب	ba´	B	Be
ت	ta´	T	Te
ث	Ša	Š	es (dengan titik di atas)
ج	Jim	J	Je
ح	ħ	ħ	ha (dengan titik di bawah)
خ	kha´	Kh	ka dan ha
د	Dal	D	De
ذ	zal	z	zet (dengan titik di atas)
ر	ra´	R	Er
ز	Zai	Z	Zet
س	Sin	S	Es
ش	Syin	Sy	es dan ye
ص	šad	š	es (dengan titik di bawah)
ض	ḍad	ḍ	de (dengan titik di bawah)
ط	ṭa´	ṭ	te (dengan titik di bawah)
ظ	ẓa´	ẓ	zet (dengan titik di bawah)
ع	‘ain	.... ‘....	koma terbalik ke atas
غ	Gain	G	Ge
ف	fa´	F	Ef
ق	Qaf	Q	Qi
ك	Kaf	K	Ka
ل	Lam	L	El
م	Mim	M	Em
ن	Nun	N	En
و	Waw	W	We

هـ	ha'	H	Ha
ء	hamzah	'	Apostrof
ي	ya'	Y	Ye

## B. Vokal

Vokal bahasa Arab seperti bahasa Indonesia, terdiri dari vokal tunggal atau monoftong dan vokal rangkap atau diftong.

### 1. Vokal Pendek

Vokal tunggal bahasa Arab lambangnya berupa tanda atau harakat yang transliterasinya dapat diuraikan sebagai berikut:

Tanda	Nama	Huruf Latin	Nama
َ	<i>Fathah</i>	Fathah	A
َ / ُ	<i>Kasrah</i>	Kasrah	I
َ / ِ	<i>Dammah</i>	dammah	U

### 2. Vokal Rangkap

Vokal rangkap Bahasa Arab yang lambangnya berupa gabungan antara harakat dan huruf, transliterasinya sebagai berikut:

Nama	Huruf Latin	Nama	Contoh	Ditulis
<i>Fathah dan ya</i>	Ai	a dan i	بينكم	<i>Bainakum</i>
<i>Fathah dan Wawu</i>	Au	a dan u	قول	<i>Qaul</i>

### 3. Vokal Panjang

Maddah atau vokal panjang yang lambangnya berupa harakat dan huruf, transliterasinya sebagai berikut:

Fathah + alif ditulis ā	Contoh جاهلية ditulis <i>jāhiliyyah</i>
-------------------------	---

Fathah+ ya' ditulis ā	Contoh تنسى ditulis <i>tansā</i>
Kasrah + ya' mati ditulis ī	Contoh كريم ditulis <i>karīm</i>
Dammah + wāwu mati ditulis ū	Contoh فروض ditulis <i>furūd</i>

### C. Ta' Marbūtah

1. Bila dimatikan, ditulis h:

حكمة	Ditulis <i>ḥikmah</i>
جزية	Ditulis <i>jizyah</i>

2. Bila dihidupkan karena berangkat dengan kata lain, ditulis t:

نعمة الله	Ditulis <i>ni 'matullāh</i>
-----------	-----------------------------

3. Bila *ta' marbutah* diikuti oleh kata yang menggunakan kata sandang *al*, serta bacaan kedua kata itu terpisah maka ditransliterasikan dengan *ḥ* (h).

Contoh:

روضة الاطفال	<i>Rauḍah al-atfāl</i>
المدينة المنورة	<i>Al-Madīnah al-Munawwarah</i>

### D. Syaddah (Tasydīd)

Untuk konsonan rangkap karena syaddah ditulis rangkap:

متعددة	Ditulis <i>muta 'addidah</i>
عدة	Ditulis <i>'iddah</i>

### E. Kata Sandang Alif + Lām

1. Bila diikuti huruf *Qamariyah*

البديع	Ditulis <i>al-badī'u</i>
القياس	Ditulis <i>al-Qiyās</i>

2. Bila diikuti huruf *Syamsiyyah*

السماء	Ditulis <i>as-Samā'</i>
الشمس	Ditulis <i>asy-Syams</i>

#### F. Hamzah

Hamzah yang terletak di akhir atau di tengah kalimat ditulis apostrof.

Sedangkan hamzah yang terletak di awal kalimat ditulis alif. Contoh:

شيئ	Ditulis <i>syā'ūn</i>
تأخذ	Ditulis <i>ta'khūzu</i>
أمرت	Ditulis <i>umirtu</i>

#### G. Huruf Besar

Huruf besar dalam tulisan Latin digunakan sesuai dengan ejaan yang diperbaharui (EYD).

**H. Penulisan kata-kata dalam rangkaian kalimat dapat ditulis menurut bunyi atau pengucapan atau penulisannya**

أهل السنة	Ditulis <i>ahl as-sunnah</i>
ذوى الفروض	Ditulis <i>zawī al-furūd</i>

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL .....</b>	<b>i</b>
<b>PERNYATAAN KEASLIAN.....</b>	<b>ii</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN.....</b>	<b>iii</b>
<b>NOTA DINAS PEMBIMBING.....</b>	<b>iv</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>v</b>
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>viii</b>
<b>PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN .....</b>	<b>ix</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>xiv</b>
<b>DAFTAR TABEL.....</b>	<b>xvii</b>
<b>DAFTAR GAMBAR.....</b>	<b>xviii</b>
<b>DAFTAR LAMPIRAN.....</b>	<b>xix</b>
<b>BAB 1 PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
A. LatarBelakang Masalah .....	1
B. Rumusan Masalah .....	6
C. Maksud dan Tujuan Penelitian .....	6
D. Metode Penelitian.....	7
1. Jenis Penelitian .....	7
2. LokasidanWaktuPenelitian.....	8
3. TeknikPengumpulan Data .....	8
4. Metode Analisis Data .....	9
<b>BAB II LANDASAN TEORI .....</b>	<b>11</b>
A. Murabahah.....	11
1. Pengertian Murabahah .....	11

2. Landasan Murabahah .....	14
a. Landasan Hukum Murabahah .....	14
b. Landasan Syariah Murabahah .....	15
c. Ketentuan Fatwa tentang Murabahah.....	15
3. Rukun dan Syarat Murabahah .....	20
4. Mekanisme Akad Pembiayaan Murabahah .....	21
5. Manfaat dan Risiko Pembiayaan Murabahah.....	22
6. Jenis Pembiayaan Murabahah .....	24
7. Implementasi Murabahah di LKS .....	24
B. Penelitian Terdahulu.....	25
<b>BAB III HASIL DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>28</b>
A. Gambaran Umum BPRS Gunung Slamet Cilacap .....	28
1. Sejarah Singkat BPRS Gunung Slamet Cilacap.....	28
2. Visi dan Misi BPRS Gunung Slamet Cilacap .....	30
3. Tujuan BPRS Gunung Slamet Cilacap .....	30
4. Struktur Organisasi BPRS Gunung Slamet Cilacap.....	31
5. Produk-Prduk BPRS Gunung Slamet Cilacap .....	31
B. Pembahasan .....	34
C. Analisis .....	46
<b>BAB IV PENUTUP .....</b>	<b>50</b>
A. Kesimpulan.....	50
B. Saran .....	51

**DAFTAR PUSTAKA**  
**LAMPIRAN-LAMPIRAN**  
**RIWAYAT HIDUP PENULIS**

## DAFTAR TABEL

Tabel1 Penelitian Terdahulu .....	27
-----------------------------------	----



## DAFTAR GAMBAR

Gambar1 Skema Pembiayaan <i>Murabahah</i> melalui akad <i>wakalah</i> .....	44
Gambar 2 Skema Pembiayaan <i>Murabahah</i> secara langsung .....	46
Gambar3 Skema Struktur Organisasi BPRS Gunung Slamet Cilacap.....	33





## **DAFTAR LAMPIRAN**

1. Lampiran Blangko Bimbingan Tugas Akhir
2. Lampiran Surat Keterangan Lulus Ujian BTA dan PPI
3. Lampiran Sertifikat Bahasa
4. Lampiran Sertifikat Komputer
5. Lampiran Sertifikat PKL
6. Brosur BPRS Gunung Slamet Cilacap
7. Lampiran Foto Kegiatan Mahasiswa
8. Daftar Riwayat Hidup



**IAIN PURWOKERTO**

# BAB 1

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Bank adalah lembaga perantara keuangan atau biasa disebut *financial intermediary*. Artinya lembaga keuangan yang dalam aktivitasnya berkaitan dengan masalah uang yang merupakan alat pelancar terjadinya perdagangan yang utama.<sup>1</sup> Menurut Undang-Undang Perbankan No. 10 Tahun 1998 yang dimaksud dengan Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit/pembiayaan atau bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.<sup>2</sup> Menurut UU Nomor 21 tahun 2008 tentang perbankan syariah menyatakan bahwa perbankan syariah adalah segala sesuatu yang menyangkut tentang bank syariah dan unit usaha syariah, mencakup kelembagaan, kegiatan usaha, serta cara dan proses dalam melaksanakan kegiatannya.<sup>3</sup>

Bank syariah adalah bank yang tidak beroperasi dengan tidak mengandalkan bunga. Bank islam atau biasa disebut dengan bank tanpa bunga adalah lembaga keuangan/perbankan yang operasional dan produknya dikembangkan berlandaskan pada Al-Qur'an dan Hadist Nabi SAW. Allah telah menurunkan larangan memakan riba secara berharap untuk mengurangi kesengsaraan masyarakat, terdapat pada QS. Al-Baqarah: 275.<sup>4</sup>

---

<sup>1</sup>Muhammad, *Manajemen Dana Bank Syariah*, (Yogyakarta: Ekonisia, 2004), hlm. 1.

<sup>2</sup>Ismail, *Perbankan Syariah*, (Jakarta: Kencana, 2011), hlm. 30.

<sup>3</sup>*Ibid...*, hlm. 33.

<sup>4</sup>Muhammad, *Manajemen Bank Syari'ah* (Yogyakarta: UPP AMP YKPN, 2002), hlm. 36.

Bank syariah adalah lembaga keuangan yang usaha pokoknya memberikan pembiayaan dan jasa-jasa lainnya dalam lalu lintas pembayaran serta peredaran uang yang pengoperasiannya disesuaikan dengan prinsip syariat islam.<sup>5</sup> Dengan kata lain, bank syari'ah adalah bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip syariah dan menurut jenisnya terdiri atas bank umum syariah (BUS), unit usaha syariah (UUS), dan bank pembiayaan rakyat syariah (BPRS).<sup>6</sup>

Pada dasarnya produk yang ditawarkan oleh perbankan syariah dapat dibagi menjadi tiga bagian besar, yaitu produk penyaluran dana (*financing*), produk penghimpunan dana (*funding*), dan produk jasa (*service*).<sup>7</sup> Dalam pendanaan kepada nasabah dalam bentuk pembiayaan, ada beberapa hal yang perlu diperhatikan terkait dengan pemberian pembiayaan, oleh karena itu layak tidaknya pembiayaan yang di berikan akan sangat mempengaruhi stabilitas keuangan bank.<sup>8</sup> Pembiayaan menurut UU Perbankan No. 10 Tahun 1998. Pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.<sup>9</sup> Selanjutnya yang dikemukakan oleh Antonio "Pembiayaan yaitu pemberian fasilitas penyediaan dana untuk memenuhi kebutuhan pihak-pihak yang

---

<sup>5</sup>Muhammad, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, (Yogyakarta: UPP AMP YKPN, 2005), hlm. 1.

<sup>6</sup>Ismail, *Perbankan Syariah*, (Jakarta: Kencana, 2011), hlm. 33.

<sup>7</sup>Muhammad, *Manajemen Dana Bank Syariah*, (Yogyakarta: Ekonisia, 2004), hlm. 43.

<sup>8</sup>Binti Nur Aisyah, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, (Yogyakarta: Kalimedia, 2015), hlm. 79-80.

<sup>9</sup>Ismail, *Perbankan Syariah*, (Jakarta: Kencana, 2011), hlm. 106.

merupakan defisit unit<sup>10</sup>. Adapun bentuk-bentuk pembiayaan perbankan yang berdasarkan prinsip syariah, yaitu pembiayaan dengan prinsip bagi hasil (*Musyarakah* dan *Mudharabah*), pembiayaan dengan prinsip jual beli atau piutang (*Murabahah*, *Salam* dan *Istishna'*), pembiayaan dengan prinsip sewa (*Ijarah* dan *Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik*), serta pinjaman *Qard*.<sup>11</sup>

Dari beberapa bentuk pembiayaan diatas, transaksi yang paling banyak dilakukan oleh bank syariah saat ini adalah *murabahah*, alasan yang paling mendasar adalah dalam *murabahah* ini risiko bagi bank syariah adalah kecil. Secara sederhana, *murabahah* berarti pembiayaan dengan akad jual beli dimana harga dan keuntungan disepakati antara penjual dan pembeli, dalam lembaga keuangan model ini diaplikasikan antara nasabah dengan bank, nasabah sebagai pembeli dan bank sebagai penjual, dengan harga dan keuntungan disepakati di awal. Nasabah memerlukan suatu barang, bank mengeluarkan dana untuk membeli barang tersebut, kemudian barang disepakati dibeli oleh nasabah.<sup>12</sup> Pembiayaan *Murabahah* adalah pembiayaan yang digunakan dalam perjanjian jual beli barang dengan menyatakan harga pokok dan keuntungan (margin) yang disepakati oleh penjual dan pembeli. Bank membiayai seluruh atau sebagian harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya, dimana bank membeli barang yang diperlukan oleh nasabah atas nama bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah sebesar harga jual yaitu harga pokok barang

---

<sup>10</sup>Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktik* (Jakarta :Gema Insani Press, 2001), hlm. 160.

<sup>11</sup>Muhammad, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, (Yogyakarta: UPP AMP YKPN, 2005),, hlm. 22-25.

<sup>12</sup>Muhammad Syarif Arbi, *Lembaga: Perbankan, Keuangan dan Pembiayaan*, (Yogyakarta: BPFE Anggota IKAPI, 2013), hlm. 233.

ditambah keuntungan. Dalam pembiayaan *murabahah* bank dapat mewakili kepada nasabah untuk membeli barang yang dibutuhkan dari pihak ketiga untuk dan atas nama bank.<sup>13</sup>

Pembayaran *murabahah* dapat dilakukan secara tunai atau angsuran. Dalam *murabahah* juga diperkenankan adanya perbedaan dalam harga barang untuk cara pembayaran yang berbeda. Bank dapat memberikan potongan apabila nasabah mempercepat pembayaran angsuran dan melunasi piutang *murabahah* sebelum jatuh tempo. Tidak terkecuali pada BPRS Gunung Slamet Cilacap dimana prosentase pembiayaan berdasarkan akad per 31 Desember 2015 (dalam ribuan rupiah) yaitu:

No	Jenis Akad	Nominal	Prosentase (%)
1	Murabahah	29.283.873	86,28
2	Mudharabah	669.000	1,97
3	Musyarakah	2.041.547	6,02
4	Multijasa	1.844.836	5,44
5	Qardh	100.000	0,29
	Jumlah	33.939.256	100

Sumber: Dokumen Laporan Tahunan Tahun 2015 BPRS Gunung Slamet Cilacap

Pembiayaan yang paling banyak digunakan adalah pembiayaan dengan prinsip jual beli atau *murabahah* dengan prosentase 86,28%, karena mengingat alasan risiko bagi bank adalah kecil. Pembiayaan *murabahah* dapat digunakan untuk usaha dagang atau UKM/modal kerja, pembelian kendaraan bermotor, pembelian perabotan rumah tangga, pembangunan rumah dan lain-lain. Berdasarkan jenis penggunaan, penggunaan dana pada BPRS Gunung Slamet Cilacap untuk modal kerja 21,20%, investasi 31,36% dan untuk produktif terdapat pembiayaan pembangunan rumah 47,44%, Salah satu dari beberapa

<sup>13</sup>Dokumen Laporan Tahunan Tahun 2015 PT. BPRS Gunung Slamet Cilacap, hlm. 6.

produk pembiayaan diatas yang diambil oleh peneliti adalah pembiayaan pada sektor pembangunan rumah, karena rumah paling diminati oleh nasabah.<sup>14</sup> Pembiayaan pembangunan rumah yaitu pembiayaan yang dipergunakan hanya untuk pembangunan sebuah rumah yang pengerjaannya dilakukan oleh PT yang bekerjasama dengan BPRS Gunung Slamet Cilacap yang merupakan rekanan, dalam hal ini nasabah akan dipertemukan dengan pihak pengembang untuk menentukan aspek yang diinginkan dan memilih gambar desain rumah sampai rumah tersebut siap ditempati oleh nasabah. Dalam hal tersebut nasabah juga harus mengenali kemampuan untuk memberikan penilaian terhadap solusi, gagasan, metodologi, dan sebagainya dengan menggunakan kriteria yang cocok atau standar yang ada untuk memastikan nilai efektivitas atau manfaatnya.<sup>15</sup>

Penerapan akad *murabahah* di BPRS Gunung Slamet Cilacap yaitu dimana dari pihak bank yang sudah bekerjasama dengan pihak developer (PT Raffi Prima Persada) yang menyediakan bahan-bahan material atau bahan baku bangunan sesuai dengan kebutuhan nasabah, karena rumah merupakan kebutuhan dasar manusia oleh karena itu, sebagai kebutuhan utama manusia maka rumah diminati banyak orang terutama pengantin baru. Namun harga bahan-bahan material atau bahan baku bangunan rumah yang melambung tinggi menyebabkan jarang orang mampu membeli bahan-bahan material tersebut sesuai dengan keinginan nasabah atau bahkan hanya separuh dari kebutuhan nasabah, maka dengan adanya pembiayaan pembangunan rumah ini masyarakat yang belum tercukupi dananya untuk pembangunan rumah dapat mengajukan pembiayaan

---

<sup>14</sup> Laporan Tahunan Tahun 2015 BPRS Gunung Slamet Cilacap.

<sup>15</sup> Sochimim, *Kewirausahaan: Teori Aplikatif dan Praktik*, (Yogyakarta: Cinta Buku, 2017), hlm. 2.

untuk pembangunan rumah tersebut, proses dalam pengerjaan pembangunanpun cepat dan murah karena bekerjasama langsung dengan developer pembangunan rumah dan nasabah hanya siap untuk menerima kunci rumah yang sudah selesai dibangun sesuai dengan kriteria nasabah.<sup>16</sup>

Namun, membeli secara tunai tentu tidak dapat dilakukan oleh semua orang, mengingat untuk membangun rumah tersebut membutuhkan dana yang besar. Untuk membantu sebagian masyarakat yang ingin membangun rumah, maka peranan dari perusahaan khususnya BPRS Gunung Slamet Cilacap untuk memberikan pembiayaan.<sup>17</sup>

Dengan melihat uraian latar belakang masalah di atas, penulis merasa perlu untuk melakukan penelitian sesuai dengan permasalahan tersebut di atas. Adapun judul yang diambil adalah **“IMPLEMENTASI AKAD *MURABAHAH* PADA PEMBIAYAAN PEMBANGUNAN RUMAH DI BANK PEMBIAYAAN RAKYAT SYARIAH GUNUNG SLAMET CILACAP”**.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah tersebut di atas, maka permasalahan yang akan dibahas pada penelitian ini adalah bagaimana Implementasi Akad *Murabahah* Pada Pembiayaan Pembangunan Rumah di PT. BPRS Gunung Slamet Cilacap.

## **C. Maksud dan Tujuan Penulisan Tugas Akhir**

Berdasarkan rumusan masalah diatas, maka dapat diambil maksud dari penelitian ini yaitu untuk mengetahui bagaimana penerapan akad *murabahah*

---

<sup>16</sup>Wawancara dengan Dedy Riyanto (Kepala Kantor Kas BPRS Gunung Slamet Cilacap).

<sup>17</sup>[www.bess.cp.id/newsdetail.php%3fid%2Fonline](http://www.bess.cp.id/newsdetail.php%3fid%2Fonline), diakses pada tanggal 22 juni 2015).

pada pembiayaan pembangunan rumah di BPRS Gunung Slamet Cilacap dan juga untuk menambah ilmu dan wawasan penulis sekaligus pembaca dalam bidang perbankan.

Tujuan penulisan Laporan Tugas Akhir adalah untuk memenuhi salah satu syarat guna memperoleh gelar Ahli Madya. Disamping itu juga untuk mengembangkan kemampuan penulis dalam menulis hasil penelitian yaitu implementasi akad *murabahah* pada pembiayaan pembangunan rumah di BPRS Gunung Slamet Cilacap, serta memperoleh pemahaman, manfaat dan informasi secara teori maupun dalam praktek di lapangan.

#### **D. Metode Penelitian Tugas Akhir**

Metode penelitian pada dasarnya merupakan cara ilmiah untuk mendapatkan data dengan tujuan dan kegunaan tertentu, cara ilmiah berarti kegiatan penelitian itu didasarkan pada ciri-ciri keilmuan, yaitu rasional berarti kegiatan ini dilakukan dengan cara-cara yang masuk akal sehingga terjangkau oleh penalaran manusia, empiris berarti dapat diamati oleh indera manusia dan sistematis berarti menggunakan langkah-langkah yang bersifat logis.<sup>18</sup>

##### **1. Jenis Penelitian**

Jenis penelitian yang dilakukan adalah penelitian lapangan (*field research*). Jenis penelitian ini adalah peneliti menggunakan pendekatan kualitatif dan teknik analisa dengan menggunakan metode deskriptif dengan melakukan analisa terhadap data yang diperoleh.

---

<sup>18</sup>Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D* (Bandung: Alfabeta, 2016), hlm. 2.



## 2. Lokasi dan Waktu Penelitian

Lokasi yang menjadi tempat penelitian adalah BPRS Gunung Slamet Cilacap yang berlokasi di Jl. Dr. Wahidin No. 34 Cilacap, Jawa Tengah dimulai dari tanggal 23 Januari 2017 sampai 20 Februari 2017.

## 3. Teknik Pengumpulan Data

### a. Observasi lapangan

Peneliti langsung mengamati objek yang diteliti dengan mendatangi langsung PT. BPRS Gunung Slamet Cilacap. Hal ini guna mengetahui keadaan sebenarnya di lokasi penelitian yang berkaitan dengan Implementasi Akad *Murabahah* Pada Pembiayaan Pembangunan Rumah di PT. BPRS Gunung Slamet Cilacap.

### b. Wawancara

Teknik pengumpulan data ini mendasarkan diri pada laporan tentang diri sendiri atau *self-report*, atau setidaknya pada pengetahuan dan atau keyakinan pribadi.<sup>19</sup> Teknik wawancara ini dapat dibedakan atas dua, yaitu sebagai berikut:

#### 1) Wawancara Terstruktur

Wawancara terstruktur digunakan sebagai teknik pengumpulan data, bila peneliti atau pengumpul data telah mengetahui dengan pasti tentang informasi apa yang diperoleh.<sup>20</sup>

---

<sup>19</sup>Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*, (Bandung: CV Alfabeta, 2016), hlm. 137-138.

<sup>20</sup>*Ibid...*, hlm.138.

## 2) Wawancara Tidak Terstruktur

Wawancara tidak terstruktur adalah wawancara yang bebas di mana peneliti tidak menggunakan pedoman wawancara yang telah tersusun secara sistematis dan lengkap untuk pengumpulan datanya.<sup>21</sup>

### c. Dokumentasi

Dokumen merupakan catatan peristiwa yang sudah berlalu. Dokumen ini bisa berbentuk tulisan, gambar, atau karya-karya monumental dari seseorang.<sup>22</sup>

Dokumen yang diperoleh oleh penulis yaitu dari brosur, buku yang ada dipergustakaan, majalah, internet, dan lain-lain.

## 4. Metode Analisis Data

Analisis yang digunakan adalah dalam melakukan penelitian yaitu menggunakan analisis deskriptif kualitatif. Dalam penelitian kualitatif, data diperoleh dari berbagai sumber, dengan menggunakan teknik pengumpulan data yang bermacam-macam (triangulasi), dan dilakukan secara terus-menerus sampai datanya jenuh.<sup>23</sup> Dalam hal analisis data kualitatif, menurut Bogdan dalam buku yang dikutip Sugiyono, yang menyatakan bahwa analisis data adalah proses mencari dan menyusun secara sistematis data yang diperoleh dari hasil wawancara, catatan lapangan, dan bahan-bahan lain, sehingga dapat mudah dipahami dan temuannya dapat diinformasikan kepada orang lain.<sup>24</sup>

---

<sup>21</sup>*Ibid...*, hlm. 140.

<sup>22</sup>*Ibid...*, hlm. 240.

<sup>23</sup>Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*, (Bandung: CV Alfabeta, 2016), hlm. 243.

<sup>24</sup>*Ibid...*, hlm. 244.

Metode analisis data yang digunakan oleh penulis yaitu di peroleh dari hasil wawancara, observasi dan dokumentasi dengan menggunakan analisis deskriptif kualitatif, yaitu penulis mencoba memaparkan semua data dan informasi yang diperoleh dan data yang diambil adalah tentang Implementasi Akad *Murabahah* Pada Pembiayaan Pembangunan Rumah di PT. BPRS Gunung Slamet Cilacap.



## BAB II

### LANDASAN TEORI

#### A. *Murabahah*

##### 1. Pengertian *Murabahah*

*Murabahah* berasal dari kata *Ar-Ribhu* yang berarti *an-anmaa'* yang berarti tumbuh dan berkembang, atau *Murabahah* bisa diartikan juga *Al-Irbaah*, karena salah satu dari dua orang bertransaksi memberi keuntungan kepada lainnya. Secara istilah akad jual beli atas barang tertentu, di mana penjual menyebutkan harga pembelian barang kepada pihak pembeli dengan mensyaratkan keuntungan yang diharapkan sesuai jumlah tertentu. Dalam akad *Murabahah*, penjual menjual barangnya dengan meminta kelebihan atas harga beli dengan harga jual.<sup>1</sup> Bank Islam mengambil *murabahah* untuk memberikan pembiayaan jangka pendek kepada kliennya untuk membeli barang walaupun kliennya tersebut mungkin tidak memiliki uang tunai untuk membayar. *Murabahah* sebagaimana digunakan dalam perbankan Islam, ditemukan terutama berdasarkan dua unsur. Harga membeli dan biaya yang terkait, dan kesepakatan berdasarkan *mark-up* (keuntungan).<sup>2</sup>

*Murabahah* didefinisikan oleh para *fuqoha* sebagai penjualan barang seharga biaya/harga pokok (*cost*) barang tersebut ditambah *mark-up* atau margin keuntungan yang disepakati. Menurut Fatwa DSN (Dewan Syariah Nasional) dijelaskan bahwa yang dimaksud dengan *murabahah* (DSN,

---

<sup>1</sup>Ismail, *Perbankan Syariah*, (Jakarta: Kencana, 2011), hlm. 138.

<sup>2</sup>Abdullah Saeed, *Bank Islam dan Bunga*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2003), hlm.138.

2003:311) adalah menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba.<sup>3</sup>

*Murabahah* berdasarkan PSAK 102 (paragraf 5) adalah akad jual beli barang dengan harga jual sebesar biaya perolehan ditambah keuntungan yang disepakati dan penjual harus mengungkapkan biaya perolehan barang tersebut kepada pembeli.<sup>4</sup> Dalam jual beli secara umum, mekanisme pembayaran secara tunai, dengan mekanisme *murabahah*, jual beli menjadi bersifat tangguh dalam pembayaran, serta penjual dapat mengambil keuntungan dari barang tersebut yang dibeli.<sup>5</sup> *Murabahah*, seperti yang dipahami di sini, digunakan dalam setiap pembiayaan di mana ada barang yang bisa diidentifikasi untuk dijual.<sup>6</sup> Dalam konteks fiqh, *murabahah* merupakan bagian bahasan dari jual beli (*bay'i*). *Murabahah* merupakan salah satu jenis jual beli bila dilihat dari segi penukaran. Dari penukaran, menurut Wahbah al-Zuhayli, jual beli terbagi kepada lima macam:

- a) *Bay' al-musawamah*, yakni jual beli dengan sembarang harga dengan tanpa mempertimbangkan harga awal atau harga belinya.
- b) *Bay' al-murabahah*, yaitu jual beli dengan harga jual yang sama dengan harga awal ditambah dengan keuntungan.
- c) *Bay' al-tawliyah*, yaitu jual beli dengan harga yang sama dengan harga awal dengan tanpa ada sedikitpun tambahan keuntungan.

---

<sup>3</sup>Wiroso, *Jual Beli Murabahah* (Yogyakarta: UII Press, 2005), hlm. 13-14.

<sup>4</sup>Rizal Yaya, Aji Erlangga Martawireja, Ahim Abdurahim, *Akuntansi Perbankan Syariah: Teori dan Praktik Kontemporer*, (Jakarta: Salemba Empat, 2014), hlm. 160.

<sup>5</sup>Ahmad Dahlan, *Bank Syariah*, (Yogyakarta: Teras, 2012), hlm. 190.

<sup>6</sup>Abdullah Saeed, *Menyoal Bank Syariah*, (Jakarta: Paramadina, 2004), hlm.120.

- d) *Bay' al-isyrak*, yaitu jual beli yang mirip dengan *bay' al-tawliyah*, kecuali menjual sebagian *mabi'* dengan sebagian harga.
- e) *Bay' al-wadhi'ah*, yaitu jual beli dengan harga sama dari harga awal dengan pengurangan sesuatu yang diketahui.<sup>7</sup>

Sebagaimana yang telah dikemukakan di atas bahwa *murabahah* adalah jual beli dengan harga dan keuntungan yang diketahui. Dalam konteks fiqh, ada beberapa syarat yang mesti dipenuhi dalam akad *murabahah*. Menurut Wahbah al-Zuhaili, dalam *murabahah* ditetapkan syarat-syarat sebagai berikut:

- a) Mengetahui harga produk

Dalam jual beli *murabahah* disyaratkan agar mengetahui harga pokok atau harga asal, karena mengetahui harga merupakan syarat sah jual beli. Syarat mengetahui harga pokok atau harga asal ini juga diperuntukkan bagi jual beli *at-tawliyah* dan *al-wadhiah*.

- b) Mengetahui keuntungan

Hendaknya margin keuntungan juga diketahui oleh si pembeli, karena margin keuntungan tersebut termasuk bagian dari harga yang harus diserahkan oleh pihak pembeli kepada pihak penjual. Sedangkan mengetahui harga merupakan syarat sah jual beli.

- c) Harga pokok merupakan sesuatu yang dapat diukur, dihitung dan ditimbang, baik pada waktu terjadi jual beli dengan penjual yang pertama

---

<sup>7</sup>Yadi Janwari, *Lembaga Keuangan Syariah*, (Bandung: PT Remaja Rosdakarya Offset, 2015), hlm. 15.

atau setelahnya. Oleh karena itu, harga pokok ini biasanya ditentukan oleh nilai, seperti nilai mata uang.<sup>8</sup>

## 2. Landasan *Murabahah*

### a. Landasan Hukum *Murabahah*

- 1) Pasal 1 ayat (13) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perbankan.
- 2) PBI No. 9/19/PBI/2007 jo. PBI No. 101/16/PBI/2008 tentang Pelaksanaan Prinsip Syariah dalam Kegiatan Penghimpunan Dana dan Penyaluran Dana serta Pelayanan Jasa Bank Syariah.
- 3) Peraturan Bank Indonesia Nomor 10/17/PBI/2008 tentang Produk Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah.
- 4) Ketentuan pembiayaan *murabahah* dalam praktik perbankan syariah di Indonesia dijelaskan dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah*.
- 5) Pasal 19 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah yang mengatur mengenai kegiatan usaha Bank Umum Syariah yang salah satunya adalah pembiayaan *murabahah*.<sup>9</sup>

### b. Landasan Syariah *Murabahah*

- 1) a) QS. Al-Baqarah(2) ayat 275

... وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا ...

<sup>8</sup>Yadi Janwari, *Lembaga Keuangan Syariah*, (Bandung: PT Remaja Rosdakarya Offset, 2015), hlm. 16.

<sup>9</sup>Bagya Agung Prabowo, *Aspek Hukum Pembiayaan Murabahah pada Perbankan Syariah*, (Yogyakarta: UII Press, 2012), hlm. 29.

Artinya: .....”Allah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba.....”<sup>10</sup>

b) QS. An-Nisaa’: 29

Artinya: “Hai orang-orang yang beriman janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang bathil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka diantara kamu”.<sup>11</sup>

2) HR. Ibnu Majah

Dari Shuaib Ar Rumi R.A. bahwa Rasulullah SAW bersabda, “Tiga hal yang di dalamnya terdapat keberkahan yaitu jual beli secara tangguh, *muqaradhah* (*mudharabah*) dan mencampur gandum dengan tepung untuk keperluan rumah.”<sup>12</sup>

c. Ketentuan Fatwa tentang *Murabahah*

Ketentuan tentang *Murabahah* (Fatwa DSN No. 04/DSN-MUI/IV/2000)

1) Ketentuan Umum *Murabahah* yang terdapat dalam bank syariah

a) Bank dan Nasabah harus melakukan akad *murabahah* yang bebas dari riba.

b) Barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh syariah Islam.

<sup>10</sup>Muhammad Syafi’i Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktik* (Jakarta :Gema Insani Press, 2001), hlm. 102.

<sup>11</sup>Ismail, *Perbankan Syariah*, (Jakarta: Kencana, 2011), hlm. 136.

<sup>12</sup>Rizal Yaya, Aji Erlangga Martawireja, Ahim Abdurahim, *Akuntansi Perbankan Syariah: Teori dan Praktik Kontemporer*, (Jakarta: Salemba Empat, 2014), hlm. 160.



- c) Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.
  - d) Bank membeli barang yang diperlukan nasabah dan atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas dari riba.
  - e) Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara hutang.
  - f) Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli ditambah keuntungan. Dalam kaitan ini bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan.
  - g) Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut jangka waktu tertentu yang telah disepakati.
  - h) Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah.
  - i) Jika bank hendak mewakili kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli *murabahah* harus dilakukan setelah barang, secara prinsip menjadi milik bank.<sup>13</sup>
- 2) Ketentuan *Murabahah* kepada nasabah yang juga tertuang dalam fatwa dimaksud adalah sebagai berikut:

---

<sup>13</sup>Muhammad, *Model-Model Akad Pembiayaan di Bank Syari'ah*, (Yogyakarta: UII Press, 2009), hlm. 62-63.

- a) Nasabah mengajukan permohonan dan perjanjian pembelian barang atau asset kepada bank.
- b) Jika bank menerima permohonan tersebut, ia harus membeli terlebih dahulu asset yang dipesannya secara sah dengan pedagang.
- c) Bank kemudian menawarkan aset tersebut kepada nasabah dan nasabah harus menemani membelinya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakatinya, karena secara hukum perjanjian tersebut mengikat, kemudian kedua belah pihak harus membuat kontrak jual beli.
- d) Dalam jual beli bank diperbolehkan meminta nasabah untuk membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan.
- e) Jika nasabah kemudian menolak membeli barang tersebut, biaya riil bank harus dibayari dari uang muka tersebut.<sup>14</sup>
- f) Jika nilai uang muka kurang dari kerugian yang harus ditanggung oleh bank, bank harus dapat meminta kembali sisa kerugiannya kepada nasabah.
- g) Jika uang muka memakai kontrak 'urbun sebagai alternatif dari uang muka, maka:
  - (1) Jika nasabah memutuskan untuk membeli barang tersebut, ia tinggal membayar sisa harga.

---

<sup>14</sup>*Ibid...*, hlm. 63.

(2) Jika nasabah batal membeli, uang muka menjadi milik bank maksimal sebesar kerugian yang ditanggung oleh bank akibat pembatalan tersebut, dan jika uang muka tidak mencukupi, nasabah wajib melunasi kekurangannya.

3) Jaminan dalam *Murabahah*

- 1) Jaminan dalam *murabahah* dibolehkan, agar nasabah serius dengan pesannya.
- 2) Bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dipegang.<sup>15</sup>

4) Hutang dalam *Murabahah*

Secara prinsip penyelesaian hutang si pemesan dalam transaksi *murabahah* KPP tidak ada kaitannya dengan transaksi lain yang dilakukan si pemesan kepada pihak ketiga atas barang pesanan tersebut. Apakah si pemesan menjual kembali barang tersebut dengan keuntungan atau kerugian, ia tetap berkewajiban menyelesaikan hutangnya kepada si pembeli. Jika pemesan menjual barang tersebut sebelum masa angsurannya berakhir, ia tidak wajib segera melunasi seluruh angsurannya. Seandainya penjualan aset tersebut merugi, contohnya kalau nasabah adalah pedagang juga, pemesan tetap harus menyelesaikan pinjamannya sesuai kesepakatan awal. Hal ini karena transaksi penjualan kepada pihak ketiga yang dilakukan nasabah

---

<sup>15</sup>Khotibul Umam, *Legislasi Fikih Ekonomi dan Penerapannya dalam Produk Perbankan Syariah Di Indonesia*, (Yogyakarta: BPF E Anggota IKAPI, 2011), hlm. 99-100.

merupakan akad yang benar-benar terpisah dari akad *murabahah* pertama dengan bank.<sup>16</sup>

5) Penundaan pembayaran dalam *Murabahah*

- a) Nasabah yang memiliki kemampuan tidak dibenarkan menunda penyelesaian hutangnya.
- b) Jika nasabah menunda-nunda pembayaran dengan sengaja, atau jika salah satu pihak menunaikan kewajibannya, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitase Syariah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.<sup>17</sup> Bangkrut dalam *murabahah*: jika nasabah telah dinyatakan pailit dan gagal menyelesaikan hutangnya, bank harus menunda tagihan hutang sampai ia menjadi sanggup kembali, atau berdasarkan kesepakatan.<sup>18</sup>

6) Bangkrut dalam *Murabahah*

Jika pemesan yang berhutang dianggap pailit dan gagal menyelesaikan hutangnya karena benar-benar tidak mampu secara ekonomi dan bukan karena lalai sedangkan ia mampu, kreditor harus menunda tagihan utang sampai menjadi sanggup kembali. Dalam hal ini, Allah SWT telah berfirman,

وَإِنْ كَانَ ذُو عُسْرَةٍ فَنَظِرَةٌ إِلَىٰ مَيْسَرَةٍ ...

<sup>16</sup>Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah dari Teorik ke Praktik* (Jakarta :Gema Insani Press, 2001), hlm. 105.

<sup>17</sup>Muhammad, *Model-Model Akad Pembiayaan di Bank Syariah*, (Yogyakarta: UII Press, 2009), hlm. 64.

<sup>18</sup>Khotibul Umam, *Legislasi Fikih Ekonomi dan Penerapannya dalam Produk Perbankan Syariah Di Indonesia*, (Yogyakarta: BPFE Anggota IKAPI, 2011), hlm. 101.

Artinya: “dan jika (orang berhutang itu) dalam kesukaran, berilah tangguh sampai dia berkelapangan.....”(al-Baqarah: 280).<sup>19</sup>

### 3. Rukun dan Syarat *Murabahah*

Rukun jual beli menurut mazhab Hanafi adalah ijab dan qabul yang menunjukkan adanya penukaran atau kegiatan saling memberi yang menempati kedudukan ijab qabul tersebut. Rukun ini dengan ungkapan lain merupakan pekerjaan yang menunjukkan keridhaan dengan adanya penukaran dua harta milik, baik berupa perkataan maupun perbuatan.

Menurut Jumhur Ulama ada 4 rukun akad jual beli, yaitu:

- a. Orang yang menjual
- b. Orang yang membeli
- c. *Sighat* (ijab dan qabul)
- d. Barang atau sesuatu yang diakadkan

Rukun jual beli menurut Jumhur Ulama, selain mazhab Hanafi ada 3, yaitu:

- a. Orang yang berakad (penjual dan pembeli)
- b. Yang diakadkan (harga dan barang yang dihargai)
- c. *Sighat* (ijab dan qabul)<sup>20</sup>

Adapun syarat-syarat dalam *murabahah* antara lain adalah sebagai berikut:

- a. Penjual memberi tahu biaya modal kepada nasabah.
- b. Kontrak pertama harus sah sesuai dengan rukun yang ditetapkan.
- c. Kontrak harus bebas dari riba.

<sup>19</sup>Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktik* (Jakarta :Gema Insani Press, 2001), hlm. 106.

<sup>20</sup>Wirosa, *Jual Beli Murabahah*, (Yogyakarta: UII Press, 2005), hlm. 16.

- d. Penjual harus menjelaskan kepada pembeli bila 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 dalam (a), (d), atau (e) 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 oleh penjual pada waktu negosiasi dan berkontrak. 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.<sup>21</sup>

#### 4. Mekanisme Akad Pembiayaan *Murabahah*

Bank syariah di Indonesia pada umumnya dalam memberikan pembiayaan *murabahah*, menetapkan syarat-syarat yang dibutuhkan dan prosedur yang harus ditempuh oleh musytari yang hampir sama dengan syarat

---

<sup>21</sup>Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktik* (Jakarta : Gema Insani Press, 2001), hlm. 102-103.

dan prosedur kredit sebagaimana lazimnya yang ditetapkan oleh bank konvensional. Syarat dan ketentuan umum pembiayaan *murabahah*, yaitu:

- a. Umum, tidak hanya diperuntukan kaum muslim saja
- b. Harus cakap hukum, sesuai KUHP Perdata
- c. Memenuhi 5 C yaitu:
  - 1) *Character* (watak)
  - 2) *Collateral* (jaminan)
  - 3) *Capital* (modal)
  - 4) *Conditional of economy* (prospek usaha)
  - 5) *Capability* (kemampuan)
- d. Memenuhi Bank Indonesia dan pemerintah sesuai yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perubahan Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 tentang perbankan.
- e. Jaminan (*dhomman*), biasanya cukup dengan barang yang dijadikan objek perjanjian namun karena besarnya pembiayaan lebih besar dari harga pokok barang (karena ada *mark-up*) maka pihak bank mengenakan uang muka sendiri senilai kelebihan jumlah pembiayaan yang tidak tertutup oleh harga pokok barang.<sup>22</sup>

##### 5. Manfaat dan Risiko Pembiayaan *Murabahah*

Sesuai dengan sifat bisnis (*tijarah*), transaksi *ba'i al-murabahah* memiliki beberapa manfaat, demikian juga risiko yang harus diantisipasi. *Ba'i al-murabahah* mempunyai beberapa manfaat kepada bank syariah salah satunya

---

<sup>22</sup>Bagya Agung Prabowo, *Aspek Hukum Pembiayaan Murabahah pada Perbankan Syariah*, (Yogyakarta: UII Press, 2012), hlm. 60.

adalah adanya keuntungan yang muncul dari selisih harga beli dari penjual dengan harga jual kepada nasabah. Selain itu, sistem *ba'i al-murabahah* juga sangat sederhana. Hal tersebut memudahkan penanganan administrasinya di bank syariah. Diantara kemungkinan risiko yang harus diantisipasi antara lain sebagai berikut:

- a. *Default* atau kelalaian, nasabah sengaja tidak membayar angsuran.
- b. Fluktuasi harga komparatif, ini terjadi bila harga suatu barang di pasar naik setelah bank membelikannya untuk nasabah. Bank tidak bisa mengubah harga jual beli tersebut.
- c. Penolakan nasabah, barang yang dikirim bisa saja ditolak oleh nasabah karena berbagai sebab. Bisa jadi karena rusak dalam perjalanan sehingga nasabah tidak mau menerimanya. Karena itu, sebaiknya dilindungi dengan asuransi. Kemungkinan lain karena nasabah merasa spesifikasi barang tersebut berbeda dengan yang ia pesan. Bila bank telah menandatangani kontrak pembelian dengan penjualnya, barang tersebut akan menjadi milik bank. Dengan demikian, bank mempunyai risiko untuk menjualnya kepada pihak lain.
- d. Dijual, karena *ba'i al-murabahah* bersifat jual beli dengan utang, maka ketika kontrak ditandatangani, barang itu menjadi milik nasabah. Nasabah bebas melakukan apa pun terhadap aset miliknya tersebut, termasuk untuk menjualnya. Jika terjadi demikian, risiko untuk *default* akan besar.<sup>23</sup>

---

<sup>23</sup>Muhammad, *Model-Model Akad Pembiayaan di Bank Syari'ah*, (Yogyakarta: UII Press, 2009), hlm.106-107.



## 6. Jenis Pembiayaan *Murabahah*

Menurut Muhammad dalam bukunya “Model-Model Akad Pembiayaan Di Bank Syariah (Panduan Teknis Pembuatan Akad/Perjanjian Pembiayaan Di Bank Syariah)”, *murabahah* dibedakan menjadi dua macam yaitu: *murabahah* berdasarkan pesanan dan *murabahah* tanpa pesanan.

- a. Dalam *murabahah* berdasarkan pesanan, bank melakukan pembelian barang setelah ada pemesanan dari nasabah. *Murabahah* berdasarkan pesanan dapat bersifat mengikat atau tanpa mengikat nasabah untuk membeli barang yang dipesannya. Pembayaran *murabahah* dapat dilakukan secara tunai atau cicilan.<sup>24</sup>
- b. *Murabahah* tanpa pesanan, *murabahah* ini termasuk jenis *murabahah* yang bersifat tidak mengikat. *Murabahah* ini dilakukan tidak melihat ada yang pesan atau tidak sehingga penyedia barang dilakukan sendiri oleh penjual.<sup>25</sup>

## 7. Implementasi *Murabahah* di Lembaga Keuangan Syariah

*Murabahah* sebagai bagian dari jual beli yang ada transparansi antara penjual dan pembeli dalam harga jual dan harga beli telah banyak diimplementasikan di lembaga keuangan syariah. Saat ini, bagaimanapun, *murabahah* lebih banyak digunakan di aspek pembiayaan, baik di lembaga keuangan bank maupun di lembaga keuangan bukan bank.<sup>26</sup>

---

<sup>24</sup>*Ibid...*, hlm. hlm. 58.

<sup>25</sup>Wiroso, *Jual Beli Murabahah* (Yogyakarta: UII Press, 2005), hlm. 38.

<sup>26</sup>Yadi Janwari, *Lembaga Keuangan Syariah*, (Bandung: PT Remaja Rosdakarya Offset, 2015), hlm. 19.

## B. Penelitian Terdahulu

Penelitian terdahulu bertujuan untuk mendapatkan bahan perbandingan dan acuan. Selain itu untuk menghindari anggapan kesamaan dengan penelitian ini. Maka dalam kajian pustaka ini peneliti mencantumkan hasil-hasil penelitian terdahulu dan memaparkan persamaan serta perbedaan dengan penelitian yang akan peneliti lakukan, berikut penjelasannya:

Penelitian Tugas Akhir Nanda Tri Widodo yang berjudul “Manajemen Pembiayaan *Murabahah* Pada Sektor Usaha Mikro di Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Pembantu Temanggung” pada penelitian Nanda memfokuskan pada produk pembiayaan *murabahah* pada sektor usaha mikro. Sedangkan peneliti ini penulis memfokuskan pada implementasi akad *murabahah* pada pembiayaan pembangunan rumah. Persamaanya penelitian Nanda dari peneliti ini adalah sama-sama membahas tentang akad *murabahah*.<sup>27</sup>

Penelitian Skripsi Heni Iswati dengan judul “Manajemen Pembiayaan BPRS Buana Mitra Perwira Purbalingga dalam Pemberdayaan Usaha Mikro, Kecil dan Menengah (UMKM)”. Pada penelitian Heni berfokus pada produk pembiayaan dalam pemberdayaan Usaha Mikro (UMKM). Sedangkan penelitian ini penulis memfokuskan pada implementasi akad *murabahah* pada pembiayaan pembangunan rumah. Persamaanya penelitian Heni dari peneliti ini adalah sama-sama membahas tentang pembiayaan.<sup>28</sup>

---

<sup>27</sup>Nanda Tri Widodo, Tugas Akhir “Manajemen Pembiayaan *Murabahah* pada Sektor Usaha Mikro di Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Pembantu Temanggung”, 2015, hlm.1.

<sup>28</sup>Heni Iswati, Skripsi “Manajemen Pembiayaan BPRS Buana Mitra Perwira Purbalingga dalam Pemberdayaan Usaha Mikro, Kecil dan Menengah (UMKM)”, 2015, hlm.1.

Penelitian Tugas Akhir Riana Dwi Ariani dengan judul “Analisis Penerapan Prinsip *Character* dan *Collateral* pada Pembiayaan *Murabahah* di BMT Al-Amin Wangon”. Pada penelitian Riana berfokus pada analisis penerapan prinsip *character* dan *collateral*. Sedangkan penelitian ini penulis memfokuskan pada implementasi akad *murabahah* pada pembiayaan pembangunan rumah. Persamaannya penelitian Riana dari peneliti ini adalah sama-sama membahas tentang akad *murabahah*.<sup>29</sup>

Tabel 1.1

No	Judul Skripsi/ TA	Penulis	Persamaan	Perbedaan
1.	<i>Manajemen Pembiayaan Murabahah Pada Sektor Usaha Mikro di Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Pembantu Temanggung</i>	Nanda Tri Widodo (2015)	Sama-sama meneliti tentang produk pembiayaan <i>murabahah</i>	a. Lokasi Penelitian b. Nanda Tri Widodo berfokus pada sektor usaha mikro sedangkan peneliti ini memfokuskan pada implementasi akad <i>murabahah</i> pada pembiayaan pembangunan rumah

IAIN PURWOKERTO

<sup>29</sup>Riana Dwi Ariani, Tugas Akhir “Analisis Penerapan Prinsip *Character* dan *Collateral* pada Pembiayaan *Murabahah* di BMT Al-Amin Wangon”, hlm. 1.

2.	<i>Manajemen Pembiayaan BPRS Buana Mitra Perwira Purbalingga dalam Pemberdayaan Usaha Mikro, Kecil dan Menengah (UMKM)</i>	Heni Iswati (2015)	Sama-sama meneliti tentang produk pembiayaan	a. Lokasi Penelitian b. Heni Iswati berfokus pada manajemen pembiayaan pemberdayaan usaha mikro, kecil dan menengah (UMKM) sedangkan peneliti ini memfokuskan implementasi akad <i>murabahah</i> pada pembiayaan pembangunan rumah
3	<i>Analisis Penerapan Prinsip Character dan Collateral pada Pembiayaan Murabahah di BMT Al-Amin Wangon</i>	Riana Dwi Ariani (2016)	Sama-sama meneliti tentang produk pembiayaan <i>murabahah</i>	a. Lokasi Penelitian b. Riana Dwi Ariani berfokus pada analisis penerapan prinsip <i>character</i> dan <i>collateral</i> sedangkan peneliti ini memfokuskan pada implementasi akad <i>murabahah</i> pada pembiayaan pembangunan rumah

Sumber: Hasil Studi Literatur Penulis terhadap Penelitian Terdahulu

IAIN PURWOKERTO



## **BAB III**

### **HASIL DAN PEMBAHASAN**

#### **A. Gambaran Umum Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Gunung Slamet Cilacap**

##### **1. Sejarah Singkat BPRS Gunung Slamet Cilacap**

Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Gunung Slamet Cilacap adalah salah satu BPR yang beroperasi berdasar prinsip syariah, yang kedua berdiri di Kota Cilacap. Pendirian BPR Syariah Gunung Slamet Cilacap diprakarsai oleh putra daerah yang berkeinginan untuk mengembangkan usaha ekonomi masyarakat kecil-mikro di wilayah Cilacap berdasar prinsip syariah. Menyadari kebutuhan akan layanan transaksi perbankan secara syariah oleh masyarakat muslim di wilayah Cilacap semakin dirasakan, karena pada waktu itu (Tahun 2010) hanya ada 2 (dua) bank umum syariah yaitu Bank Muamalat Indonesia dan Bank Syariah Mandiri serta 2 (dua) BPR Syariah yaitu BPRS Suriyah dan BPRS Bumi Artha Sampang, ditengah-tengah ramai dan luasnya layanan transaksi perbankan konvensional, baik bank umum maupun Bank Perkreditan Rakyat.

Dari serangkaian diskusi dan pengkajian yang cukup lama oleh pemrakarsa akhirnya disepakati satu pilihan yang dinilai strategis, yaitu mendirikan bank (BPR) yang beroperasi secara syariah. Melalui Bank Pembiayaan Rakyat Syariah ini diharapkan akan dapat semakin memperluas dan menjadi komplemen layanan transaksi perbankan secara syariah bagi

masyarakat yang tidak terakses oleh bank umum syariah, khususnya kalangan masyarakat pengusaha kecil-mikro, sebagaimana dikehendaki oleh Undang-undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan dan Peraturan Bank Indonesia No.21 Tahun 2008 yang secara khusus mengatur tentang Perbankan Syariah. Pendirian BPR Syariah Gunung Slamet Cilacap bertujuan tidak semata-mata berorientasi bisnis mencari keuntungan financial disektor perbankan, melainkan terutama menjalankan dakwah dibidang ekonomi secara syariah yang berpihak kepada rakyat kecil agar kemampuan usaha dan ekonominya dapat tumbuh dan berkembang berdasarkan prinsip syariah Islam. PNM sebagai lembaga konsultan di Semarang yang memberikan konsultasi dan memfasilitasi pendirian BPR Syariah Gunung Slamet Cilacap. Konsultasi yang diberikan meliputi penyelenggaraan Pelatihan Dasar Perbankan Syariah bagi calon pemegang saham, pelatihan teknis bagi calon pengelola, penyusunan draf Standar Prosedur Operasi, serta pengadaan hardware dan softwarena.

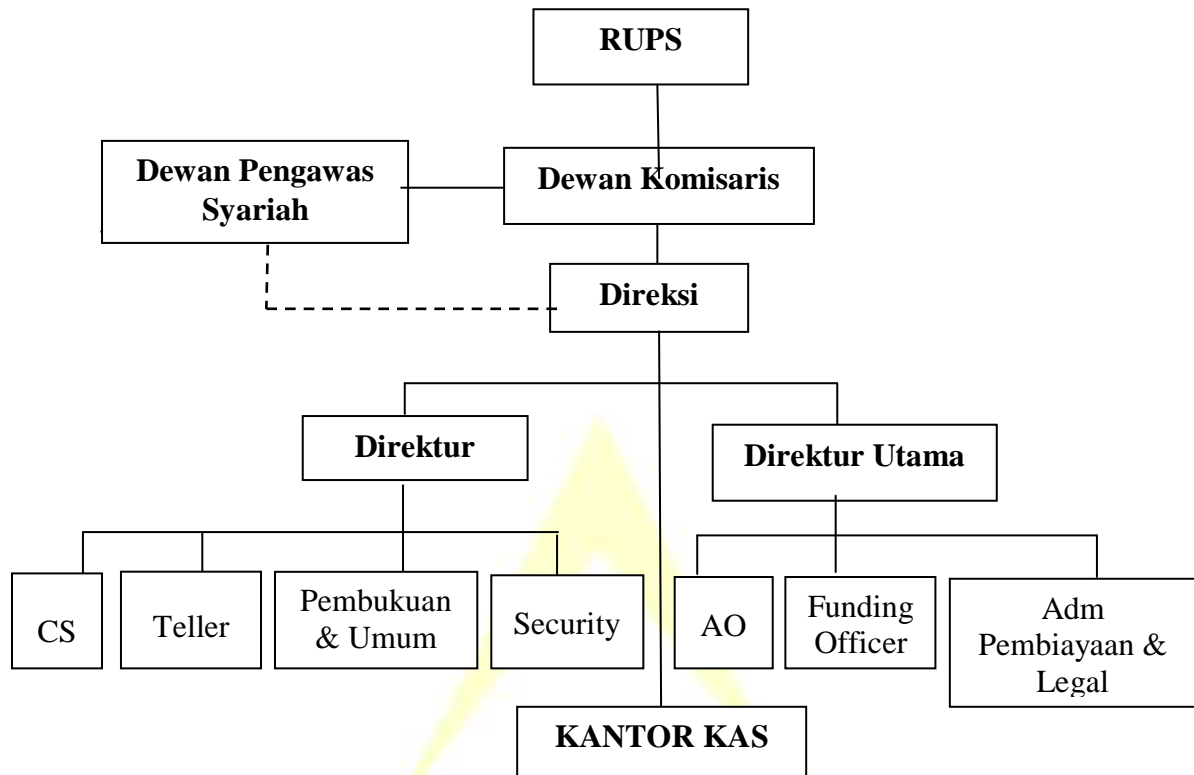
Pendirian BPR Syariah Gunung Slamet Cilacap yang memilih badan hukum Perseroan Terbatas, proses pengurusan legalitasnya mulai ijin prinsip, pengesahan badan hukum dari Departemen Kehakiman dan Hak Azazi Manusia dan ijin operasi dari Bank Indonesia membutuhkan waktu yang cukup lama dan melelahkan, mencapai sekitar 12 bulan. Legalitas pendirian Perseroan Terbatas (PT) sebagai pilihan Badan Hukum dibuat dihadapan Naimah, SH, MH Notaris di Cilacap, dengan Akta nomor 12 Tanggal 11 Maret 2009, dirubah dengan Akta nomor 50 Tanggal 27 Agustus 2009,

kemudian dirubah lagi dengan Akta nomor 32 Tanggal 17 Mei 2010. Legalitas berupa Pengesahan Akta Perseroan dari Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Nomor : AHU-59214.AH.01.02.Tahun 2009 diperoleh pada Tanggal 03 Desember 2009. Ijin Prinsip dari Bank Indonesia No. 11/144/DPbS, diperoleh pada Tanggal 20 Januari 2009, sedangkan Ijin Operasi dengan Keputusan Gubernur Bank Indonesia No.12/2/KEP.GBI/DpG/2010 Tanggal 13 Januari 2010, yang salinannya diperoleh pada Tanggal 19 Januari 2010. BPR Syariah Gunung Slamet Cilacap berkantor pusat di Jl. Dr. Wahidin No. 34 Cilacap, diresmikan beroperasi pada *Tanggal 11 Februari 2010*.

2. Visi dan Misi BPRS Gunung Slamet Cilacap
  - a. Visi BPRS Gunung Slamet Cilacap yaitu menjadi BPR Syariah yang sehat, amanah dan bermanfaat.
  - b. Misi BPRS Gunung Slamet Cilacap, yaitu:
    - 1) Menjalankan kegiatan operasional perbankan syariah secara profesional
    - 2) Menjalin kerjasama kemitraan atas dasar kemaslahatan.
3. Tujuan Pendirian PT. BPRS Gunung Slamet Cilacap
  - a. Ikut berperan aktif dalam pengembangan ekonomi syariah
  - b. Memanfaatkan peluang pasar masyarakat muslim dan non muslim dengan menggunakan sistem ekonomi syariah
  - c. Memberi manfaat bagi pemerintah dan *stakeholder*.



#### 4. Struktur Organisasi PT. BPRS Gunung Slamet Cilacap<sup>1</sup>



Keterangan:

----- : Garis koordinasi

———— : Garis komando.

#### 5. Produk-produk PT. BPRS Gunung Slamet Cilacap

Produk PT. BPRS Gunung Slamet Cilacap dapat digolongkan menjadi 2 bagian yaitu produk simpanan dan produk pembiayaan.

##### a. Produk Simpanan

- 1) Tabungan iB Insani yaitu titipan dana (*wadiah*) dari nasabah yang harus dijaga oleh bank, dan nasabah berhak mengambilnya kembali kapanpun bila dikehendaki. Bagi perorangan setoran pertama minimal

<sup>1</sup>Laporan Tahunan Tahun 2015 BPRS Gunung Slamet Cilacap.

Rp. 20.000; selanjutnya minimal Rp. 10.000; dan bagi Lembaga/Organisasi minimal Rp. 100.000; dan selanjutnya minimal Rp. 50.000;

- 2) Tabungan iB Pendidikan yaitu untuk siswa dari santri sebagai sarana pengenalan bank dan melatih mengatur secara cermat keuangannya sejak dini. Tabungan pendidikan ini menggunakan prinsip *wadiah* sehingga dapat ditarik kembali setiap saat. Setoran awal minimal Rp. 10.000; dan selanjutnya minimal Rp. 5000;
- 3) Tabungan iB Haji dan Umroh yaitu tabungan untuk umat islam yang mempunyai perencanaan menunaikan ibadah haji dan umroh. Tabungan ini menggunakan prinsip *Mudharabah mutlaqah*, dengan bagi hasil yang menarik. Setoran awal minimal Rp. 500.000; selanjutnya minimal Rp. 100.000;
- 4) Tabungan iB Qurban yaitu tabungan qurban yang diperuntukkan bagi umat islam yang merencanakan Sunnah Nabi untuk berbagi dengan sesama melalui ibadah qurban. Menggunakan prinsip *Mudharabah Mutlaqah*. Setoran awal minimal Rp. 100.000; dan selanjutnya minimal Rp. 20.000;
- 5) Deposito iB yaitu merupakan investasi syariah menggunakan akad bagi hasil (*Mudharabah*) yang penarikannya hanya dapat dilakukan pada waktu tertentu berdasarkan perjanjian antara nasabah dengan bank. Pembukaan rekening deposito minimal Rp. 100.000; untuk

perorangan dan Rp. 2.000.000; bagi badan hukum. Deposito diperpanjang secara otomatis (*Automatic Roll Over/ARO*).

b. Produk pembiayaan

1) Pembiayaan iB Kepemilikan

Bank memberikan fasilitas pembiayaan untuk memenuhi kebutuhan nasabah yang ingin memiliki suatu jenis barang. Menggunakan transaksi jual beli sebesar harga pembelian ditambah margin keuntungan yang disepakati dengan cara pembayaran sesuai kesepakatan. Dalam memperoleh barang, bank dapat mewakilkan kepada nasabah untuk mewakili atas nama bank.

2) Pembiayaan iB Investasi

Merupakan kerjasama usaha antara pemilik dana (*shahibul mal*) dalam hal ini adalah bank dengan pihak pengelola dana (*mudharib*) dalam hal ini adalah nasabah. Keuntungan dibagi sesuai nisbah/pola bagi yang disepakati sebelumnya. Pembiayaan iB Investasi ini menggunakan akad. Bank tidak ikut dalam pengelolaan usaha nasabah, tetapi memiliki hak dalam pengawasan dan pembinaan usaha yang dibiayai.

3) Pembiayaan iB Modal Bersama

Merupakan kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk melakukan usaha, dimana masing-masing pihak memiliki modal dengan ketentuan bahwa keuntungannya dibagi berdasarkan kesepakatan. Pembiayaan iB Modal Bersama ini menggunakan akad

*Musyarakah*. Bank memberikan penyertaan modal, melakukan pengawasan dan pembinaan, sedangkan pengelolaan usaha diserahkan kepada nasabah.

#### 4) Pembiayaan iB Manfaat

Merupakan perjanjian sewa menyewa atas manfaat suatu barang atau jasa antara pemilik obyek sewa dengan penyewa untuk mendapatkan imbalan berupa sewa atau upah bagi pemilik obyek sewa. Bank menguasai hak/manfaat atas suatu obyek sewa yang diinginkan nasabah dan menyewakan kepada nasabah dengan pembayaran sesuai kesepakatan.<sup>2</sup>

## B. Pembahasan

Pembiayaan Pembangunan Rumah di BPRS Gunung Slamet Cilacap yaitu pembiayaan yang dipergunakan hanya untuk pembangunan rumah yang pengerjaannya dilakukan oleh PT yang bekerjasama dengan BPRS yang merupakan rekanan, dalam hal ini nasabah akan dipertemukan langsung dengan pihak pengembang/*developer* (PT Raffi Prima Persada) untuk menentukan *spek* yang diinginkan dan memilih gambar *desain* rumah dan pembayaran dilakukan oleh pihak bank langsung ke PT tersebut sehingga nasabah tidak menerima uang karena uang langsung diserahkan ke PT tersebut, dengan sistem *murabahah*.<sup>3</sup>

Banyak sekarang ini bank yang berbasis syariah melakukan promosi terhadap layanan pembiayaan. Di BPRS Gunung Slamet Cilacap, tidak hanya

---

<sup>2</sup>Laporan Tahunan Tahun 2015 BPRS Gunung Slamet Cilacap.

<sup>3</sup>Wawancara dengan Dedy Riyanto (Kepala Kantor Kas BPRS Gunung Slamet Cilacap)

terdapat pembiayaan untuk pembangunan rumah tetapi juga terdapat pembiayaan lainnya seperti pembiayaan usaha dagang/UKM, pembiayaan kendaraan pribadi, pembiayaan pembelian alat rumah tangga dan lainnya. Dan peneliti tertarik untuk membahas pembiayaan dengan berbasis akad *murabahah* pada pembiayaan pembangunan rumah, layanan pembiayaan pembangunan rumah ini menguntungkan bagi bank dan nasabah. Karena seiring berjalannya waktu dan nilai harga rumah akan terus melambung tinggi, apalagi jika tanah untuk membangun rumah tersebut berada di tempat yang strategis. Namun pihak bank juga memberikan batas minimal pembiayaan yang dapat diajukan oleh nasabah sesuai dengan *spek* yang ditentukan oleh nasabah minimal Rp 50.000.000,- (50 juta rupiah). Pada umumnya mengajukan pembiayaan pembangunan rumah di BPRS Gunung Slamet Cilacap atau di Bank lainnya yang berbasis syariah atau konvensional sama, semuanya memerlukan jaminan, proses dan juga peninjauan lainnya. Hanya saja yang membedakan BPRS Gunung Slamet Cilacap dengan Bank Konvensional yaitu pada tingkat suku bunga dan akad yang digunakan serta di BPRS Gunung Slamet Cilacap sudah bekerjasama langsung dengan pihak *developer*.

Akad yang digunakan dalam pembiayaan pembangunan rumah adalah akad *murabahah*. Akad *murabahah* yaitu pembiayaan dengan akad jual beli dimana harga dan keuntungan disepakati antara penjual dan pembeli, dalam lembaga keuangan model ini diaplikasikan antara nasabah dengan bank, nasabah sebagai pembeli dan bank sebagai penjual, dengan harga dan keuntungan

disepakati di awal. Nasabah memerlukan suatu barang, bank mengeluarkan dana untuk membeli barang tersebut, kemudian barang disepakati dibeli oleh nasabah.<sup>4</sup>

Contoh kasus:

Tuan Sigit ingin membangun rumah idaman, namun dana yang dimiliki oleh tuan Sigit belum tercukupi untuk membangun rumah, selanjutnya tuan Sigit mengajukan pembiayaan pembangunan rumah melalui akad *murabahah* kepada BPRS Gunung Slamet Cilacap sebesar Rp 210.000.000,- sesuai *spek* dan *design* yang ditentukan oleh nasabah dengan jangka waktu 5 tahun.. Margin keuntungan 1,3% dari pembiayaan yang diajukan selama jangka waktu lima tahun.

Maka, dapat dihitung sebagai berikut:

$$= 210.000.000 \times 1,3\%$$

$$= 2.730.000 \times 60 \text{ bulan (jangka waktu 5 tahun)}$$

$$= 163.800.000$$

$$= 163.800.000 + 210.000.000 \text{ (plafond)}$$

$$= 373.800.000$$

60 bulan

$$= 6.230.000 \text{ per bulan}$$

Jadi, dari perhitungan tersebut maka tuan Sigit akan melakukan pembayaran angsuran setiap bulannya sebesar Rp 6.230.000,- (Rp 373.800.000 dibagi 60 kali angsuran).

Selain melakukan akad *murabahah*, BPRS Gunung Slamet Cilacap juga mengkombinasikan antara akad *murabahah* dengan akad *wakalah* untuk hal

---

<sup>4</sup>Wawancara dengan Dedy Riyanto (Kepala Kantor Kas BPRS Gunung Slamet Cilacap)

pembiayaan pembangunan rumah kepada nasabah sebelum melakukan akad *murabahah*. Keunggulan pembiayaan pembangunan rumah di BPRS Gunung Slamet Cilacap yaitu: 1) pihak bank bekerjasama langsung dengan pihak pengembang/*developer*; 2) proses biaya angsuran untuk nasabah sesuai dengan kemampuan dan jangka waktu yang telah ditetapkan; 3) semua bahan-bahan material untuk membangun rumah sudah di tanggung oleh pihak pengembangnya langsung 4) nasabah hanya menerima kunci rumah tanpa harus ikut bekerja membangun rumahnya. Dalam proses mengangsur pembiayaan tersebut, apabila nasabah ingin melunasi pembiayaan sebelum jatuh tempo maka nasabah tidak dikenakan pinalti atau denda. Dalam pembiayaan pembangunan rumah di BPRS Gunung Slamet Cilacap menawarkan margin yang akan dibayar nasabah antara 1,1% sampai 1,5% perbulan.<sup>5</sup>

Dalam memberikan pembiayaan, BPRS Gunung Slamet Cilacap memberikan syarat dan ketentuan kepada nasabah untuk dipenuhinya, yaitu: 1) fotocopy KTP suami/istri yang masih berlaku; 2) fotocopy KK; 3) fotocopy buku nikah; 4) fotocopy agunan sertifikat tanah dan bangunan; 5) slip gaji terakhir/usaha yang dianalisis.

Mekanisme pembiayaan pembangunan rumah BPRS Gunung Slamet Cilacap:

1. Nasabah mengajukan permohonan Pembiayaan, mengisi formulir dan menyerahkan syarat-syarat tersebut ke BPRS Gunung Slamet Cilacap.

---

<sup>5</sup>Wawancara dengan Dedy Riyanto (Kepala Kantor Kas BPRS Gunung Slamet Cilacap)

2. Kemudian pihak bank akan memverifikasi kelengkapan berkas syarat-syarat Pembiayaan Pembangunan Rumah tersebut. Setelah dipertimbangkan dan dinilai berkas tersebut telah lengkap maka pihak bank akan mensurvei ke lapangan (*on the spot*) atau melihat langsung tanah yang akan di bangun rumahnya untuk nasabah dengan pihak *developernya* langsung.
3. Dalam mempertimbangkan syarat-syarat tersebut, maka pihak bank melakukan analisis 5C terhadap nasabah, yaitu:

- a. *Character*

*Character* adalah keadaan sifat seseorang atau calon nasabah penerima pembiayaan, dalam kehidupan pribadi maupun dalam lingkungan usahanya, untuk mengetahui karakter nasabah tersebut maka dilakukan wawancara, dari jawaban tersebut maka akan diketahui karakter nasabah tersebut. Dan juga untuk melakukan *BI cheking* untuk mengetahui apakah nasabah tersebut termasuk nasabah yang baik atau tidak, mempunyai hutang di bank lain atau tidak. Dan syarat-syarat yang harus diperhatikan mengenai karakter nasabah terutama kejujuran, kecerdasan, ketulusan, kesehatan, kebiasaan-kebiasaan dan sebagainya.

Contoh: Tuan Sigit yang mempunyai toko busana mengajukan pembiayaan terhadap BPRS Gunung Slamet Cilacap namun setelah itu tuan Sigit akan diwawancarai oleh pihak untuk mengetahui apakah tuan Sigit termasuk nasabah yang baik kepribadiannya maupun dalam lingkungannya dan untuk mengetahui yang lebih lanjut pihak bank dapat mengetahui status tuan Sigit kepada tetangga yang dekat dengannya dan



untuk mengetahui apakah tuan Sigit mempunyai hutang atau tidak di bank lain dapat di cek menggunakan *BI cheking*, dan ternyata tuan Sigit adalah nasabah yang mempunyai karakter yang baik dan layak untuk di beri pembiayaan.

b. *Capital*

*Capital* merupakan modal atau penghasilan yang dimiliki oleh nasabah, penilain modal dilakukan apakah penghasilan tersebut cukup untuk membayar cicilan pembiayaan tersebut atau tidak. Hal ini dapat tercermin dari uang muka yang sanggup dibayar oleh nasabah.

Contoh: setelah menilai *character* tuan Sigit yang memiliki toko busana ternyata memiliki penghasilan yang cukup besar dari pada modal pinjaman, sehingga pihak bank meyakini untuk melanjutkan proses selanjutnya.

c. *Capability*

*Capability* yaitu kapasitas nasabah dalam mengelola modal untuk mendapatkan keuntungan. Kapasitas calon nasabah sangat penting diketahui untuk memahami kemampuan seseorang untuk membayar semua kewajibannya tepat pada waktunya sesuai dengan kesepakatan. Hal Ini dilakukan dengan tujuan untuk mengetahui kemampuan nasabah dalam mengelola usahanya yang dapat dilihat dari pendidikan dan pengalamannya mengelola bisnisnya tersebut. Maka untuk itu, hal yang perlu dianalisa adalah perusahaan tempat yang bersangkutan bekerja, lama bekerja dan penghasilan.

Contoh: selanjutnya pihak bank akan menilai *capability* (kemampuan) tuan Sigit dengan menanyakan hasil dari laporan usaha yang sedang dikerjakan atau dijalani oleh tuan Sigit dan ternyata usaha toko busananya tergolong lancar, disamping itu ternyata saat pihak bank survei ke tempat toko busana tuan Sigit ternyata banyak pembelinya.

d. *Collateral*

*Collateral* yaitu jaminan untuk menjamin kelangsungan membayar angsuran yang diberikan oleh peminjam sebagai jaminan atas pembiayaan yang diterima. Manfaat *collateral* adalah sebagai alat pengaman apabila nasabah tidak mampu melunasi hutangnya. Barang yang menjadi jaminannya adalah surat kepemilikan yang dimiliki oleh nasabah seperti; surat tanah, surat rumah, surat kendaraan bermotor, dan lain-lain. Analisa ini diarahkan terhadap jaminan yang diberikan. Jaminan yang dimaksud harus mampu meng-*cover* risiko bisnis calon nasabah. Analisa dilakukan antara lain meneliti kepemilikan jaminan yang diserahkan, memperhatikan pengikatannya sehingga secara legal bank dapat dilindungi.

Contoh: tuan Sigit memberikan jaminan untuk pembiayaan yang diajukan yaitu untuk mengajukan pembiayaan pembangunan rumah jaminan yang diberikan tuan Sigit adalah SHM (Surat Hak Milik) serta sertifikat tanah toko busana.

e. *Condition of Economy*

*Condition of Economy* adalah situasi kondisi politik, sosial ekonomi dan budaya yang mempengaruhi keadaan ekonomi nasabah yang suatu saat akan mempengaruhi kelancaran perusahaan nasabah tersebut. Prinsip 5C yang terakhir ini berkaitan dengan kondisi ekonomi langsung maupun tidak langsung. Seperti peraturan-peraturan dan kebijakan pemerintah yang mungkin akan berdampak pada perekonomian secara regional, nasional, dan internasional terutama yang berhubungan dengan sektor usaha nasabah. Kondisi ekonomi yang perlu diperhatikan antara lain mencakup masalah pemasaran yang meliputi perkiraan pemerintah, daya beli masyarakat, luas pasar.

Contoh: setelah melakukan penilaian *character, capital, capability, collateral* selanjutnya tuan Sigit juga akan dilakukan penilaian terhadap *condition of economy* (kondisi) nasabah dengan cara menayakan hasil usaha dari toko busana tersebut, ternyata usaha yang dijalankan tuan Sigit memiliki pembeli yang cukup banyak dan ramai pengunjung. Maka pihak bank akan meyakini semua itu setelah dilakukannya penilaian 5C.

Dari ke-5 analisis tersebut yang sangat diperhatikan dan dipertimbangkan adalah karakter si nasabah, karena jika nasabah tersebut mempunyai karakter buruk walaupun penghasilannya cukup maka permohonan pembiayaan akan ditolak oleh pihak bank. Selain dengan prinsip 5C dapat pula dilakukan penilaian dengan 4P pembiayaan, antara lain sebagai berikut:

a. *Personality*

Yaitu menilai nasabah dari segi kepribadiannya atau tingkah lakunya sehari-hari maupun masa lalunya. *Personality* juga mencakup sikap, emosi, tingkah laku dan tindakan nasabah dalam menghadapi suatu masalah. *Personality* hampir sama dengan *character* dari 5C.

b. *Purpose*

Yaitu untuk mengetahui tujuan nasabah dalam mengambil pembiayaan, termasuk jenis pembiayaan yang diinginkan nasabah. Tujuan pengambilan pembiayaan bermacam-macam, apakah untuk tujuan konsumtif atau untuk tujuan produktif atau tujuan perdagangan.

c. *Payment*

Merupakan ukuran bagaimana cara nasabah mengendalikan pembiayaan yang telah diambil atau dari sumber mana saja dana pengembalian pembiayaan yang diperolehnya.

d. *Protection*

Tujuannya adalah bagaimana menjaga pembiayaan yang diuncurkan oleh bank namun melalui suatu perlindungan.

Perlindungan dapat berupa jaminan barang atau orang atau jaminan asuransi.

4. Selanjutnya setelah prinsip 5C dan 4P terpenuhi maka syarat-syarat tersebut akan di-*input* oleh pihak bank.
5. Setelah syarat-syarat tersebut di-*input* kemudian pimpinan akan mengecek kembali dan memberikan keputusan pembiayaan tersebut. Dalam membuat

keputusan ada dua yaitu apakah pembiayaan tersebut disetujui atau ditolak, jika disetujui maka divisi operasional akan bertugas membuat form perjanjian akad.

6. Pelaksanaan akad perjanjian pada tahap ini nasabah akan bertemu dengan perwakilan pihak bank untuk melakukan akad dan juga disaksikan oleh notaris.
7. Realisasi pembiayaan pencairan pembiayaan akan di masukan ke rekeningnasabah, kemudian pemindahan kembali ke rekening pengembang yang bertujuan untuk membuktikan bahwa nasabah telah menerima pembiayaan dari bank, dan nasabah telah mengetahui bahwa telah terjadi transaksi jual beli antara bank dengan *developer*.<sup>6</sup>

#### Skema Pembiayaan *Murabahah* melalui *Wakalah*

1 Negosiasi dan kesepakatan

2 Memberikan kuasa menggunakan akad *wakalah*



Sumber: Dokumen Laporan Tahunan Tahun 2015 BPRS Gunung Slamet Cilacap

<sup>6</sup>Wawancara dengan Dedy Riyanto (Kepala Kantor Kas BPRS Gunung Slamet Cilacap)

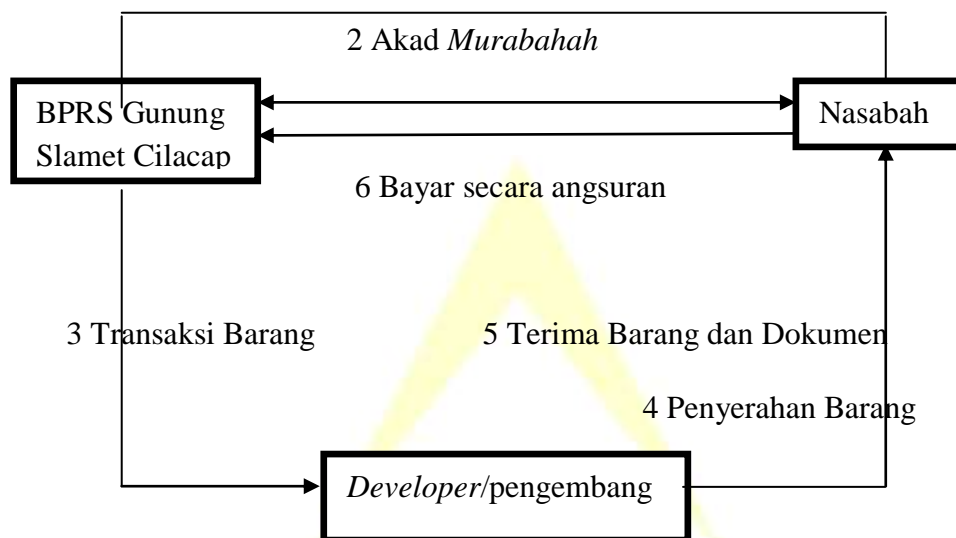
Gambar 1 Mekanisme Pembiayaan melalui *wakalah*/perwakilan, keterangan:

- 1) Nasabah datang ke BPRS Gunung Slamet Cilacap mengajukan pembiayaan pembangunan rumah dengan membawa persyaratan yang sudah ditentukan diatas, kemudian antara nasabah dan bank melakukan negosiasi dan kesepakatan awal.
- 2) Apabila nasabah telah memenuhi persyaratan tersebut dan layak untuk diberi pembiayaan maka pihak bank dapat memberikan kuasa dengan akad *wakalah*.
- 3) BPRS Gunung Slamet Cilacap menerbitkan *purchase order* sesuai kesepakatan dengan nasabah kepada pihak pengembang/*developer* agar pengajuan pembiayaan pembangunan rumah tersebut segera dikerjakan.
- 4) Nasabah dan pengembang/*developer* dipertemukan secara langsung untuk melakukan kesepakatan dan pihak pengembang sebagai wakil dari BPRS Gunung Slamet Cilacap kemudian bank, pihak *developer* dan nasabah mensurvei tempat yang akan dibangun rumah tersebut.
- 5) Setelah terjadi transaksi dan kesepakatan antara nasabah dengan pihak pengembang pembangunan rumah, kemudian pihak pengembang pembangunan rumah melakukan pengerjaan/membangun rumah sesuai kesepakatan.
- 6) Setelah *developer* pembangunan rumah selesai melakukan pembangunan rumah, maka nasabah berhak menerima rumah tersebut dan secara prinsip rumah tersebut milik nasabah, dan terjadi akad *murabahah* antara bank dengan nasabah.

- 7) Nasabah akan membayar biaya pembangunan rumah tersebut dengan harga pokok ditambah dengan margin yang telah disepakati secara angsuran sesuai kemampuan nasabah dan tepat waktu.

Skema Pembiayaan *Murabahah* secara Langsung<sup>7</sup>

1 Negosiasi dan kesepakatan



Gambar 2 Mekanisme Pembiayaan *Murabahah* secara Langsung

keterangan:

- 1) Nasabah ingin memiliki rumah tetapi belum mempunyai dana tunai. Kemudian mengajukan pembiayaan *murabahah* kepada BPRS Gunung Slamet Cilacap, setelah nasabah memenuhi persyaratan pengajuan permohonan, terjadi negosiasi antara nasabah dengan bank.
- 2) Setelah proses negosiasi dan kesepakatan terjadi, maka terjadi akad *murabahah*.

<sup>7</sup>Ismail, *Perbankan Syariah*, (Jakarta: Kencana, 2011), hlm. 136.

- 3) Bank membeli barang (semua bahan-bahan material untuk membunagun rumah) kepada *developer* sesuai yang diinginkan nasabah sebagaimana yang telah menjadi kesepakatan dalam akad *murabahah*.
- 4) Ketika telah terjadi akad, maka pihak *developer* akan dipertemukan langsung dengan nasabah untuk mensurvei serta melakukan kesepakatan untuk melakukan pengerjaan pembangunan rumah kemudian melakukan penyerahan barang (rumah) tersebut.
- 5) Setelah pengerjaan proyek pembangunan rumah tersebut selesai, nasabah akan menerima rumah dan dokumen tersebut sesuai dengan kesepakatan.
- 6) Kemudian nasabah membayar/mengangsur rumah tersebut sesuai dengan harga pokok ditambah dengan margin yang telah disepakati.

### C. Analisis

Berdasarkan uraian pembahasan diatas maka dapat kita ketahui antara teori dan praktiknya, yaitu:

Pembiayaan dengan prinsip jual-beli diaplikasikan dalam skim *murabahah*, yaitu pembelian barang oleh bank untuk nasabah dalam rangka pemenuhan kebutuhan produksi. Posisi BPRS Gunung Slamet Cilacap bukanlah sebagai penjual murni yang memang memiliki persediaan barang (rumah) sebelum melakukan *murabahah* dengan nasabah. Posisi BPRS Gunung Slamet Cilacap sesungguhnya sebagai lembaga pembiayaan dan hanya akan melakukan pembiayaan pembangunan rumah sebagai syarat untuk melakukan akad *murabahah* kepada nasabah jika ada nasabah yang akan membangun rumah



(secara *murabahah*). Pada hal inilah dapat dilihat bahwa BPRS Gunung Slamet Cilacap memang sebagai lembaga pembiayaan, bukan sebagai penjual murni.

Secara teori dalam akad *murabahah*, baik pada saat bertransaksi ataupun tidak, penjual memang sudah memiliki persediaan barang untuk dijual belikan. Namun dari hasil penelitian dalam hal pembiayaan pembangunan rumah ini pihak bank belum memiliki persediaan barang yang akan dijualnya kepada nasabah. Tetapi salah satu ciri dari pembiayaan *murabahah* adalah diperbolehkannya bagi bank untuk memberikan kuasa kepada nasabah sebagai agen dari bank untuk membeli barang atas nama bank. Tidak terkecuali dengan nasabah BPRS Gunung Slamet Cilacap dalam mengajukan pembiayaan pembangunan rumah juga dimungkinkan untuk membeli sendiri bahan-bahan material untuk membangun rumah dengan kriteria dan keinginannya sendiri, namun pihak bank juga berhak melakukan penilaian terhadap *supplier* untuk menentukan apakah *supplier* tersebut layak atau tidak (sesuai kriteria yang sudah ditetapkan oleh bank). Hal ini terjadi karena berbagai alasan nasabah, misalnya nasabah ingin membangun rumah dengan harga murah dan jika ada diskonpun menjadi hak nasabah, tetapi sebagai lembaga pembiayaan, bank memperbolehkan nasabah membangun rumah dengan spesifikasi yang diinginkan dari *supplier* dengan mewakilkan atau memberi kuasa kepada nasabah dengan menggunakan akad *wakalah*.

Selain dengan menggunakan akad *murabahah* bank juga mengkombinasikan akad *murabahah* dengan akad *wakalah* untuk hal pembiayaan pembangunan rumah kepada nasabah sebelum dilakukan akad *murabahah*.

Disini dijelaskan bahwa pihak bank telah memberikan kuasa terhadap nasabah sebagai agen dari BPRS Gunung Slamet Cilacap untuk membangun rumah kepada pihak *developer* yang bekerjasama langsung dengan bank. Setelah pengerjaan pembangunan rumah tersebut selesai maka rumah tersebut akan diberikan kepada pihak bank dan kemudian pihak bank akan memberikannya kepada nasabah, dengan melihat uraian diatas maka barulah terjadi akad *murabahah* antara bank dengan nasabah.

Hasil dari penelitian ini adalah walaupun BPRS Gunung Slamet Cilacap menggunakan akad *wakalah* namun pada kenyataannya nasabah tidak menerima uang, dana pembiayaan yang telah dimasukan ke rekening nasabah langsung ditransfer ke rekening pihak pengembang/*developer* pembangunan rumah (PT RAFFI PRIMA PERADA) dan dengan sepengetahuan pihak bank yang merupakan rekanannya yaitu BPRS Gunung Slamet Cilacap. Penggunaan akad *wakalah* hanya sebatas membuktikan bahwa nasabah telah mengetahui telah terjadi transaksi jual-beli antara bank dengan pihak pengembang/*developer* pembangunan rumah, kemudian akad *murabahah* disini juga membuktikan bahwa ketika melakukan pengerjaan pembangunan rumah yang dikerjakan oleh pihak pengembang/*developer* pembangunan rumah tersebut selesai melakukan pengerjaan pembangunan rumah, barang tersebut (rumah) akan diserahkan terlebih dahulu ke pihak bank yaitu BPRS Gunung Slamet Cilacap, kemudian pihak bank akan menyerahkan rumah tersebut kepada nasabah yang mengajukan pembiayaan pembangunan rumah. Dalam hal ini, maka barulah terjadi akad *murabahah* antara bank dengan nasabah. BPRS Gunung Slamet Cilacap memberikan pembiayaan pembangunan rumah kepada nasabah, nasabah baru

membayar pada saat waktu jatuh tempodengan harga pokok ditambah dengan margin yang telah disepakati bersama diawal.

Nasabah yang telah mengajukan pembiayaan pembangunan rumah dengan menggunakan akad *murabahah* harus mengikuti peraturan yang telah ditetapkan oleh bank dan harus mempertanggung jawabkan semua perjanjian atau kesepakatan yang telah dibuat diawal. Melalui akad *murabahah* nasabah dapat memenuhi kebutuhannya untuk memperoleh atau bahkan dapat memiliki barang (rumah) tersebut yang dibutuhkan tanpa harus menyediakan uang tunai terlebih dahulu, dengan kata lain nasabah tetap memperoleh pembiayaan *murabahah* dari bank untuk pengadaan barang (rumah) tersebut.

Dalam hal jaminan maka pihak bank akan meminta barang yang dijadikan jaminan oleh nasabah tersebut, jaminan yang diberikan nasabah kepada bank harus sesuai dengan besarnya pembiayaan yang diajukan. Jaminan tersebut bisa berupa BPKB kendaraan bermotor, asli Surat Keterangan Pengangkatan Jabatan, sertifikat tanah dan bangunan, Surat Hak Milik (SHM) dan lain sebagainya. Agar nantinya jika nasabah tersebut tidak bisa membayar angsurannya maka jaminan tersebutlah yang akan disita oleh pihak bank sampai nasabah tersebut bisa melunasinya. Maka untuk menghindari terjadinya kemacetan dalam mengangsur pihak bank telah memberikan kemudahan kepada nasabah untuk membayar angsurannya sesuai kemampuan nasabah dan sesuai dengan *spek* rumah yang ditentukannya sesuai waktu yang telah ditetapkan atau jatuh tempo. Maka dengan kemudahan yang diberikan dalam proses mengangsur oleh pihak bank kepada nasabah dapat meringankan beban nasabah dan kemungkinan kecil mendapatkan *pinalti* atau denda.

## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Seiring dengan perkembangan zaman, banyak masyarakat yang ingin memiliki rumah dengan mambangun rumah idaman, namun banyak yang terkendala pada biaya atau kemampuan ekonomi yang lemah, mengingat untuk membangun rumah membutuhkan dana yang besar, maka peranan dari BPRS Gunung Slamet Cilacap adalah untuk membantu sebagian masyarakat yang ingin membangun rumah dengan memberikan pembiayaan. Dengan adanya pembiayaan (dengan sistem *murabahah*) pembangunan rumah ini, masyarakat yang belum tercukupi dananya dapat mengajukan pembiayaan untuk pembangunan rumah tersebut. Pembiayaan *murabahah* adalah pembiayaan yang digunakan dalam perjanjian jual beli barang dengan menyatakan harga pokok dan keuntungan (*margin*) yang disepakati oleh penjual dan pembeli. Dalam hal ini pihak BPRS Gunung Slamet Cilacap menawarkan margin yang akan dibayar oleh nasabah adalah antara 1,1% sampai 1,5% perbulan.

Penerapan akad *murabahah* pembiayaan pembangunan rumah di BPRS Gunung Slamet Cilacap yaitu bahwa pembiayaan yang dipergunakan hanya untuk pembangunan rumah yang pengerjaannya dilakukan oleh PT Raffi Prima Persada yang merupakan rekanan BPRS Gunung Slamet Cilacap, yaitu dimana dari pihak bank yang sudah bekerjasama dengan pihak developer (PT Raffi Prima Persada) yang menyediakan bahan-bahan material atau bahan baku bangunan

sesuai dengan kebutuhan nasabah, karena rumah merupakan kebutuhan dasar manusia oleh karena itu, sebagai kebutuhan utama manusia maka rumah diminati banyak nasabah.

## **B. Saran**

1. Sebaiknya dari pihak BPRS Gunung Slamet Cilacap harus lebih giat lagi untuk mempromosikan produk pembiayaan pembangunan rumah agar produk tersebut menjadi produk yang unggulan dan banyak diminati oleh masyarakat.
2. Bagi akademik sebaiknya lebih menggali dan mempelajari lagi mengenai penerapan akad *murabahah* pada pembiayaan pembangunan rumah. Namun bukan hanya untuk pembiayaan pembangunan rumah saja, tetapi juga untuk pembiayaan yang lainnya untuk memperluas wawasan dengan mendalami pembelajaran terhadap literatur-literatur yang terkait dengan perbankan syariah dan pengetahuan lainnya.

**IAIN PURWOKERTO**

## DAFTAR PUSTAKA

### BUKU

- Aisyah, Binti Nur. 2014. *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*. Yogyakarta. Teras.
- Antonio, Muhammad Syafi'i. 2001. *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*. Jakarta. Gema Insani Press.
- Arbi, Muhammad Syarif. 2013. *Lembaga: Perbankan, Keuangan dan Pembiayaan*. Yogyakarta. BPFE Anggota IKAPI.
- Dahlan, Ahmad. 2012. *Bank Syariah Teoritik, Praktik, Kritik*. Yogyakarta. Teras.
- Ismail. 2011. *Perbankan Syariah*. Jakarta. Kencana.
- Janwari, Yadi. 2015. *Lembaga Keuangan Syariah*. Bandung. PT Remaja Rosdakarya.
- Muhammad. 2002. *Manajemen Bank Syari'ah*. Yogyakarta. UPP AMP YKPN.
- \_\_\_\_\_. 2004. *Manajemen Dana Bank Syariah*. Yogyakarta. Ekonisia.
- \_\_\_\_\_. 2005. *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*. Yogyakarta. UPP AMP YKPN.
- \_\_\_\_\_. 2009. *Model-Model Akad Pembiayaan di Bank Syari'ah*. Yogyakarta. UII Press.
- Prabowo, Bagya Agung. 2012. *Aspek Hukum Pembiayaan Murabahah pada Perbankan Syariah*. Yogyakarta. UII Press.
- Saeed, Abdullah. 2004. *Menyoal Bank Syariah*. Jakarta. Paramadina.
- \_\_\_\_\_. 2003. *Bank Islam dan Bunga*. Yogyakarta. Pustaka Pelajar
- Sochimim. 2017. *Kewirausahaan: Teori Aplikatif dan Praktik*. Yogyakarta. Cinta Buku.
- Sugiyono. 2013. *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*. Bandung. Alfabeta.

Umam, Khatibul. 2011. *Legislasi Fikih Ekonomi dan Penerapannya dalam Produk Perbankan Syariah di Indonesia*. Yogyakarta. BPFE Anggota IKAPI.

Wiroso. 2005. *Jual Beli Murabahah*. Yogyakarta. UII Press.



**NON BUKU**

Dokumen Laporan Tahunan Tahun 2015 PT. BPRS Gunung Slamet Cilacap

Wawancara dengan Dedy Riyanto (Kepala Kantor Kas BPRS Gunung Slamet Cilacap)

[www.bess.cp.id/newsdetail.php%3fid%2F](http://www.bess.cp.id/newsdetail.php%3fid%2F)(online, diakses pada tanggal 22 juni 2015).

Heni Iswati, Skripsi “*Manajemen Pembiayaan BPRS Buana Mitra Perwira Purbalingga dalam Pemberdayaan Usaha Mikro, Kecil dan Menengah (UMKM)*”, Skripsi Institut Agama Islam Negeri Purwokerto 2015.

Nanda Tri Widodo, Tugas Akhir “*Manajemen Pembiayaan Murabahah pada Sektor Usaha Mikro di Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Pembantu Temanggung*”, Tugas Akhir Institut Agama Islam Negeri Purwokerto 2015.

Riana Dwi Ariani, Tugas Akhir “*Analisis Penerapan Prinsip Character dan Collateral pada Pembiayaan Murabahah di BMT Al-Amin Wangon*”, Tugas Akhir Institut Agama Islam Negeri Purwokerto 2016.



IAIN PURWOKERTO