BAB 1

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Perumahan merupakan salah satu kebutuhan pokok yang harus dipenuhi. Memiliki rumah sendiri adalah idaman semua orang, bahkan menjadi kebutuhan yang sudah berkeluarga. Pemberian kredit pemilikan rumah sebagai salah satu produk pembiayaan di dalam dunia perbankan sangat membantu masyarakat menengah kebawah.

Banyak cara yang dapat ditempuh oleh masyarakat untuk memenuhi kebutuhan pokok mereka dalam bentuk perumahan. Disinilah bank muncul untuk kepentingan pembeli dan penjual rumah dengan menawarkan fasilitas kredit pemilikan rumah karena setiap keluarga memerlukan yang namanya pembiayaan rumah dan sebagian besar keluarga Indonesia adalah Muslim yang tentunya ingin tetap istiqomah dalam memiliki rumah yang sesuai dengan syariah.¹ Fasilitas kredit pemilikan rumah muncul karena kebanyakan orang tidak mampu membeli rumah secara tunai. Umumnya perbankan konvensional menggunakan sistem bunga dalam kredit pemilikan rumah tersebut. Sistem bunga yang diterapkan dalam kredit pemilikan rumah di bank konvensional membuat ragu masyarakat untuk bertransaksi.

Munculnya produk pemilikan rumah syariah telah memberikan alternatif pembiayaan perumahan yang bebas dari riba. Salah satunya dengan akad

¹Gozal Ahmad, *Serba-Serbi kredit Syariah: Jangan Ada Bunga Diantara Kita*, (Jakarta PT. Elex Media Komputindo Kelompok Gramedia, 2005), hlm.28

murabahah yang memberi jumlah angsuran yang harus dibayar tiap bulan oleh nasabah. Mengacu pada hukum Islam serta pemahaman tentang keharaman riba menjadikan lembaga keuangan syariah sebagai solusi dalam melakukan pengelolaan keuangan umat. Suatu kondisi yang mencerminkan kemauan dalam kesadaran umat melakukan hijrah dalam pengelolaan keuangan dirasakan sebagai target pasar yang sangat potensial. Hal ini ditandai dengan maraknya bank-bank konvensional membuka unit usaha syariah, atau juga mengkonversi sistemnya ke sistem syariah.²

Misalnya harga beli rumah bekas senilai RP.60 juta untuk jangka waktu 3 tahun, bank syariah mengharapkan keuntungan sebesar RP.12 juta. Maka harga yang ditetapkan untuk nasabah masa angsuran 3 tahun adalah RP.72 juta. Angsuran yang harus dibayar nasabah setiap bulan adalah RP. 72 juta dibagi 36 bulan = RP. 2 juta.³

Dalam Al-quran dinyatakan bahwa Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba, sebagai Firman Allah Surat Al-Baqarah Ayat 275 berikut:

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

²Sugiawati, *Analisis Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) dengan Akad Pembiayaan Murabahah di BNI Syariah Cabang Medan, Skripsi*, (Universitas Sumatera Utara Fakultas Ekonomi Medan, 2009). (tidak diterbitkan)

³Abdullah Thamrin dan Tantri Francis, *Bank dan lembaga keuangan*, (Jakarta: Penerbit PT Raja Grafindo Persada, 2012), hlm.222

Artinya: “Orang-orang yang memakan riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan setan karena gila. Yang demikian itu karena mereka berkata bahwa jual beli sama dengan riba. Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Barang siapa mendapat peringatan dari Tuhan-nya, lalu dia berhenti, maka apa yang telah diperolehnya dulu menjadi miliknya dan urusannya (terserah) kepada Allah. Barang siapa mengulangi, maka mereka itu penghuni neraka, mereka kekal di dalamnya”.⁴

Allah menyebutkan tentang kondisi orang-orang yang bersedekah dan apa yang mereka dapatkan disisi Allah dari segala kebaikan dan digugurkannya kesalahan dan dosa-dosa mereka. Lalu Allah menyebutkan tentang orang-orang yang zhalim para pemakan riba, dan Allah mengabarkan bahwa mereka akan diberi balasan menurut perbuatan mereka. Untuk itu, sebagaimana mereka saat masih di dunia dalam mencari penghidupan yang keji seperti orang-orang gila, mereka disiksa di alam barzakh dan pada hari kiamat, bahwa mereka tidak akan bangkit dari kubur mereka hingga hari kebangkitan dan hari berkumpulnya makhluk, itu adalah siksaan, penghinaan dan dipamerkannya segala dosanya sebagai balasan untuk mereka.⁵

Banyak bank-bank yang berusaha menerapkan praktek syariah merupakan hal yang patut kita syukuri. Selain itu, bank yang berprinsip syariah tidak kalah

⁴Departemen Agama RI. *Al-quran dan Terjemahnya* (Bandung:CV Penerbit Dipenegoro, 2005), hlm. 36

⁵Tafsir as-Sa'di (*Taisir al Karim ar Rahman Fii Tafsiri Kalami al Mannan*), oleh Syaikh Abdur Rahman bin Nashir as-Sa'di <http://www.hikmahalquran.com> dan mutiara hadits <http://www.mutiarahadits.com>. (diakses 20 Oktober 2015)

banyak diminati oleh masyarakat. Diadopsinya perbankan berbasis syariah ditanah air, tidak semata merupakan sosialisasi kegiatan usaha lembaga jasa keuangan berdasarkan perseptif keIslaman. Namun, juga untuk memenuhi permintaan masyarakat yang menghendaki sistem perbankan yang aman, terpercaya, amanah, adil dan bebas dari riba.

Memiliki rumah kini bukan sesuatu yang sulit, kredit pemilikan rumah dengan skema jual beli murabahah di dalam bank syariah dikenal dengan nama KPR iB (*Islamic Banking*) pembelian. Pembiayaan perumahan ini termasuk ke dalam jenis konsumtif yang bertujuan memiliki rumah. Pembiayaan dengan konsep murabahah ini telah di atur dalam Fatwa Dewan Syariah No.04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Murabahah.

Dalam Islam, murabahah pada dasarnya berarti penjualan. Satu hal yang membedakannya dengan cara penjualan yang lain adalah bahwa dalam model penjualan murabahah secara jelas memberi tahu kepada pembeli berapa nilai pokok barang tersebut dan berapa besar keuntungan yang dibebankannya pada nilai tersebut.⁶

Di tengah situasu ekonomi yang terus-menerus dipengaruhi inflasi, KPR Syariah dapat menjadi solusi alternatif, cicilannya tidak berubah karena memang menerapkan sistem tetap (*fixed*). BNI Syariah pun hadir memenuhi permintaan masyarakat dengan nama pembiayaan kredit kepemilikan rumah. Pembiayaan

⁶Adrian Sutedi, *Perbankan Syariah, Tinjauan dan Beberapa Segi Hukum*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 2009), hlm. 95

kredit pemilikan rumah dari BNI Syariah adalah fasilitas pembiayaan untuk kepemilikan rumah sesuai dengan prinsip Syariah.

Berdasarkan permasalahan diatas, penulis tertarik ingin mengkaji lebih jauh bagaimana aplikasi pembiayaan kredit pemilikan rumah untuk produk murabahah yang dilakukan BNI Syariah Cabang Palembang dengan judul “ Analisis Aplikasi Produk Murabahah Pada pembiayaan KPR di BNI Syariah Cabang Palembang Berdasarkan Fatwa MUI No.04/DSN-MUI/IV/2000”.

B. Rumusan masalah

Perumusan masalah pada penelitian ini, penulis uraikan dalam bentuk pertanyaan sebagai berikut:

- a. Bagaimana aplikasi produk murabahah pada pembiayaan kredit pemilikan rumah di BNI Syariah Cabang Palembang?
- b. Bagaimana Fatwa MUI NO.04/DSN-MUI/IV/2000 terhadap pembiayaan KPR di BNI Syariah Cabang Palembang?

C. Tujuan dan Kegunaan

1. Tujuan Penelitian

Berdasarkan pokok permasalahan tersebut, maka tujuan penelitian ini adalah:

- a. Untuk mengetahui aplikasi produk murabahah pada pembiayaan kredit pemilikan rumah di BNI Syariah Cabang Palembang.
- b. Untuk mengetahui Fatwa MUI NO.04/DSN-MUI/IV/2000 terhadap pembiayaan KPR di BNI Syariah Cabang Palembang.

2. Kegunaan penelitian

Kegunaan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a. Manfaat akademis
 - 1) Penelitian ini diharapkan menambah pengetahuan dan wawasan mengenai produk perbankan Syariah khususnya produk pembiayaan konsumtif.
 - 2) Sebagai bahan rujukan bagi penelitian selanjutnya mengenai produk pembiayaan perumahan Syariah.
- b. Manfaat praktis
 - 1) Bagi pihak BNI, sebagai bahan masukan untuk lebih menjalankan secara profesionally delivered baik dari segi produk, pelayanan, maupun pelaksanaan sesuai prinsip Syariah.
 - 2) Bagi nasabah, sebagai bahan pertimbangan agar lebih selektif untuk memilih pembiayaan kepemilikan rumah dan dapat mengikuti semua prosedur yang berlaku.

D. Telaah Pustaka

Setelah penulis mengadakan suatu kajian kepustakaan, akhirnya penulis menemukan skripsi yang memiliki judul yang hampir sama dengan yang akan penulis teliti, yaitu:

Sugiawati, Membahas yaitu untuk mengetahui apakah kredit kepemilikan rumah (KPR) di BNI Syariah Cabang Medan kepada calon penerima pembiayaan. Metode penelitian yang digunakan adalah metode deskriptif yaitu mengumpulkan data yang diperoleh kemudian menginterpretasikannya dan menganalisisnya

sehingga dapat memberikan informasi yang dapat digunakan untuk memecahkan masalah yang dihadapi.⁷

Widayat, Penelitian ini mengkaji dan menjawab permasalahan mengenai bagaimana pelaksanaan akad murabahah dalam Pembiayaan Pembelian Rumah (PPR) di Bank Danamon Syariah Kantor Cabang Solo, dalam hal kesesuaian pengaturan akad dengan pelaksanaannya dilapangan, selain itu juga mengenai hambatan-hambatan pelaksanaan akad murabahah dalam Pembiayaan Pembelian Rumah (PPR) di Bank Danamon Syariah Cabang Solo beserta upaya penyelesaiannya. Penelitian ini merupakan penelitian empiris yang bersifat deskriptif. Data yang dipergunakan dalam penelitian ini meliputi data primer dan skunder. Data primer merupakan data utama penelitian ini. Sedangkan data skunder digunakan sebagai pendukung data primer. Teknik pengumpulan data yang dipergunakan yaitu melalui wawancara dan studi pustaka baik berupa buku-buku, peraturan perundang undangan, dokumen-dokumen dan sebagainya. Analisis data menggunakan analisis data kualitatif dengan model interaktif. Pelaksanaan Pembiayaan Pembelian Rumah (PPR) di Bank Danamon Syariah Kantor Cabang Solo menggunakan akad murabahah berdasarkan Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 04/DSN-MUI/2000 tentang Murabahah. Akad Murabahah yang dimaksud adalah menjual satu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membelinya

⁷Sugawati, *Analisis Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) dengan Akad Pembiayaan Murabahah di BNI Syariah Cabang Medan, Skripsi*, (Universitas Sumatera Utara Fakultas Ekonomi Medan, 2009). (tidak diterbitkan)

dengan harga yang lebih. Segala hal terkait pedoman pelaksanaan Pembiayaan Pembelian Rumah (PPR) tertuang dalam surat perjanjian/akad yang ditandatangani oleh Bank, nasabah, dan saksi-saksi yang dilakukan dihadapan notaris. Hambatan yang sering muncul adalah cidera janji. Cidera janji yang dilakukan nasabah pada Bank Danamon Syariah Kantor Cabang Solo terbilang kecil, cidera janji itu berupa keterlambatan pembayaran yang tidak sesuai dengan waktu yang telah disepakati, dalam hal keterlambatan pembayaran nasabah dapat dibedakan menjadi dua, yaitu nasabah yang terlambat atau tidak memenuhi kewajibannya karena kondisi diluar kehendak nasabah dan nasabah yang mampu namun menunda-nunda pembayaran. Upaya hukum pertama yang dilakukan oleh Bank Danamon Syariah Kantor Cabang Solo dalam menyelesaikan perselisihan antara Bank dan nasabah terkait perjanjian khususnya dalam hal keterlambatan pembayaran adalah dengan jalan perdamaian.⁸

Ratnaningrum, Pembiayaan KPR (Kredit Pemilikan Rumah) merupakan salah satu produk yang diperkenalkan Bank untuk membantu masyarakat mendapatkan kredit untuk pengadaan tempat tinggal yang memenuhi syarat. Saat ini terdapat dua macam pembiayaan KPR yang diperkenalkan, yaitu KPR Syariah dan KPR Konvensional. Perbedaan model sistem pembiayaan perumahan tersebut akan memberikan sistem pemahaman baru yang masuk dalam struktur dan tata sosial masyarakat. Produk KPR Syariah dimaknai sebagai kepemilikan perumahan rakyat yang mekanismenya didasarkan pada akad jual beli. Bank

⁸Widayat, *Pelaksanaan Akad Murabahah dalam Pembiayaan pembelian Rumah (PPR) di Bank Danamon Syariah Kantor Cabang Solo, Skripsi*, (Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta, 2008). (tidak diterbitkan)

Syariah sebagai penjual dan nasabah sebagai pembeli. Produk KPR pada perbankan Konvensional dipahami sebagai kredit perumahan rakyat yang akadnya didasarkan pada prinsip pijam meminjam dengan memanfaatkan bunga sebagai variabelnya. Penelitian ini dibuat untuk mengetahui bagaimana penerapan pola kredit perumahan rakyat yang sesuai dengan pola pembiayaan Syariah yang marak belakangan ini. Penelitian ini merupakan penelitian kepustakaan yaitu pencairan data-data yang berasal dari buku-buku serta artikel dengan menggunakan artikel dengan menggunakan metode deskriptif analitis yaitu menerapkan seluruh data hasil penelitian, kemudian meninjau hasil tersebut dari sudut pandang hukum Islam, sehingga pendekatan yang dipakai adalah pendekatan normatif.

Dengan kajian hukum Islam mencoba menggambarkan, menganalisis, dan menjawab masalah yang berkaitan dengan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank Konvensional dan Bank Syariah. KPR pada perbankan Syariah saat ini telah menerapkan prinsip pembiayaan sesuai Syariah disetiap transaksi kreditnya dengan memperhatikan akad, harga jual beli, persyaratan peminjaman, waktu pembayaran, cara pembayaran cicilan, dan memperhatikan prinsip kehati-hatian yaitu 5C (Prudential Principle). Dengan menggunakan konsep akad murabahah, akad yang lazim digunakan oleh beberapa Bank Syariah selain akad ijarah munthaia Bi Tamlik dan Ba'i Bithaman Ajil, KPR Syariah mencoba membantu masyarakat menengah kebawah untuk memperoleh hunian yang layak melalui

pembayaran kredit yang jangka waktunya semakin relatif panjang kepada para nasabah pada saat pembelian barang.⁹

Tabel 1.1

Tabel Penelitian Terdahulu

No	Nama Penelitian	Judul	Persamaan	Perbedaan
1.	Sugawati	Analisis Kredit Kemilikan Rumah (KPR) dengan akad pembiayaan murabahah di BNI Syariah Cabang Medan	Sugawati meneliti tentang Kredit Pemilikan Rumah	Penelitian sekarang membahas tentang Kredit Pemilikan Rumah lebih luas berdasarkan Fatwa MUI tentang murabahah. Sugawati membahas tentang akad pembiayaan murabahah pada penelitiannya.
2.	Widayat	Pelaksanaan akad murabahah dalam Pembiayaan Pembelian Rumah (PPR) di Bank Danamon Syariah Kantor Cabang Solo	Widayat Meneliti tentang murabahah dalam pembiayaan	Penelitian sekarang membahas tentang produk murabahah pada pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah berdasarkan FatwaMUI. Sedangkan Widayat membahas tentang akad murabahah dalam Pembiayaan Pembelian Rumah (PPR)

⁹Ratnaningrum, *Penerapan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah di Indonesia, Skripsi, (Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga, 2009). (tidak diterbitkan)*

3.	Ratnaningrum	Penerapan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah di Indonesia	Ratnaningrum meneliti tentang Kredit Pemilikan Rumah	Penelitian sekarang membahas tentang aplikasi produk murabahah pada kredit pemilikan rumah berdasarkan Fatwa MUI. Sedangkan Ratnaningrum membahas tentang penerapan kredit pemilikan rumah Syariah
----	--------------	---	--	--

E. Kerangka Teori

1. Produk Murabahah

Sebagai bank yang beroperasi berlandaskan prinsip syariah, adapun berbagai jenis produk dan jasa, antara lain:¹⁰

- a. Produk Penghimpunan Dana, berlandaskan pada prinsip titipan, prinsip investasi, dan prinsip bagi hasil.
- b. Produk Penyaluran Dana (Pembiayaan), berlandaskan pada prinsip jual beli, prinsip bagi hasil, prinsip sewa/sewa beli, prinsip pinjaman, prinsip pesanan, dan prinsip kafalah.

2. Fatwa MUI NO.04/DSN-MUI/IV/2000

Masyarakat banyak memerlukan bantuan penyaluran dana dari Bank berdasarkan pada prinsip jual beli, dalam rangka membantu masyarakat guna melangsungkan dan meningkatkan kesejahteraan dan berbagai kegiatan, Bank

¹⁰Hanan Wihasto, *Enam Tahun Unit Usaha Syariah*, <http://hanan-wihasto.unit-usaha.co.id.html>. (diakses 1 oktober 2015)

syari'ah perlu memiliki fasilitas murabahah bagi yang memerlukannya, yaitu menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba, oleh karena itu DSN memandang perlu menetapkan Fatwa tentang murabahah untuk dijadikan pedoman oleh Bank Syariah.¹¹ Berbeda dengan penelitian-penelitian sebelumnya, pada penelitian kali ini penulis membahas mengenai Analisis Aplikasi Produk Murabahah Pada Pembiayaan KPR di BNI Syariah Cabang Palembang Berdasarkan Fatwa MUI No.04/DSN-MUI/IV/2000.

F. Metodologi Penelitian

1. Definisi operasional

1. Pembiayaan Murabahah

Khusus untuk Bank Syariah istilah yang digunakan dalam penyaluran dana bukan kredit, tetapi pembiayaan. Berbeda dengan kredit yang diberikan oleh Bank konvensional yang menggunakan sistem bunga sebagai balas jasanya, bagi Bank Syariah balas jasanya menggunakan sistem bagi hasil (profit sharing).¹²

Berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara Bank Syariah atau undang-undang Syariah dan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai dan atau diberi fasilitas dana untuk mengembalikan dana tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan, tanpa imbalan, atau bagi

¹¹Dayat, *Murabahah Menurut Persepektif fatwa dsn*, <http://www.dayatfsh.com/berita.html>. (diakses, 30 Juni 2015)

¹²Kasmir, *Kewirausahaan*, (jakarta PT raja grafindo persada, 2014), hlm. 131

hasil.¹³ Jadi, yang dimaksud pembiayaan adalah penyediaan dana atau barang yang difasilitasi oleh Bank kepada nasabah yang tidak bertentangan dengan Syariah. Menurut sifat penggunaannya, pembiayaan dapat dibagi menjadi dua yaitu pembiayaan produktif dan pembiayaan konsumtif.¹⁴

2. Fatwa MUI NO.04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Murabahah

Fatwa adalah pendapat hukum yang diberikan oleh seorang ulama (*faqih*) kepada seseorang atau masyarakat yang mengajukan pertanyaan menyangkut hukum kasus yang sedang dialaminya tanpa mengikat. Fatwa memiliki substansi yang tidak dimiliki *fiqhi*, *ijtihad* dan hukum. Satu hal yang menjadi karakter Fatwa adalah bahwa ia bersifat sementara yang lain adalah normatif. Konsekuensinya, seorang ulama ketika ingin mengeluarkan Fatwa ia harus mamahami betul jenis kasus yang diajukan oleh *mustafti* (orang yang mengajukan pertanyaan kepada ulama tentang hukum masalah yang dialaminya), bahkan bukan hanya jenis kasusnya tapi karakteristik-karakteristik yang melingkupi terjadinya kasus itu, termasuk siapa pelaku kasus, kapan terjadi kasus, dan dimana ia lakukan, dalam kondisi apa ia lakukan, apa motivasinya dan apa implikasi fatwa tersebut.¹⁵

Majelis Ulama Indonesia adalah lembaga swadaya masyarakat yang mewadahi ulama, *zu'ama*, dan cendikiawan Islam di Indonesia untuk

¹³UU Perbankan Syariah, <http://www.bi.go.id.html> (diakses, 2 juli 2015)

¹⁴Antonio Syafi'i Muhammad, *Bank Syariah, Dari teori ke praktik*, (Jakarta Gema Insani Press, 2001), hlm 160

¹⁵Muhamad, *fatwa*, <http://muhamad-abdorin.co.id/2012/07/bab-i-pendahuluan-Fatwa-adalah-pendapat.html>, (diakses, 02 november 2015)

membimbing, membina dan mengayomi kaum muslimin di seluruh Indonesia.¹⁶

Ketentuan hukum dalam Fatwa MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Murabahah ini adalah sebagai berikut :

Pertama : Ketentuan Umum Murabahah dalam Bank Syari'ah:

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

¹⁶Muhamad, *fatwa*, <http://muhamad-abdorin.co.id/2012/07/bab-i-pendahuluan-Fatwa-adalah-pendapat.html>, (diakses, 02 november 2015)

9. Jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli murabahah harus dilakukan setelah barang, secara prinsip, menjadi milik bank.

Kedua : Ketentuan Murabahah kepada Nasabah:

1. Nasabah mengajukan permohonan dan janji pembelian suatu barang atau aset kepada bank.
2. Jika bank menerima permohonan tersebut, ia harus membeli terlebih dahulu aset yang dipesannya secara sah dengan pedagang.
3. Bank kemudian menawarkan aset tersebut kepada nasabah dan nasabah harus menerima (membeli)-nya sesuai dengan janji yang telah disepakatinya, karena secara hukum janji tersebut mengikat; kemudian kedua belah pihak harus membuat kontrak jual beli.
4. Dalam jual beli ini bank dibolehkan meminta nasabah untuk membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan.
5. Jika nasabah kemudian menolak membeli barang tersebut, biaya riil Bank harus dibayar dari uang muka tersebut.
6. Jika nilai uang muka kurang dari kerugian yang harus ditanggung oleh Bank, Bank dapat meminta kembali sisa kerugiannya kepada nasabah.
7. Jika uang muka memakai kontrak 'urbun sebagai alternatif dari uang muka, maka
 - a. jika nasabah memutuskan untuk membeli barang tersebut, ia tinggal membayar sisa harga.

b. 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.

Ketiga : Jaminan dalam Murabahah:

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

Keempat : Utang dalam Murabahah:

1. Secara prinsip, penyelesaian utang nasabah dalam transaksi murabahah tidak ada kaitannya dengan transaksi lain yang dilakukan nasabah dengan pihak ketiga atas barang tersebut. Jika nasabah menjual kembali barang tersebut dengan keuntungan atau kerugian, ia tetap berkewajiban untuk menyelesaikan utangnya kepada bank.
2. Jika nasabah menjual barang tersebut sebelum masa angsuran berakhir, ia tidak wajib segera melunasi seluruh angsurannya.
3. Jika penjualan barang tersebut menyebabkan kerugian, nasabah tetap harus menyelesaikan utangnya sesuai kesepakatan awal. Ia tidak boleh memperlambat pembayaran angsuran atau meminta kerugian itu diperhitungkan.

Kelima : Penundaan Pembayaran dalam Murabahah:

1. Nasabah yang memiliki kemampuan tidak dibenarkan menunda penyelesaian utangnya.
2. Jika nasabah menunda-nunda pembayaran dengan sengaja, atau jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrasi Syari'ah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

Keenam : Bangkrut dalam Murabahah:

Jika nasabah telah dinyatakan pailit dan gagal menyelesaikan utangnya, Bank harus menunda tagihan utang sampai ia menjadi sanggup kembali, atau berdasarkan kesepakatan.

1. Jenis dan Sumber Data

1. Jenis

Data yang digunakan adalah data primer dan data sekunder. Data primer adalah informasi yang diperoleh langsung dari pelaku yang melihat dan terlibat langsung dalam penelitian yang dilakukan oleh peneliti berupa opini subjek (orang) secara individual atau kelompok, hasil observasi terhadap suatu benda (fisik), kejadian atau kegiatan, dan hasil pengujian.¹⁷

Data primer diperoleh dari Kantor BNI Syariah Cabang Palembang yaitu Vera Febriana dan Kiki sebagai PJS Sales Head.

Penelitian ini adalah menggunakan pendekatan kualitatif, dikemukakan teori menurut Bogdan dan Taylor mendefinisikan metodologi kualitatif

¹⁷Hadari Nawawi, *Metode Penelitian Bidang Sosial*, (Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2011), hlm.117

adalah sebagai prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata tertulis atau lisan dari orang-orang dan perilaku yang dapat diamati.¹⁸

Data sekunder adalah data yang dikumpulkan dan diperoleh dari pihak kedua yaitu data yang diperoleh melalui catatan-catatan atau dokumen yang berkaitan dengan penelitian, seperti majalah, brosur, internet dan sebagainya.¹⁹

2. Sumber Data

Sumber data yang digunakan adalah data primer dan data sekunder.

Data primer adalah informasi yang diperoleh langsung dari pelaku yang melihat dan terlibat langsung dalam penelitian yang dilakukan oleh peneliti berupa opini subjek (orang) secara individual atau kelompok, hasil observasi terhadap suatu benda (fisik), kejadian atau kegiatan, dan hasil pengujian.²⁰ Data primer diperoleh dari PJS Sales Head Kantor BNI Syariah Cabang Palembang.

Data sekunder adalah data yang dikumpulkan dan diperoleh dari pihak kedua yaitu data yang diperoleh melalui catatan-catatan atau dokumen yang berkaitan dengan penelitian, seperti majalah, brosur, internet dan sebagainya.²¹

3. Teknik Pengumpulan Data

¹⁸J.Moeleong Lexy, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, (Bandung PT remaja rosdakarya, 2009), hlm.3

¹⁹*Ibid*, hlm.225

²⁰Hadari Nawawi, *Metode Penelitian Bidang Sosial*, (Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2011), hlm.117

²¹*Ibid*, hlm.225

1. Wawancara

Menurut Supardi metode wawancara adalah proses tanya jawab dalam penelitian yang berlangsung secara lisan, dimana dua orang atau lebih bertatap muka mendengarkan secara langsung informasi-informasi atau keterangan-keterangan yang sesuai dengan penelitian.²²

Sesuai dengan judul skripsi yang sedang diteliti untuk mendapatkan informasi-informasi yang sesuai dengan tujuan masalah. Metode ini digunakan kepada pimpinan Bank BNI Syariah Cabang Palembang. Metode ini ditunjukkan kepada PJS Sales Head Kantor BNI Syariah Cabang Palembang yaitu Vera Febriana dan Kiki untuk mengumpulkan data tentang aplikasi produk murabahah pada pembiayaan kredit pemilikan rumah berdasarkan Fatwa MUI No.04/DSN-MUI/IV/2000 mengenai sasaran produk murabahah pada pembiayaan kredit pemilikan rumah, konsep murabahah pada pembiayaan kredit pemilikan rumah, persyaratan yang harus dipenuhi oleh nasabah dalam mengajukan pembiayaan kredit pemilikan rumah, faktor internal maupun faktor eksternal yang mempengaruhi produk murabahah pada pembiayaan kredit pemilikan rumah, Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya, Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang, dan nasabah menjual barang tersebut sebelum masa angsuran berakhir.

²²Supardi, *Metodologi Penelitian, Mataram*, (Yayasan Cerdas Press, 2006) hlm. 99

2. Dokumentasi

Dokumen merupakan catatan peristiwa yang sudah berlalu. Dokumen bisa berbentuk tulisan, gambar, atau karya-karya monumental dari seseorang yang sesuai dengan penelitian ini.²³ Untuk mendapatkan dokumen sesuai dengan judul skripsi yang sedang diteliti diperlukan adanya pengumpulan dokumen yang sesuai dengan tujuan yang telah ditentukan. Metode ini di dapat dari Kantor Cabang BNI Syariah Palembang dengan Vera Febriana dan Kiki sebagai PJS Sales Head digunakan untuk mengumpulkan data tentang aplikasi produk murabahah pada pembiayaan kredit pemilikan rumah berdasarkan Fatwa MUI No.04/DSN-MUI/IV/2000 mengenai mekanisme atau prosedur pengajuan pembiayaan kredit pemilikan rumah, proses penetapan harga dan margin, perbedaan fitur singkat dan keunggulan KPRS di Bank BNI Syariah Cabang Palembang.

3. Kepustakaan

Kepustakaan adalah teknik pengumpulan data yang diperoleh dari buku-buku dan literatur yang relevan dengan topik yang sedang diteliti. Langkah dalam melaksanakan studi kepustakaan ini dengan cara membaca, mengutip, untuk menganalisa dan merumuskan hal-hal yang dianggap perlu dalam memenuhi data penelitian ini.²⁴ Dengan kepustakaan ini mengutip, menganalisa, merumuskan masalah dan mengumpulkan data sesuai dengan judul skripsi yang sedang diteliti.

4. Teknik Analisis Data

²³*Ibid*, 99

²⁴Kristi Poerwadari, *Metode Penelitian*, (Jakarta, LPSP3 UI, 2005), hlm.116

Teknik pengolahan data yang penulis gunakan dalam mengolah data penelitian ini adalah dari hasil wawancara, dokumentasi, dan bahan pustaka dengan menggunakan pola deskriptif analisis, yakni penulis mencoba menerapkan semua data dan informasi yang diperoleh kemudian menganalisa data dengan berpedoman dengan sumber-sumber tertulis.

Data yang dikumpulkan akan diolah dan dianalisis dengan menggunakan metode deduktif kualitatif yaitu data yang diperoleh dari berbagai sumber dengan menggunakan teknik pengumpulan data yang bermacam-macam, dan dilakukan secara terus menerus sampai datanya jenuh.²⁵ Menggambarkan hasil penelitian mengenai Analisis Aplikasi Produk Murabahah Pada Pembiayaan KPR di BNI Syariah Cabang Palembang Berdasarkan Fatwa MUI No.04/DSN-MUI/IV/2000 yaitu menarik kesimpulan yang bersifat umum ke khusus.

G. Sistematika Penelitian

Pembahasan dalam penelitian ini terdiri atas lima bab dengan sistematika sebagai berikut:

BAB I : Pendahuluan, meliputi latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan dan kegunaan, telaah pustaka, kerangka teori, metodologi penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II : Landasan Teori, meliputi pembiayaan murabahah; pengertian pembiayaan, prinsip-prinsip pembiayaan, jenis-jenis pembiayaan, skema proses

²⁵Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif R&D*, (Bandung, Alfabeta, 2014), hlm.245

pembiayaan, pengertian murabahah, rukun dan syarat murabahah, manfaat murabahah, skema proses murabahah.

BAB III: Gambaran Umum Obyek Penelitian, meliputi Sejarah BNI Syariah, tujuan pendirian BNI Syariah, visi dan misi BNI Syariah, produk-produk BNI Syariah, struktur organisasi.

BAB IV: Analisis Terhadap Obyek Penelitian, meliputi hasil aplikasi produk murabahah pada pembiayaan KPR di bank BNI Syariah dan Fatwa MUI No.04/DSN-MUI/IV/2000 tentang murabahah.

BAB V: Kesimpulan, Meliputi kesimpulan dan Saran.