

**IMPLEMENTASI AKAD MURABAHAH PADA PEMBIAYAAN MULTIMANFAAT  
BTN iB DI PT. BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO) TBK  
KANTOR CABANG SYARIAH MEDAN**

**SKRIPSI**

*Diajukan Untuk Melengkapi dan Memenuhi Syarat-syarat  
Guna Mencapai Gelar Sarjana Perbankan Syariah (SE.Sy)  
Pada Program Studi Perbankan Syariah*

**Oleh :**

**DWI RIZA ANANDA**

**1301270060**



**FAKULTAS AGAMA ISLAM  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA  
MEDAN  
2017**

## ABSTRAK

**Dwi Riza Ananda, *Implementasi Akad Murabahah Pada Pembiayaan Multimanfaat BTN iB Di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Syariah Medan. Skripsi, 2017.***

Pembiayaan Multimanfaat BTN iB adalah pembiayaan konsumtif yang ditujukan khusus bagi para pegawai dan para pensiunan yang manfaat pensiunnya dibayarkan melalui jasa payroll BTN iB untuk keperluan pembelian berbagai jenis barang yang bermanfaat sesuai kebutuhan dan tidak bertentangan dengan hukum yang berlaku, seperti barang elektronika, furniture dan alat rumah tangga, serta barang kebutuhan lainnya.

Tujuan penelitian ini adalah untuk menganalisis prosedur pemberian pembiayaan Multimanfaat BTN iB dan kesesuaiannya dengan fatwa DSN-MUI Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000.

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode kualitatif dengan pendekatan deskriptif yaitu penelitian yang berlandaskan pada filsafat positivisme, digunakan untuk meneliti pada kondisi obyek ilmiah, (sebagai lawannya adalah eksperimen) dimana peneliti adalah sebagai instrument kunci. Data yang digunakan dalam penelitian ini diperoleh dari hasil wawancara kepada karyawan PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Syariah Medan.

Berdasarkan hasil penelitian, prosedur pemberian pembiayaan Multimanfaat BTN iB di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Syariah Medan sudah memenuhi ketentuan yang berlaku dan sudah diterapkan berdasarkan karakteristik dan standarisasi *murabahah* dan pembiayaan Multimanfaat BTN iB sudah sesuai dengan fatwa DSN-MUI Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 terkait dengan ketentuan umum bank syariah dan nasabah, jaminan dalam *murabahah*, utang dalam *murabahah* dan bangkrut dalam *murabahah*.

**Kata Kunci : Akad Murabahah, Pembiayaan Multimanfaat BTN iB.**

## KATA PENGANTAR



*Assalamu'alaikum Wr. Wb*

Alhamdulillah puji syukur saya panjatkan kehadiran Allah SWT, berkat rahmat, taufik serta hidayah-Nya saya telah diberikan kesehatan dan kemudahan sehingga saya dapat menyelesaikan skripsi pada Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara yang berjudul **"Implementasi Akad Murabahah Pada Pembiayaan Multimanfaat BTN iB di PT. Bank Tabungan Negara Persero (Tbk) Kantor Cabang Syariah Medan"** ini tanpa ada kendala dan hambatan apapun. Tak lupa shalawat dan salam saya persembahkan kepada junjungan alam Nabi Besar Muhammad SAW.

Penulisan skripsi ini penulis telah berusaha dan berupaya dengan segala kemampuan yang ada, namun penulis menyadari masih terdapat kekurangan di dalamnya, untuk itu penulis dengan rasa rendah hati bersedia menerima saran-saran dan kritik yang sifatnya menambah kesempatan tulisan ini dan semua pihak.

Penulis menyadari dalam pembuatan skripsi ini tidak lepas dari bantuan, dukungan dan bimbingan dari berbagai pihak. Oleh karena itu penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Ayahanda tercinta Bapak Saipul Azhar dan Ibunda tersayang Siti Hajar yang telah memberikan kasih sayang, nasehat, motivasi, membimbing dan tiada henti-hentinya mendoakan penulis, sehingga penulis dapat menyelesaikan dan menyusun skripsi ini.
2. Bapak Dr. Agussani, M.AP selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
3. Bapak Dr. Muhammad Qorib, MA selaku Dekan Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

4. Bapak Zailani, S.Pd.I., MA selaku Dekan I Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara
5. Bapak Munawir Pasaribu, S.Pd.I., MA selaku Dekan III Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara
6. Bapak Selamat Pohan, S.Ag., MA selaku Ketua Program Studi Perbankan Syariah dan selaku Dosen Pembimbing skripsi pada Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
7. Seluruh staff Dosen Pengajar dan Biro Akademik Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara yang telah banyak memberikan pengetahuan kepada penulis selama masa studi.
8. Bapak Susektyo Priyatno selaku Branch Manager dan Bapak Mohammad Afif selaku Deputy Branch Manager Supporting di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Syariah Medan, yang telah memberikan izin kepada penulis untuk melaksanakan penelitian hingga selesai.
9. Untuk staff Karyawan PT. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Medan, Kak Putri Mutiara Sari dan Bang Baskoro Kukuh Nuradri yang telah memberikan penulis semangat dan dukungan.
10. Yang tersayang kakak saya Ninda Maya Riza dan adik-adik saya Feby Fach Reza, Reza Raihan Maulana, dan Zahra Aulia Ramadhani yang selalu memberikan doa dan semangat.
11. Untuk Husnul Hasan yang telah memberikan penulis dukungan, semangat dan keceriaan.
12. Untuk sahabat-sahabat saya yang tersayang Pratiwi Amalia, Isnani Febrianti Ramadhani, Rizqa Nurfadhillah, Mufidah Nz, Elsa Pratama, Suwidya Juliani, Julfahmi Rahmad, Agil Prayogo dan teman-teman seperjuangan VIII B Pagi Perbankan Syariah.

Akhir kata saya sebagai penulis berharap agar skripsi ini dapat bermanfaat bagi pembaca dan penulis menyadari bahwa dalam pembuatan skripsi ini masih banyak kekurangan. Oleh karena itu, penulis mengharapkan segala kritik dan saran bagi pembaca demi mencapai kesempurnaan skripsi ini, sekian dan terima kasih.

*Wassalamu'alaikum Wr. Wb*

Medan, April 2017

Penulis,

**DWI RIZA ANANDA**

## DAFTAR ISI

	Halaman
<b>ABSTRAK</b> .....	i
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	ii
<b>DAFTAR ISI</b> .....	v
<b>DAFTAR TABEL</b> .....	vii
<b>DAFTAR GAMBAR</b> .....	viii
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	1
A. Latar belakang Masalah .....	1
B. Identifikasi Masalah .....	6
C. Batasan Masalah .....	7
D. Rumusan Masalah .....	7
E. Tujuan Penelitian .....	7
F. Manfaat Penelitian .....	7
<b>BAB II LANDASAN TEORI</b> .....	9
A. Uraian Teori .....	9
1. Pengertian Pembiayaan .....	9
a. Unsur-unsur Pembiayaan .....	11
b. Tujuan Pembiayaan .....	13
c. Fungsi Pembiayaan .....	13
d. Jenis-Jenis Pembiayaan .....	14
e. Prinsip-prinsip Pemberian Pembiayaan .....	15
2. Akad Murabahah.....	17
a. Landasan Hukum Akad Murabahah.....	17
b. Rukun Murabahah.....	19
c. Syarat-syarat murabahah.....	19

d. Jenis-Jenis Murabahah .....	19
e. Karakteristik dan Manfaat Murabahah.....	20
3. Ketentuan Syar'i Transaksi Murabahah.....	22
4. Standarisasi Akad Pembiayaan Murabahah .....	26
5. Prosedur Pemberian Pembiayaan Murabahah.....	28
6. Pembiayaan Multimanfaat BTN iB.....	30
B. Kajian Terdahulu .....	34
C. Kerangka Berfikir .....	37
<b>BAB III METODE PENELITIAN .....</b>	<b>40</b>
A. Pendekatan Penelitian .....	40
B. Defenisi Operasional .....	40
C. Tempat dan Waktu Penelitian .....	41
D. Sumber Data .....	42
E. Teknik Pengumpulan Data .....	42
F. Teknik Analisis Data.....	43
<b>BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....</b>	<b>44</b>
A. Hasil Penelitian .....	44
1. Deskriptif Data.....	44
a. Ketentuan dalam Pemberian Pembiayaan Multimanfaat ...	47
b. Syarat-syarat dalam Pemberian Pembiayaan Multimanfaat BTN iB .....	48
c. Prosedur Pemberian Pembiayaan Multimanfaat BTN iB ..	49
2. Analisis Data .....	50
a. Prosedur Pemberian Pembiayaan Multimanfaat BTN iB ..	50
b. Kesesuaian Pembiayaan Multimanfaat BTN iB dengan Fatwa DSN-MUI.....	52
B. Pembahasan .....	54

1. Prosedur Pemberian Pembiayaan Multimanfaat BTN IB Pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Syariah Medan. ....	54
2. Analisis Pembiayaan Multimanfaat BTN iB sesuai dengan Fatwa DSN MUI .....	55
3. Analisis Hasil Penelitian Berdasarkan Wawancara pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Syariah Medan .....	56
<b>BAB V KESIMPULAN DAN SARAN .....</b>	<b>63</b>
A. Kesimpulan .....	63
B. Saran .....	63

## **DAFTAR PUSTAKA**

## **LAMPIRAN**

## **DAFTAR TABEL**

	Halaman
Tabel I.1 Produk – Produk Pembiayaan .....	2
Tabel I.2 Jumlah Pembiayaan Syariah Tahun 2016 .....	4
Tabel II.1 Kajian Terdahulu.....	34
Tabel III.1 Jadwal Kegiatan Penelitian .....	41

## DAFTAR GAMBAR

	Halaman
Gambar II.1 Kerangka Berfikir.....	39
Gambar IV.1 Skema Prosedur Pemberian Pembiayaan Multimanfaat BTN iB .....	49

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang Masalah**

Perkembangan lembaga keuangan syariah di Indonesia saat ini sudah mengalami kemajuan yang sangat penting di kancah perbankan nasional. Keberadaan perbankan syariah diawali dengan berdirinya Bank Muamalat Indonesia pada tahun 1992 dan diikuti dengan lahirnya UU No.7 Tahun 1992 tentang Perbankan yang mengakomodasi perbankan dengan prinsip bagi hasil baik bank umum maupun BPRS.<sup>1</sup> Dalam perkembangannya, UU No. 7 Tahun 1992 mengalami revisi yang dikeluarkan pada tahun 1998 yaitu UU No. 10 Tahun 1998 tentang perubahan UU No. 7 Tahun 1992 yang mengakui tentang keberadaan perbankan syariah dan bank konvensional serta memperkenalkan bank konvensional membuka kantor cabang syariah.<sup>2</sup>

Perbankan syariah adalah suatu lembaga keuangan, yang menyimpan dan menyalurkan dana dengan menggunakan prinsip syariah dan berlandaskan Al-Quran dan Hadits seperti memberlakukan system bagi hasil (*profit and loss sharing*) dan berbagi resiko (*risk sharing*). Di dalam ajaran Islam suatu transaksi yang melibatkan dua orang yaitu antara penjual dan pembeli tidak boleh ada yang merasa dirugikan. Antara keduanya harus saling bekerja sama dan melakukan transaksi harus sesuai dengan kesepakatan yang telah di sepakati bersama. Kesepakatan ini menandakan bahwa tidak ada salah satu pihak yang merasa dirugikan karena kesepakatan tersebut merupakan sebuah perjanjian (*akad*) yang telah disetujui bersama.

Penghimpunan dan penyaluran dana yang dilakukan bank syariah, juga memiliki jalur-jalur keislaman dalam proses pelaksanaannya yang telah dilakukan bank syariah. Seperti penyaluran dana atau dalam kata lain sering

---

<sup>1</sup> Andri Soemitra, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah*, Jakarta Kencana Prenada Media Group 2009, h.64.

<sup>2</sup> *Ibid.*

disebut dengan pembiayaan merupakan suatu aktivitas bank syariah dalam menyalurkan dananya kepada pihak nasabah yang membutuhkan dana. Pembiayaan yang dilakukan oleh bank syariah di dasarkan pada prinsip kepercayaan yang diberikan oleh pemilik dana kepada pengguna dana.<sup>3</sup>

Produk-produk pembiayaan yang ditawarkan oleh perbankan syariah Indonesia cukup banyak dan bervariasi untuk memenuhi kebutuhan usaha maupun pribadi. Akad yang digunakan oleh produk-produk ini sebagian besar menggunakan akad murabahah, diikuti mudharabah dan musyarakah. Akad salam digunakan untuk pembiayaan pertanian, sedangkan istishna digunakan untuk pembiayaan pemesanan barang-barang manufaktur. Produk-produk pembiayaan dan akad yang digunakan perbankan syariah di Indonesia dapat dilihat pada tabel I.1<sup>4</sup>

**Tabel I.1**  
**Produk-Produk Pembiayaan**

PRODUK/JASA	AKAD
Modal Kerja	Mudharabah, musyarakah, murabahah
Investasi	Mudharabah, musyarakah, murabahah
Pembiayaan proyek	Mudharabah, musyarakah, muarabahah
Pengadaan barang investasi	Murabahah
Pembiayaan peralatan	Murabahah
Pembiayaan asset tetap	Murabahah
Pembiayaan stok barang	Murabahah
Pengadaan barang konsumsi	Murabahah
Pembiayaan property	Murabahah
Pembiayaan rumah/took/kantor	Murabahah
Pembiayaan kendaraan bermotor	Murabahah
Pembiayaan computer	Murabahah
Pembiayaan pabrik dan mesin	Murabahah/istishna
Pemesanan barang investasi	Istishna
Renovasi	Istishna
Pembiayaan talangan	Qardh
Pembiayaan pendidikan	Ijarah
Pinjaman kebajikan	Qardhul Hasan
Gadai	Rahn/Qardh
Takeover/Transfer Services	Hawalah
Pertanian	Salam

<sup>3</sup> Ismail, *Perbankan Syariah*, (Jakarta : Kencana, 2014), hal. 104.

<sup>4</sup> Ascarya, *Akad & Produk Bank Syariah*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2013.

Ada beberapa jenis pembiayaan yang dilakukan oleh bank syariah, yaitu pembiayaan modal kerja, pembiayaan investasi syariah atau yang sering dikenal dengan penanaman dana dengan maksud untuk memperoleh imbalan/ manfaat/ keuntungan dikemudian hari, Pembiayaan konsumtif syariah atau kebutuhan individual, Pembiayaan sindikasi, Pembiayaan berdasarkan *take over*, dan pembiayaan *letter of credit*.<sup>5</sup>

Salah satu bentuk penyaluran dana pada bank syariah adalah melalui produk pembiayaan *murabahah*. Implikasi dan aplikasi *murabahah* dalam perbankan syariah dapat dikategorikan kepada pembiayaan konsumtif dan pembiayaan produktif. Pembiayaan konsumtif merupakan pembiayaan untuk keperluan konsumsi nasabah, antara lain: pembelian rumah, motor dan keperluan konsumsi keseharian lainnya. Sedangkan untuk pembiayaan produktif adalah pembiayaan yang terkait dengan modal usaha dan investasi. *Murabahah* adalah jual-beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang sudah disepakati. Karakteristik *murabahah* adalah bahwa penjual harus memberi tahu pembeli mengenai harga pembelian produk dan menyatakan jumlah keuntungan yang ditambahkan pada biaya (*cost*).<sup>6</sup>

Landasan syariah dibolehkannya *murabahah* adalah QS. Al-Baqarah : 275.

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ذَٰلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِّن رَّبِّهِ فَانْتَهَىٰ فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ فَأُولَٰئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ

Artinya: Orang-orang yang Makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka

<sup>5</sup>Adiwarman Karim, *BankIslam*, (Jakarta : Raja Grafindo Persada, 2011), hal. 231-252.

<sup>6</sup> Bagya Agung Prabowo, Jurnal Hukum no. 1 vol 16 Januari 2009: 106-126, *Konsep Akad Murabahah Pada Perbankan Syariah (Analisa Kritis Terhadap Aplikasi Konsep Akad Murabahah DiIndonesia Dan Malaysia)*.

*berkata (berpendapat), Sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), Maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. orang yang kembali (mengambil riba), Maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya.(QS. Al-Baqarah : 275)*

PT. Bank Tabungan Negara Persero (Tbk) Kantor Cabang Syariah Medan memberikan pelayanan pembiayaan murabahah, yaitu berupa pembiayaan investasi, pembiayaan modal kerja, dan pembiayaan konsumtif. Salah satu pembiayaan konsumtif di PT. Bank Tabungan Negara Persero (Tbk) Kantor Syariah Cabang Medan adalah pembiayaan Multimanfaat BTN iB yang ditujukan khusus bagi para pegawai dan pensiunan yang manfaat pensiunnya dibayarkan melalui jasa *Payroll* BTN Syariah untuk keperluan pembelian berbagai jenis barang yang bermanfaat sesuai kebutuhan dan tidak bertentangan dengan hukum yang berlaku, seperti barang elektronik, furniture dan alat rumah tangga, serta barang kebutuhan lainnya. Berikut di bawah ini tabulasi tentang pembiayaan syariah tahun 2016.

**Tabel I.2**  
**Jumlah Pembiayaan Syariah Tahun 2016**

<b>No</b>	<b>Bulan</b>	<b>Jumlah (dalam jutaan rupiah)</b>
1	Januari	11.252.472
2	Februari	11.390.925
3	Maret	11.624.546
4	April	11.899.240
5	Mei	12.133.128
6	Juni	12.442.680
7	Juli	12.553.587
8	Agustus	12.692.334
9	September	13.038.184
10	Oktober	13.305.338
11	November	13.728.370
12	Desember	14.224.421

Sumber : Laporan Keuangan Bulanan Tahun 2016 PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk

Pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Syariah Medan terdapat produk pembiayaan yang bernama Multimanfaat BTN iB yang ditujukan khusus bagi para pegawai dan para pensiunan yang manfaat pensiunnya dibayarkan melalui jasa *payroll* BTN iB untuk keperluan pembelian berbagai jenis barang yang bermanfaat sesuai kebutuhan dan tidak bertentangan dengan hukum yang berlaku, seperti barang elektronik, furniture dan alat rumah tangga, serta barang kebutuhan lainnya, jadi dalam penyaluran Pembiayaan Multimanfaat BTN iB terbatas untuk segemen tertentu karena hanya ditujukan untuk para pegawai dan para pensiunan saja, dengan adanya batasan tersebut, maka pembiayaan Multimanfaat BTN iB tidak dapat digunakan oleh masyarakat yang lebih luas dengan berbagai profesi yang berbeda, tetapi pada kenyataannya PT. Bank Tabungan Negara Persero (Tbk) Kantor Cabang Syariah Medan memberikan pembiayaan ini tidak kepada para pensiunan.

Pembiayaan ini karena sifatnya *murabahah* maka dalam penerapannya antara penjual dan pembeli harus mengetahui harga pokok beserta persentase keuntungan yang akan bank peroleh. Terkait fatwa DSN, seharusnya bank memberitahukan kepada nasabah tentang keuntungan yang akan diperoleh bank, tetapi pada kenyataannya bank tidak memberitahu tentang keuntungan yang akan diperoleh bank oleh nasabah. Diskon adalah potongan harga yang diberikan oleh penjual kepada pembeli. Keberadaan diskon menjadi permasalahan bagi pihak yang ingin mengajukan pembiayaan, sebab pada dasarnya mitra pembiayaan tidak mengetahui apakah barang yang dibelinya melalui pembiayaan dari pihak bank memperoleh diskon atau tidak. Dalam Fatwa DSN No: 16/DSN-MUI/IV/2000 tentang diskon *murabahah* yang juga menjadi hak bagi mitra pembiayaan. Penerapan penyaluran dana melalui pembiayaan khususnya pembiayaan konsumtif sangatlah penting. Mengingat masih ada ketidaksesuaian penerapan pembiayaan konsumtif dengan fatwa DSN-MUI. Kendala lainnya dalam hal prosedur pemberian pembiayaan *Murabahah* adalah kurang terpenuhinya kelengkapan berkas pengajuan yang diajukan nasabah

sehingga pembiayaan multimanfaat tidak dapat ditindaklanjuti. Ketidaklengkapan berkas nasabah umumnya karena para nasabah kurang kooperatif dalam memenuhi persyaratan yang ditetapkan. Nasabah umumnya menginginkan proses pengajuan yang cepat tanpa harus direpotkan dengan berbagai penyiapan berkas dan terkadang menginginkan agar pengajuan pembiayaannya diproses terlebih dahulu sedangkan kelengkapan berkas dapat menyusul setelah pengajuan pembiayaan diproses. Tentunya hal-hal seperti ini bertentangan dengan aturan perusahaan sehingga meskipun banyak nasabah yang berminat mengajukan pembiayaan multimanfaat BTN iB, namun karena kurang didukung oleh kelengkapan data maka pengajuan tersebut ditangguhkan hingga nasabah memenuhi semua persyaratan yang ditetapkan oleh PT. Bank Tabungan Negara Persero (Tbk) Kantor Cabang Syariah Medan.

Berdasarkan latar belakang di atas, maka penulis tertarik untuk mengambil judul skripsi yaitu: **“Implementasi Akad Murabahah Pada Pembiayaan Multimanfaat BTN iB di PT. Bank Tabungan Negara Persero (Tbk) Kantor Cabang Syariah Medan”**.

## **B. Identifikasi Masalah**

Dari penjelasan latar belakang di atas, adapun identifikasi masalah dari penjelasan di atas, yaitu :

1. Pada pembiayaan Multimanfaat BTN iB yang menggunakan akad *murabahah*, seharusnya bank memberitahukan kepada keuntungan yang akan diperoleh bank.
2. Kurang jelasnya pengalokasian pembiayaan *murabahah* yang dilakukan oleh bank BTN Syariah.
3. Pelaksanaan akad *murabahah* yang sesuai dengan Fatwa DSN-MUI terhadap pembiayaan multimanfaat BTN iB.
4. Prosedur pemberian pembiayaan *murabahah* pada produk Pembiayaan Multimanfaat BTN iB.

### **C. Batasan Masalah**

Adapun batasan masalah dari proposal ini adalah kesesuaian pelaksanaan akad *murabahah* baik dari segi pelaksanaannya maupun prosedur pemberian pembiayaan sesuai dengan Fatwa DSN yang dilaksanakan oleh PT. Bank Tabungan Negara Persero (Tbk) Kantor Cabang Syariah Medan.

### **D. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang di atas, maka dapat dirumuskan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana prosedur pemberian pembiayaan *murabahah* Multimanfaat BTN iB pada PT. Bank Tabungan Negara Persero (Tbk) Kantor Cabang Syariah Medan?
2. Apakah pembiayaan *murabahah* Multimanfaat BTN iB pada PT. Bank Tabungan Negara Persero (Tbk) Kantor Cabang Syariah Medan sesuai dengan fatwa DSN-MUI Nomor 04/DSN/-MUI/IV/2000?

### **E. Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan penelitian yang akan dilakukan yaitu :

1. Untuk menganalisis prosedur pemberian pembiayaan *murabahah* Multimanfaat BTN iB pada PT. Bank Tabungan Negara Persero (Tbk) Kantor Cabang Syariah Medan.
2. Untuk menganalisis pembiayaan *murabahah* Multimanfaat BTN iB pada PT. Bank Tabungan Negara Persero (Tbk) Kantor Cabang Syariah Medan sesuai dengan fatwa DSN-MUI Nomor 04/DSN/-MUI/IV/2000.

### **F. Manfaat Penelitian**

1. Bagi Universitas
  - a. Dapat digunakan sebagai bahan serta sumber referensi untuk penelitian yang terkait dengan penelitian yang selanjutnya.

2. Bagi Penulis.

- a. Sebagai tugas akhir untuk mencapai gelar sarjana Ekonomi Syariah pada Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
- b. Mengetahui bagaimana prosedur yang dilakukan dalam pembiayaan murabahah.
- c. Mengetahui apakah pembiayaan *murabahah* yang dilakukan pada PT. Bank Tabungan Negara Persero (Tbk) Kantor Cabang Syariah Medan telah sesuai dengan fatwa DSN-MUI.

3. Bagi Perusahaan

- a. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat yang positif dalam langkah selanjutnya dengan pengembangan ilmu perbankan syariah khususnya dalam hal pembiayaan.
- b. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan bahan masukan ataupun tambahan informasi khususnya pada pihak-pihak yang terkait dengan pembiayaan yang menggunakan sistem bagi hasil pada bank syariah.

## BAB II LANDASAN TEORI

### A. Uraian Teori

#### 1. Pengertian Pembiayaan

Pembiayaan dalam perbankan syariah atau istilah teknisnya aktiva produktif, menurut ketentuan Bank Indonesia adalah penanaman dana bank syariah baik dalam rupiah maupun valuta asing dalam bentuk pembiayaan, penyertaan modal sementara, komitmen dan kontijensi pada rekening *administrative* serta sertifikat *wadiah* Bank Indonesia.<sup>7</sup>

Istilah pembiayaan berarti *I believe, I Trust*, ‘saya percaya’ atau ‘saya menaruh kepercayaan’. Perkataan pembiayaan yang artinya kepercayaan (*trust*), berarti lembaga pembiayaan selaku *shahibul mal* menaruh kepercayaan kepada seseorang untuk melaksanakan amanah yang diberikan. Dana tersebut harus digunakan dengan benar, adil, dan harus disertai dengan ikatan syarat-syarat yang jelas, dan saling menguntungkan bagi kedua belah pihak.<sup>8</sup>

Sebagaimana firman Allah subhanahuata’ala dalam surat An-Nisa :29

يَتَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالِكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ  
تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ﴿٢٩﴾

*Artinya: Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang Berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu; Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu. (QS. An-Nisa : 29).*

Berikut ini merupakan beberapa defenisi pembiayaan menurut beberapa literatur :

---

<sup>7</sup> Muhammad, *Manajemen Dana Syariah*. Jakarta : Rajawali Pers 2014., h. 302.

<sup>8</sup> Veitzhal Rivai MBA, *Islamic Finance Management*, Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2008. hal. 3

- a) Menurut M. Syafi'i Antonio dalam bukunya yang berjudul *Bank Syariah dari Teori ke Praktek*, Pembiayaan adalah pemberian fasilitas dana untuk memenuhi kebutuhan pihak-pihak yang merupakan *deficit unit*.<sup>9</sup>
- b) Menurut Ismail dalam bukunya *Perbankan Syariah*, pembiayaan adalah aktivitas bank syariah dalam menyalurkan dana kepada pihak lain selain bank berdasarkan prinsip syariah.<sup>10</sup>
- c) Menurut Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 Pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan dalam jangka waktu tertentu atau 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 jangka waktu tertentu.

Berdasarkan defenisi diatas dapat disimpulkan bahwa pembiayaan merupakan penyediaan dana yang diberikan oleh lembaga keuangan bank dalam rangka memfasilitasi kebutuhan nasabah yang bersifat produktif maupun konsumtif dan mewajibkan pihak peminjam untuk mengembalikan dana setelah jangka waktu yang ditentukan dengan imbalan atau pembagian hasil keuntungan.

Dalam Fikih Islam, pada awalnya *murabahah* merupakan bentuk jual beli yang tidak ada hubungannya dengan pembiayaan. *Murabahah* dalam Islam berarti jual beli ketika penjual memberitahukan kepada pembeli biaya perolehan dan keuntungan yang diinginkan, namun dengan bentuk jual beli ini kemudian digunakan oleh perbankan syariah dengan menambah beberapa konsep lain bentuk pembiayaan. Dalam pembiayaan ini, bank sebagai pemilik dana membelikan barang sesuai dengan spesifikasi yang diinginkan oleh nasabah yang membutuhkan pembiayaan, kemudian menjualnya ke nasabah yang membutuhkan pembiayaan, lalu menjual ke nasabah dengan penambahan keuntungan tetap. Sementara itu, nasabah akan mengembalikan utangnya di kemudian hari secara tunai maupun cicil.

Dalam penjelasan pasal 19 huruf d Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah disebutkan bahwa *murabahah* adalah akad

---

<sup>9</sup> Muhammad Syafi'I Antonio, *Bank Syariah dari Teori Ke Praktek*. Jakarta: Gema Insani Press, 2001, h. 160.

<sup>10</sup> Ismail, *Perbankan Syariah*. Jakarta : Kencana Prenadamedia Group 2011., h.105.

pembiayaan suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai keuntungan yang disepakati.

Dalam pasal 1 angka 7 Peraturan Bank Indonesia (PBI) Nomor 7/46/PBI/2005 tentang akad penghimpunan dana dan penyaluran dana bagi bank yang melaksanakan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah disebutkan bahwa *murabahah* adalah jual beli barang sebesar harga pokok barang ditambah dengan margin keuntungan yang disepakati.

#### a. Unsur-unsur Pembiayaan

Pembiayaan pada dasarnya diberikan atas dasar kepercayaan. Oleh karenanya pemberian pembiayaan berarti pemberian kepercayaan. Adapun unsur-unsur dalam pemberian pembiayaan yaitu<sup>11</sup>

- 1) Adanya dua pihak, yaitu pemberi pembiayaan (*shahibulmal*) dan penerima pembiayaan (*mudharib*). Pemberi pembiayaan dan penerima pembiayaan merupakan kerja sama yang saling menguntungkan, yang diartikan pula sebagai kehidupan tolong-menolong. Sebagaimana firman Allah SWT dalam Surah Al- Ma'idah (2):

يَتَأَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَحْلُوا شَعِيرَ اللَّهِ وَلَا الشَّهْرَ الْحَرَامَ وَلَا أَهْدَى وَلَا الْقَلْبَيْدَ وَلَا  
ءَامِينَ الْبَيْتِ الْحَرَامِ يَبْتَغُونَ فَضْلًا مِّن رَّبِّهِمْ وَرِضْوَانًا وَإِذَا حَلَلْتُمْ فَاصْطَادُوا وَلَا  
تَجْرِمَنَّكُمْ شَنَاٰنُ قَوْمٍ أَن صَدُّوكُمْ عَنِ الْمَسْجِدِ الْحَرَامِ أَن تَعْتَدُوا وَتَعَاوَنُوا  
عَلَى الْبِرِّ وَالتَّقْوَىٰ وَلَا تَعَاوَنُوا عَلَى الْإِثْمِ وَالْعُدْوَانِ وَاتَّقُوا اللَّهَ إِنَّ اللَّهَ شَدِيدُ

الْعِقَابِ ﴿٢﴾

Artinya: Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu melanggar syi'ar-syi'ar Allah, dan jangan melanggar kehormatan bulan-bulan haram, jangan (mengganggu) binatang-binatang had-ya, dan binatang-binatang qalaa-id, dan jangan (pula) mengganggu orang-orang yang

<sup>11</sup>Veitzhal Rivai dan Andria Pertama Veitzhal, *Islamic Financia lManagement*. Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada 2008, h. 4

*mengunjungi Baitullah sedang mereka mencari kurnia dan keredhaan dari Tuhannya dan apabila kamu telah menyelesaikan ibadah haji, Maka bolehlah berburu. dan janganlah sekali-kali kebencian(mu) kepada sesuatu kaum karena mereka menghalang-halangi kamu dari Masjidilharam, mendorongmu berbuat aniaya (kepada mereka). dan tolong-menolonglah kamu dalam (mengerjakan) kebajikan dan takwa, dan jangan tolong-menolong dalam berbuat dosa dan pelanggaran. dan bertakwalah kamu kepada Allah, Sesungguhnya Allah Amat berat siksa-Nya.(QS. Al-Maidah :2).*

- 2) Adanya kepercayaan *shahibulmal* kepada *mudharib* yang didasarkan atas prestasi dan potensi *mudharib*.
- 3) Adanya persetujuan, berupa kesepakatan pihak *shahibulmal* dengan pihak lain yang berjanji membayar tersebut dapat berupa janji lisan, tertulis (akad pembiayaan) atau berupa instrument.
- 4) Adanya penyerahan barang, jasa, atau uang dari *shahibulmal* kepada *mudharib*.
- 5) Adanya unsur waktu (*timeelement*). Unsur waktu merupakan unsur esensial pembiayaan. Pembiayaan terjadi karena unsur waktu, baik dilihat dari *shahibulmal* maupun dilihat dari *mudharib*. Misalnya, pemilik uang untuk memeberikan pembiayaan sekarang untuk konsumsi lebih besar di masa yang akan datang. Produsen memerlukan pembiayaan karena adanya jarak waktu antara produksi dan konsumsi.<sup>12</sup>
- 6) Adanya unsur resiko (*degreeofrisk*) baik pihak *shahibulmal* maupun *mudharib*. Resiko dipihak *shahibulmal* adalah resiko gagal bayar, baik karena kegagalan usaha atau ketidakmampuan bayar atau karena ketidaksediaan membayar. Resiko dipihak *mudharib* adalah kecurangan dari pihak pembiayaan, antara lain berupa *shahibulmal* yang bermaksud untuk mencaplok perusahaan yang diberi pembiayaan atau tanah yang dijaminkan.

---

<sup>12</sup> Veitzhal Rivai. MBA, *Islamic Finance Management*, Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2008. hal 5

### **b. Tujuan Pembiayaan**

Dalam membahastujuan pembiayaan mencakup lingkup yang luas, pada dasarnya terdapat dua fungsi yang saling berkaitan dari pembiayaan, yaitu<sup>13</sup>:

- 1) *Profitability*, yaitu bertujuan untuk memperoleh hasil dari pembiayaan berupa keuntungan yang diraih dari hasil yang diperoleh dari usaha yang dikelola bersama nasabah. Oleh karena itu, bank hanya akan menyalurkan pembiayaan kepada usaha-usaha nasabah yang diyakini mampu dan mau mengembalikan pembiayaan yang telah diterimanya. Dalam faktor kemampuan dan kemauan ini tersimpul unsur keamanan (*safety*) dan sekaligus juga unsur keuntungan (*margin*) dari suatu pembiayaan sehingga kedua unsur tersebut saling berkaitan. Dengan demikian, keuntungan merupakan tujuan dari pemberian pembiayaan yang terjelma dalam bentuk hasil yang diterima.
- 2) *Safety*, Keamanan dari prestasi atau fasilitas yang diberikan harus benar-benar terjamin sehingga tujuan *margin* dapat benar-benar tercapai tanpa ada hambatan yang berarti. Oleh karena itu, dengan keamanan ini dimaksudkan agar prestasi yang diberikan dalam bentuk modal, barang atau jasa itu benar-benar terjamin pengembaliannya sehingga keuntungan (*profitability*) yang diharapkan dapat menjadi kenyataan.

### **c. Fungsi Pembiayaan**

Pembiayaan mempunyai peranan yang sangat penting dalam perekonomian. Secara garis besar fungsi pembiayaan di dalam perekonomian, perdagangan, dan keuangan dapat dikemukakan sebagai berikut<sup>14</sup> :

- a) Pembiayaan dapat meningkatkan *utility* (daya guna) dari modal/uang  
 Dalam meningkatkan fungsi pembiayaan yang ada dalam suatu bank para nasabah yang ingin menyimpan didalam bank giro, deposito, ataupun tabungan. Baik untuk peningkatan produksi, perdagangan, untuk usaha-

---

<sup>13</sup> Veitzhal Rivai dan Andria Pertama Veitzal, *Islamic Financial Management*. Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada. 2008, h.5

<sup>14</sup> *Ibid*, h. 7

usaha rehabilitasi, ataupun usaha peningkatan produktivitas secara menyeluruh.

- b) **Pembiayaan Meningkatkan *Utility* (Daya Guna) suatu Barang**  
Produsen dengan bantuan pembiayaan dapat memproduksi bahan jadi sehingga *utility* dari bahan tersebut meningkat, misalnya peningkatan *utility* kelapa menjadi kopra dan selanjutnya menjadi minyak kelapa/minyak goreng, peningkatan *utility* padi menjadi beras, benang menjadi tekstil, dan sebagainya. Produsen dengan bantuan pembiayaan dapat memindahkan barang dari suatu tempat yang kegunaannya kurang ke tempat yang lebih bermanfaat.
- c) **Pembiayaan Meningkatkan Peredaran dan Lalu lintas Uang**  
Pembiayaan yang disalurkan melalui rekening-rekening koran, pengusaha menciptakan pertambahan peredaran uang giral dan sejenisnya seperti *cheque*, *girobilyet*, *wesel*, *promes*, dan sebagainya melalui pembiayaan.
- d) Pembiayaan menimbulkan gairah usaha masyarakat.
- e) Pembiayaan sebagai alat stabilitas ekonomi.
- f) Pembiayaan sebagai jembatan untuk peningkatan pendapatan nasional.
- g) Pembiayaan sebagai alat hubungan ekonomi internasional.

#### **d. Jenis-jenis Pembiayaan**

Secara umum jenis-jenis pembiayaan yang disalurkan oleh bank dapat dilihat dari beberapa segi, yaitu<sup>15</sup>:

- 1. Dilihat dari segi kegunaan
  - a. Pembiayaan investasi merupakan pembiayaan yang biasanya digunakan untuk keperluan pelunasan usaha atau bangunan proyek/pabrik baru dimana masa pemakaiannya untuk suatu periode yang lebih lama biasanya kegunaan dari pembiayaan ini adalah untuk kegiatan utama suatu perusahaan.

---

<sup>15</sup> *Ibid*, h.9

- b. Pembiayaan Modal Kerja merupakan pembiayaan yang digunakan untuk keperluan meningkatkan produksi dan operasionalnya.
2. Dilihat dari jangka waktu
    - a. Pembiayaan dalam jangka waktu pendek, merupakan pembiayaan yang memiliki waktu kurang dari 1 tahun atau paling lama 1 tahun, dan biasanya pembiayaan ini dilakukan untuk keperluan modal kerja.
    - b. Pembiayaan dalam jangka waktu menengah, merupakan pembiayaan yang memiliki jangka waktu pembiayaan berkisar 1 tahun sampai 3 tahun. Pembiayaan jenis ini dapat diberikan untuk modal kerja.
    - c. Pembiayaan dalam jangka waktu panjang, merupakan pembiayaan yang masa pengembaliannya paling lama yaitu di atas 3 tahun sampai dengan 5 tahun.
  3. Dilihat dari segi tujuan
    - a. Pembiayaan konsumtif bertujuan untuk memperoleh barang-barang atau kebutuhan-kebutuhan lainnya guna memenuhi keputusan dalam konsumsi.  
Pembiayaan konsumtif dibagi dalam dua bagian:
      1. Pembiayaan konsumtif untuk umum
      2. Pembiayaan konsumtif untuk pemerintah
    - b. Pembiayaan produktif bertujuan untuk memungkinkan penerima pembiayaan dapat mencapai tujuannya yang apabila tanpa pembiayaan tersebut tidak mungkin dapat diwujudkan. Pembiayaan produktif adalah bentuk pembiayaan yang bertujuan untuk memperlancar jalannya proses produksi, mulai dari saat pengumpulan bahan mentah, pengolahan, dan sampai kepada proses penjualan barang-barang yang sudah jadi.

**e. Prinsip-prinsip Pemberian Pembiayaan**

Ada beberapa prinsip penilaian dalam pembiayaan yang sering dilakukan sebelum memberikan pembiayaan yaitu dengan analisis 5C. Adapun prinsip

pemberian pembiayaan dengan menggunakan analisis 5C adalah sebagai berikut<sup>16</sup>:

- 1) *Character* : dilihat dari pengertian merupakan sifat atau watak seseorang, dalam hal ini calon nasabah dilihat berdasarkan latar belakang pekerjaan maupun bersifat pribadi seperti : gaya hidup/cara hidup yang dilakukan, keadaan keluarga, serta hobi. *Character* ini merupakan ukuran untuk menilai besarnya “kemauan” nasabah untuk membayar pembiayaan yang dilakukan.
- 2) *Capacity* : merupakan ukuran untuk menilai kemampuan calon nasabah dalam membayar pembiayaan yang dihubungkan dengan kemampuannya mengelola bisnis serta kemampuan mencari laba. Semakin banyak sumber pendapatan seseorang maka semakin besar pula kemampuannya untuk membayar pembiayaan.
- 3) *Capital* : setiap nasabah yang mengajukan permohonan pembiayaan harus pula menyediakan dana atau modal sendiri yaitu dalam hal ini disebut *urbun* atau mata uang. Hal ini dilakukan dengan tujuan untuk mengetahui sumber-sumber pembiayaan yang dimiliki nasabah terhadap usaha yang akan dibiayai oleh pihak bank.
- 4) *Collateral* : merupakan jaminan yang diberikan oleh calon nasabah baik bersifat fisik maupun non fisik. Besarnya jaminan hendaknya melebihi jumlah pembiayaan yang diberikan. Fungsi jaminan adalah sebagai pelindung bank dari resiko kerugian.
- 5) *Condition*: dalam menilai pembiayaan hendaknya juga dinilai dari kondisi ekonomi. Dalam kondisi perekonomian yang kurang stabil sebaiknya pemberian pembiayaan untuk sektor tertentu tidak dilakukan dahulu, dan apabila pembiayaan tetap diberikan sebaiknya juga melihat prospek usaha dimasa yang akan datang.

---

<sup>16</sup>*Ibid*,hal 91

## 2. Akad Murabahah

*Murabahah* disebut juga *ba'bitsiamanilajil*. Kata *murabahah* berasal dari kata *ribhu* (keuntungan). Sehingga *murabahah* berarti saling menguntungkan. Secara sederhana *murabahah* berarti jual beli barang ditambah keuntungan yang disepakati. Jual beli *murabahah* secara terminologis adalah pembiayaan saling menguntungkan yang dilakukan oleh *shahibal-mal* dengan pihak yang menguntungkan melalui transaksi jual beli dengan penjelasan bahwa harga pengadaan barang dan harga jual terdapat nilai lebih yang merupakan keuntungan atau laba bagi *shahibalmal* dan pengembaliannya dilakukan secara tunai atau angsur<sup>17</sup>.

Berdasarkan pengertian diatas tentang *murabahah*, maka dapat ditarik kesimpulan bahwa akad *murabahah* adalah suatu akad jual beli dimana pihak penjual menyatakan harga jual kepada pembeli dan menyepakati *margin* keuntungan yang akan diinginkan kepada nasabahnya.

### a. Landasan Hukum Akad Murabahah

Semua akad yang diberlakukan pada lembaga keuangan syariah mempunyai landasan hukum, tidak terkecuali dengan akad yang satu ini yaitu akad *murabahah*. Akan ini berlandaskan Al-quran dan hadits. Landasan hukum akad *murabahah* terdapat dalam surat Al-Baqarah : (275)<sup>18</sup> :

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

Artinya: Orang-orang yang Makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka

<sup>17</sup>Mardani. *Fiqh Ekonomi Islam (Fiqh Muamalah)*. Jakarta : Kencana Prenadamedia Group, 2012. h.136.

<sup>18</sup>Departemen Agama RI, 2007. *Al-Qur'an dan Terjemahannya*. Bandung: Diponegoro

berkata (berpendapat), Sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), Maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. orang yang kembali (mengambil riba), Maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya. (QS. Al- Baqarah : 275)

Kemudian dalam Al-quran suat An-Nisa' (29)<sup>19</sup>:

يٰۤاَيُّهَا الَّذِيْنَ ءَامَنُوْا لَا تَاْكُلُوْا اَمْوَالِكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبٰطِلِ اِلَّا اَنْ تَكُوْنَ تِجَارَةً  
عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوْا اَنْفُسَكُمْ ۗ اِنَّ اللّٰهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيْمًا ﴿٢٩﴾

Artinya: Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang Berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu; Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu. (QS. An-Nisa : 29)

Ayat ini menjelaskan bahwa tidak dibolehkannya memakan harta sesama kita dengan jalan yang dilarang oleh Allah SWT, seperti riba, maysir, tadtis, gharar, dan sebagainya karena perbuatan itu merugikan salah satu pihak.

Dalam sebuah hadits juga diterangkan tentang jual beli yang diriwayatkan oleh Bukhari:

“Dari Hakim bin Hijam r.a bahwa Rasulullah SAW bersabda : Dua orang yang berjual beli boleh *khiyar* (memilih) selama keduanya belum berpisah. Jika keduanya berlaku benar, baik dalam tindakan maupun ucapan atau keterangan, maka jual beli keduanya diberkati Allah. Dan jika keduanya bersifat menyembunyikan dan dusta, keberkatan jual beli dihapus (sirna).<sup>20</sup>

<sup>19</sup>Departemen Agama RI, 2007. *Al-Qur'an dan Terjemahannya*. Bandung: Diponegoro

<sup>20</sup>Kitab Hadits Shahih Bukhari, no. 1023, h. 256.

### **b. Rukun *Murabahah***

Adapun rukun dalam akad *Murabahah* ini, antara lain<sup>21</sup>:

1. Menetapkan bank sebagai penjual dan nasabah sebagai pembeli (*transtaktor*)
2. Menetapkan harga beli, harga jual dan tingkat keuntungan (Objek *murabahah*)
3. Menetapkan jenis dan ukuran barang yang akan dibeli oleh nasabah.
4. Ditandatangani oleh kedua pihak yang bertransaksi (*IjabdanQabul*) yang merupakan pernyataan kehendak para pihak yang bertransaksi, baik secara lisan maupun tulisan.

### **c. Syarat-syarat *Murabahah***

Adapun syarat-syarat yang harus dipenuhi sebelum melakukan akad *murabahah* ini, antara lain<sup>22</sup> :

1. Menggunakan judul dengan mencantumkan akad *murabahah*.
2. Menyebutkan hari dan tanggal akad dilakukan.
3. Menyebutkan pihak yang bertransaksi dan/atau yang mewakilinya.
4. Menetapkan jangka waktu dan cara bayar.
5. Menetapkan waktu pengiriman barang yang dibeli.
6. Menetapkan bahwa nasabah adalah pihak yang berutang apabila pembayaran tidak tunai.

### **d. Jenis-jenis *Murabahah***

*Murabahah* sesuai dengan jenisnya dapat dibedakan menjadi dua kelompok yaitu:

1. *Murabahah* tanpa pesanan, artinya ada atau tidaknya transaksi pembelian bank syariah menyediakan barang.

---

<sup>21</sup> Mardani. *Fiqh Ekonomi Islam (Fiqh Muamalah)*. Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2012. h.138.

<sup>22</sup> *Ibid*

2. *Murabahah* dengan pesanan, artinya bank syariah akan melakukan transaksi jual beli apabila ada nasabah yang memesan. *Murabahah* berdasarkan pesanan dapat dikategorikan sebagai berikut :
  - a. Bersifat mengikat, yaitu *murabahah* berdasarkan pesanan tersebut mengikat untuk dibeli oleh nasabah sebagai pemesan.
  - b. Bersifat tidak mengikat, yaitu walaupun nasabah telah melakukan pemesanan barang, namun nasabah tidak terikat untuk membeli barang tersebut.

Dari cara pembayaran *murabahah* dapat dikategorikan menjadi pembayaran secara tunai dan pembayaran secara tangguh. Dalam praktek yang dilakukan oleh bank syariah saat ini adalah *murabahah* berdasarkan pesanan, sifatnya mengikat dengan cara pembayaran tangguh.

#### **e. Karakteristik dan Manfaat *Murabahah***

##### **1. Karakteristik *Murabahah***

Karakteristik *murabahah* yang mana dalam pedoman akuntansi perbankan syariah Indonesia dijelaskan sebagai berikut <sup>23</sup>:

- a) Proses pengadaan barang *murabahah* harus dilaksanakan oleh pihak bank.
- b) *Murabahah* dapat dilakukan melalui pesanan atau tanpa pesanan dalam *murabahah* pesanan bank bank melakukan pembelian barang setelah ada pemesanan dari nasabah.
- c) *Murabahah* berdasarkan pesanan dapat bersifat mengikat dan tidak mengikat nasabah untuk membeli barang yang dipesannya.
- d) Pembiayaan *murabahah* dapat dilakukan secara tunai ataupun cicilan.
- e) Bank dapat memberi potongan, apabila nasabah dapat melunasi hutang tepat waktu atau lebih cepat dari waktu yang dicantumkan, dengan syarat tidak ada diperjanjikan dalam akad dan besarnya potongan diserahkan pada kebijakan bank.

---

<sup>23</sup> Diakses melalui <http://muhammad-iwan.blogspot.co.id> *murabahah dan-aplikasinya-di-perbankan* (home pge on-line)(diakses pada Rabu 28 Desember 2016)

- f) Bank dapat menerima nasabah menyediakan agunan atas piutang *murabahah*, antara lain dalam barang yang telah dibeli bank.
- g) Bank dapat meminta uang pembeli kepada nasabah setelah akad disepakati, tetapi apabila *murabahah* batal, pembelian dikembalikan kepada nasabah setelah dikurangi dengan kerugian sesuai dengan kesepakatan, antara lain :
  - a. Potongan pembelian bank oleh pemasok.
  - b. Biaya administrasi.
  - c. Biaya yang dikeluarkan dalam proses pengadaan lainnya.
- h) Apabila terdapat uang muka dalam transaksi *murabahah* berdasarkan pesanan, maka keuntungan *murabahah* didasarkan pada posisi harga barang yang telah dibiayai oleh bank.
- i) Bank berhak mengenakan denda kepada nasabah yang tidak dapat dengan indikasi antara lain :
  - a. Adanya unsur kesengajaan yaitu nasabah mempunyai dana tetapi tidak melakukan pembayaran piutang *murabahah*.
  - b. Adanya unsur penyalahgunaan yaitu nasabah yang mempunyai dana tetapi digunakan terlebih dahulu untuk hal lain.
- j) Apabila setelah akad transaksi *murabahah* maka pemasok akan memberikan suatu potongan harga atas barang yang dibeli oleh bank dan telah dijual kepada nasabah, maka potongan harga tersebut dibagi berdasarkan perjanjian atau persetujuan yang dibuat dalam akad, pembagian potongan harga setelah akad harus diperjanjikan lagi mana porsi potongan harga yang menjadi milik bank dapat diakui sebagai pendapatan operasi lainnya.

## **2. Manfaat *Murabahah***

Sesuai dengan sifat bisnis (*tijarah*), transaksi *murabahah* memiliki beberapa manfaat, yaitu : *Bai' al murabahah* memberi banyak manfaat pada bank syariah salah satunya adalah adanya keuntungan yang muncul dari selisih harga beli dari penjual dengan harga jual kepada nasabah. Selain itu sistem *bai'*

*al murabahah* juga sangat sederhana hal tersebut memudahkan penanganan administrasinya di bank syariah.

Selain manfaat diatas *murabahah* juga memiliki kemungkinan resiko yang harus diantisipasi antara lain :

1. Default atau kelalaian, nasabah sengaja tidak membayar angsuran.
2. Penolakan nasabah yaitu 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 barang yang dipesan. Bila bank telah menandatangani kontrak pembelian dengan penjual, barang tersebut akan menjadi milik bank. Dengan demikian, bank mempunyai resiko untuk menjualnya pada pihak lain.

### **3. Ketentuan Syar'i Transaksi Murabahah**

*Murabahah* didasarkan Al-quran surat Al-Baqarah ayat 275 yang menyatakan bahwa Allah SWT telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Selain itu, ada pula hadits yang diriwayatkan oleh Ibnu majah yang berbunyi sebagai berikut:

“Dari Shuaib Ar-rum R.A bahwa Rasullullah SAW bersabda “Tiga hal yang didalamnya terdapat keberkahan, yaitu jual beli secara tangguh, *muqaradhah* (*mudharabah*) dan mencampur gandum dengan tepung untuk keperluan rumah”.

Dalil hadits tentang *murabahah* adalah “Pendapatan yang paling afdhal adalah hasil karya tangan seseorang dan jual beli yang mabrur”.(HR. Ahmad AL Bazzar Ath Thabrani)<sup>24</sup>.

Ketentuan syar'I terkait dengan transaksi *murabahah*, digariskan oleh Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 04/DSN/-MUI/IV/2000. Dalam fatwa

---

<sup>24</sup>Veitzal Rivai dan Andria Pertama Veitzal, *Islamic Financial Management*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada 2008, h.9

tersebut disebutkan ketentuan umum mengenai *murabahah* yaitu sebagai berikut:

*Pertama* :Ketentuan Umum Murabahah dalam Bank Syariah:

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

*Kedua* : Ketentuan Murabahah kepada Nasabah :

1. Nasabah mengajukan permohonan dan janji pembelian suatu barang atau asset kepada bank.
2. Jika bank menerima permohonan tersebut, ia harus membeli terlebih dahulu asset yang dipesannya secara sah dengan pedagang.
3. Bank kemudian menawarkan asset tersebut kepada nasabah dan nasabah harus menerima (membeli) 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 alternative 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 dan Murabahah*

1. Jaminan dalam *murabahah* dibolehkan, agar nasabah serius dengan pesanannya.
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 penjual 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 Syariah 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.

Terkait ketentuan syar'I tentang diskon dalam *murabahah* dalam Fatwa DSN-MUI NO: 16/DSN-MUI/IX/2000

Menetapkan : Fatwa Tentang Diskon Dalam *Murabahah*

*Pertama* : Ketentuan Umum

1. Harga (*tsaman*) dalam jual beli adalah suatu jumlah yang disepakati oleh kedua belah pihak, baik sama dengan nilai (*qimah*) benda yang menjadi obyek jual beli, lebih tinggi maupun lebih rendah.
2. Harga dalam jual beli *murabahah* adalah harga beli dan biaya yang diperlukan ditambah keuntungan sesuai dengan kesepakatan.
3. Jika dalam jual beli *murabahah* LKS mendapat diskon dari supplier, harga sebenarnya adalah harga setelah diskon; karena itu, diskon adalah hak nasabah.
4. Jika pemberian diskon terjadi setelah akad, pembagian diskon tersebut dilakukan berdasarkan perjanjian (per-setujuan) yang dimuat dalam akad.

5. Dalam akad, pembagian diskon setelah akad hendaklah diperjanjikan dan ditandatangani.

*Kedua* : Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan di antara kedua belah pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrase Syariah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

*Ketiga* : Fatwa ini berlaku sejak tanggal ditetapkan dengan ketentuan jika dikemudian hari ternyata terdapat kekeliruan, akan diubah dan disempurnakan sebagaimana mestinya.

#### **4. Standardisasi akad Pembiayaan Murabahah**

- a) Pada setiap permohonan *murabahah* baru, bank per ketentuan internal diwajibkan untuk menerangkan esensi dari pembiayaan murabahah serta kondisi penerapannya. Hal yang wajib dijelaskan antara lain meliputi : esensi pembiayaan murabahah sebagai bentuk jual beli antara bank dan nasabah, definisi dan *terminology, term and conditions*, dan tata cara implementasinya.
- b) Bank wajib meminta nasabah untuk mengisi formulir permohonan pembiayaan murabahah, dan pada formulir tersebut wajib diinformasikan :
  1. Jenis dan spesifikasi barang yang ingin dibeli.
  2. Perkiraan harga barang dimaksud.
  3. Uang muka yang dimiliki; dan
  4. Jangka waktu pembayaran.
  5. Dalam memproses permohonan pembiayaan murabahah dimaksud bank wajib melakukan analisis mengenai :
    - 1) Kelengkapan administrasi yang disyaratkan
    - 2) Aspek hukum
    - 3) Aspek Personal
    - 4) Aspek barang yang akan diperjualbelikan; dan
    - 5) Aspek keuangan.

1. Bank menyampaikan tanggapan atas permohonan dimaksud sebagai tanda adanya kesepakatan pra akad.
2. Bank meminta uang muka pembelian kepada nasabah sebagai tanda persetujuan kedua pihak untuk melakukan murabahah.
3. Bank harus melakukan pembeleian barang kepada supplier terlebih dahulu sebelum akad jual beli dengan nasabah dilakukan.
4. Bank melakukan pembayaran langsung kepada rekening supplier.
5. Pada waktu penandatanganan akad murabahah antara nasabah dan bank, pada kontrak akad tersebut wajib diinformasikan :
  - 1) Defenisi dan esensi pembiayaan *murabahah*
  - 2) Posisi nasabah sebagai pembeli dan bank sebagai penjual
  - 3) kepemilikan barang oleh bank yang dibuktikan oleh dokumen pendukung
  - 4) Hak dan kewajiban nasabah dan bank
  - 5) barang yang diperjualbelikan harus merupakan objek nyata (*physicalasset*)
  - 6) Harga pembelian dan margin yang disepakati dan tidak dapat berubah
7. Jangka waktu pembayaran yang disepakati
8. Jaminan
9. Kondisi-kondisi tertentu yang akan memengaruhi transaksi jual beli tersebut (*termsandconditions*) antara lain:
  - Pelarangan penerapan *buy-backguarantee* dalam perjanjian jual beli
  - Kontrak murabahah hanya dapat di-*rescheduling*; dan
  - Keadaan ketika seorang nasabah yang tidak dapat melunasi kewajibannya akibat tidak ada keinginan untuk membayar atau ketidaakmampuan untuk membayar.
10. Defenisi atas kondisi *forcemajeur* yang dapat dijadikan sebagai dasar acuan bahwa bank tidak akan mengalami kerugian (dirugikan) oleh faktor-faktor yang bersifat spesifik; dan

11. Lembaga yang akan berfungsi untuk menyelesaikan persengketaan antara bank dengan nasabah apabila terjadi sengketa.
  - a. Bank menyerahkan atau mengirimkan barang ke nasabah.
  - b. Bank wajib memiliki standar prosedur untuk menetapkan indakan yang diambil dalam rangka rescheduling kewajiban yang belum terselesaikan<sup>25</sup>.

## **5. Prosedur Pemberian Pembiayaan Murabahah**

Secara umum akan dijelaskan prosedur pemberian pembiayaan oleh badan hukum sebagai berikut:

### **1. Pengajuan Proposal**

Untuk memperoleh fasilitas pembiayaan dari bank maka tahap pertama permohonan pembiayaan mengajukan permohonan pembiayaan secara tertulis dalam suatu proposal. Proposal pembiayaan harus dilampiri dengan dokumen-dokumen lainnya yang dipersyaratkan berkas pinjaman.

Tahap selanjutnya adalah penyelidikan dokumen-dokumen yang diajukan pemohon pembiayaan, tujuannya adalah untuk mengetahui apakah berkas yang diajukan sudah lengkap sesuai persyaratan yang telah ditetapkan. Jika menurut pihak perbankan belum lengkap atau belum cukup maka nasabah diminta untuk segera melengkapinya dan apabila sampai batas tertentu nasabah tidak sanggup melengkapi kekurangan tersebut, maka sebaiknya pengajuan pemohon pembiayaan dibatalkan saja.

### **2. Penilaian kelayakan pembiayaan**

Dalam penilaian layak atau tidak suatu pembiayaan disalurkan maka perlu dilakukan suatu penilaian pembiayaan disalurkan maka perlu dilakukan suatu penilaian pembiayaan. Penilaian kelayakan suatu pembiayaan dapat dilakukan dengan menggunakan 5C atau 7P namun untuk pembiayaan yang lebih besar jumlahnya perlu dilakukan metode penilaian dengan studi kelayakan

---

<sup>25</sup> Ascarya, *Akad & Produk Bank Syariah*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2013.h. 237

ini setiap aspek dinilai apakah memenuhi syarat atau tidak. Apabila salah satu aspek tidak memenuhi syarat maka perlu dilakukan pertimbangan untuk mengambil keputusan.

### 3. Wawancara

Tahap ini merupakan penyelidikan kepada calon peminjam dengan cara berhadapan langsung dengan calon peminjam, tujuannya adalah untuk mendapat keyakinan apakah berkas-berkas tersebut sesuai dengan seperti yang bank inginkan, wawancara ini juga untuk mengetahui keinginan dan kebutuhan nasabah yang sebenarnya.

### 4. Peminjaman ke lokasi (*on the spot*)

Setelah memperoleh keyakinan atas keabsahan dokumen dari hasil penyelidikan dan wawancara maka langkah selanjutnya adalah melakukan peninjauan ke lokasi yang menjadi objek pembiayaan. Kemudian hasil *on the spot* dicocokkan dengan hasil wawancara pertama. Pada saat hendak melakukan *on the spot* hendaknya jangan diberi tahu kepada nasabah sehingga apa yang kita lihat di lapangan sesuai dengan kondisi yang sebenarnya. Tujuan peninjauan ke lapangan adalah untuk memastikan bahwa obyek yang akan dibiayai benar-benar ada dan sesuai dengan apa yang tertulis dengan proposal.

### 5. Wawancara Kedua

Hasil peninjauan ke lapangan dicocokkan dengan dokumen yang ada serta hasil wawancara satu dan wawancara kedua. Wawancara kedua ini merupakan kegiatan perbaikan berkas, jika mungkin ada kekurangan-kekurangan pada saat setelah dilakukan *on the spot* di lapangan. Catatan yang ada pada permohonan pada saat wawancara pertama dicocokkan dengan pada saat *on the spot* apakah ada kesesuaian dan mengandung suatu kebenaran.

### 6. Keputusan Pembiayaan

Setelah melalui berbagai penilaian mulai dari kelengkapan dokumen keabsahan dan keaslian dokumen serta penilaian yang meliputi seuruh aspek studi kelayakan pembiayaan maka langkah selanjutnya adalah keputusan pembiayaan. Keputusan pembiayaan adalah untuk menentukan apakah pembiayaan layak untuk diberikan atau ditolak, jika layak maka akan dipersiapkan administrasinya.

Keputusan pembiayaan biasanya untuk jumlah tertentu merupakan keputusan tim. Begitu pula pembiayaan yang ditolak maka hendaknya dikirim surat penolakan sesuai dengan alasannya masing-masing.

#### 7. Penandatanganan Akad Pembiayaan Lainnya

Kegiatan ini merupakan kelanjutan dari diputuskannya pembiayaan. Sebelum pembiayaan dicarakan maka terlebih dahulu calon nasabah menandatangani akad pembiayaan, kemudian mengikat jaminan pembiayaan dengan hipotik atau surat perjanjian yang dianggap perlu. Penandatanganan dilaksanakan :

- a. Antar bank debitur secara langsung atau
- b. Melalui notaris

#### 8. Realisasi Pembiayaan

Setelah akad pembiayaan ditandatangani maka langkah selanjutnya adalah merealisasikan pembiayaan. Realisasi pembiayaan diberikan setelah penandatanganan surat-surat yang diperlukan dengan membuka rekening giro atau tabungan di bank yang bersangkutan. Dengan demikian penarikan dan pembiayaan dapat dilakukan melalui rekening yang telah dibuka. Pencairan atau pengembalian uang dari rekening sebagai realisasi pemberian pembiayaan dapat diambil sesuai ketentuan dan tujuan pembiayaan. Pencairan dan pembiayaan tergantung dari kesepakatan kedua belah pihak dan dapat dilakukan sekaligus atau secara bertahap<sup>26</sup>.

### 6. Pembiayaan Multimanfaat BTN iB

Pembiayaan Multimanfaat BTN iB merupakan pembiayaan konsumtif perorangan yang ditujukan khusus bagi para pegawai dan para pensiunan yang manfaat pensiunnya dibayarkan melalui jasa *payroll* BTN iB dan kolektif.

Multimanfaat BTN iB digunakan untuk keperluan pembelian berbagai jenis barang yang bermanfaat sesuai kebutuhan dan tidak bertentangan dengan hukum yang berlaku, seperti barang elektronik, furniture, perlengkapan rumah

---

<sup>26</sup> Prof. Dr. Thamrin Abdullah, dkk. *Bank dan Lembaga Keuangan*. Raja Grafindo Persada, (2014) h.177-179

tangga yang dibutuhkan oleh nasabah, serta barang kebutuhan lainnya dengan menggunakan prinsip jual beli (*murabahah*) sehingga nasabah dapat menikmati angsuran tetap selama jangka waktu pembiayaan. Akad yang digunakan adalah jual beli (*murabahah*) dan jangka waktu pembiayaan maksimal adalah 60 (*enam puluh*) bulan.<sup>27</sup>

Adapun prinsip jual beli (*murabahah*) yang diterapkan dalam pembiayaan Multimanfaat harus memenuhi ketentuan umum terkait dengan *murabahah* seperti termuat dalam Fatwa DSN-MUI No. 04/DSN/-MUI/IV/2000, yaitu :

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

---

<sup>27</sup> Diakses melalui [http: www.btn.co.id/id/syariah/produk/produk-pembiayaan](http://www.btn.co.id/id/syariah/produk/produk-pembiayaan) (financing)-multimanfaat BTN iB

Pembiayaan multimanfaat bank membiayai pembelian barang yang dibutuhkan oleh nasabah dengan membeli barang tersebut dari pemasok kemudian menjualnya kepada nasabah dengan menambahkan biaya keuntungan (*cost-plusprofit*) dan ini dilakukan melalui perundingan terlebih dahulu antara bank dengan pihak nasabah yang bersangkutan.

Pemilikan barang akan dialihkan kepada nasabah secara proposional sesuai dengan cicilan yang sudah dibayar. Dengan demikian barang yang dibeli berfungsi sebagai agunan sampai seluruh biaya dilunasi.

Adapun prosedur pembiayaan multimanfaat BTN iB PT. Bank Tabungan Negara Persero (Tbk) Kantor Cabang Syariah Medan adalah sebagai berikut :

1. Proses akad yang digunakan adalah akad jual beli (murabahah)
2. Jangka waktu pembiayaan maksimal 60 (enam puluh) bulan
3. Warga Negara Indonesia berusia minimal 21 tahun atau telah menikah dan berwenang melakukan tindakan hukum
4. Karyawan atau pegawai dengan masa kerja minimal 1 tahun
5. Melengkapi aplikasi permohonan pembiayaan dan data yang diperlukan, seperti fotocopy kartu keluarga, fotocopy surat nikah/cerai, pasfoto, fotocopy rekening bank 3 bulan terakhir serta data lainnya yang dibutuhkan sesuai syarat dan ketentuan yang berlaku.

Berdasarkan uraian di atas, maka dapat disimpulkan bahwa pembiayaan multimanfaat BTN iB digolongkan ke dalam pembiayaan konsumtif sebagaimana pendapat yang dikemukakan oleh Chapra<sup>28</sup> yang menyatakan bahwa pembiayaan konsumtif pada sub-bab yang membahas bank komersial adalah *leasing* dan *bay'almuajjal*. *Bay'almuajjal* adalah istilah untuk mengacu pada suatu kesepakatan yang didalamnya pembelian barang oleh bank yang dikehendaki oleh konsumennya yang membutuhkan barang tersebut kepada konsumen dengan harga yang disepakati dengan memberikan keuntungan tertentu kepada bank. Pembayaran dilakukan oleh konsumen dalam periode tertentu yang ditentukan dengan cara cicilan atau tunai.

---

<sup>28</sup> Chapra, Umer, *Al-Quran Menuju System Moneter Yang adil*. Jakarta. Rajawali press. Tahun 1997

Pembiayaan multimanfaat merupakan produk-produk pembiayaan *murabahah* atau jual beli barang dengan harga asal dan ditambah dengan margin keuntungan yang telah disepakati bersama. Pembelian ini memudahkan para nasabah tidak membayar secara kontan. Antara pembiayaan dan debitur biasanya menyepakati perikatan sebagaimana system pengangsurannya.

**a. BTN Payroll**

Merupakan layanan Bank BTN bagi pengguna jasa (perusahaan, perorangan, lembaga) dalam mengelola pembayaran gaji, THR dan bonus serta kebutuhan finansial lainnya yang bersifat rutin bagi karyawan pengguna jasa.

1. Manfaat,

- Aman, karena perusahaan terhindar dari penyediaan uang tunai dalam jumlah besar, kerahasiaan data terjamin.
- Mudah, karena perusahaan cukup menyediakan data pembayaran bagi karyawan secara rutin dan selanjutnya secara system Bank BTN melakukan transfer ke rekening masing-masing karyawan.
- Akurat, karena perusahaan tidak perlu membulatkan nominal gaji karyawan ke pecahan terdekat dari kesalahan data dapat dikurangi karena selalu di update setiap periode pembayaran

2. Fasilitas

- Mendaapatkan kartu ATM BTN yang dapat digunakan bertransaksi diseluruh jaringan ATM Bank BTN dan ATM Link
- Fasilitas Kredit Ringan tanpa agunan bagi karyawan peserta Batara Payroll
- Rate dan layanan khusus untuk perusahaan anda.

3. *Service charge* : Rp. 1.500,- per rekening atau tergantung kesepakatan

4. Persyaratan

- Pengguna Jasa memiliki giro aktif di Bank BTN
- Karyawan penerima gaji memiliki rekening Tabungan atau Giro di Bank BTN
- Memiliki karyawan penerima gaji yang mengikuti layanan payroll minimal 20 orang

- Perusahaan memiliki computer berbasis Windows
- Mengajukan permohonan tertulis untuk menggunakan fasilitas Batara Payroll di KCS Bank BTN<sup>29</sup>

## B. Kajian Terdahulu

Kajian terdahulu mengungkapkan hasil penelitian yang pernah dilakukan oleh para peneliti terdahulu. Hal ini dimaksudkan untuk menggali informasi tentang ruang penelitian yang berkaitan dengan penelitian sehingga penelitian ini diharapkan tidak terjadi pengulangan dan duplikasi. Selain itu penelitian terdahulu dapat dijadikan sebagai referensi dan acuan bagi penulis untuk melakukan penelitian ini sehingga terjadi penelitian yang saling berkaitan. Diantara penelitian terdahulu yang terkait dengan masalah penelitian adalah :

**Tabel II. 1**  
**Kajian Terdahulu**

No	Peneliti	Judul penelitian	Hasil Penelitian
1.	Umi Kalsum (2016)	Analisis penerapan pembiayaan konsumtif dengan akad murabahah pada PT. Bank Tabungan Negara Persero (Tbk) Kantor Cabang Syariah Medan, (Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara)	Penerapan pembiayaan konsumtif dengan akad murabahah yang dilaksanakan PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Syariah Medan secara konsep telah sesuai dengan konsepnya akad murabahah. Pemberian diskon pada jual beli di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Syariah Medan diberikan kepada mitra pembiayaan

<sup>29</sup> Diakses melalui [http: www.btn.co.id/id/syariah/produk/produk-pembiayaan\(financing\)-multimanfaat BTN iB](http://www.btn.co.id/id/syariah/produk/produk-pembiayaan(financing)-multimanfaat%20BTN%20iB)

			karena diskon yang didapat dari supplier pada saat pembelian barang juga menjadi hak mitranya, sehingga harga yang harus diberikan adalah harga setelah diskon plus persentase margin yang akan bank terima.
2.	Nasdalia Dewi, 2016	Analisis penerapan akad murabahah pada pembiayaan ritail di Bank Tabungan Negara Syariah. (Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara)	Pemberian Ritail yang dilakukan oleh Bank BTN Syariah Medan dengan menggunakan akad <i>murabahah</i> sudah diterapkan sesuai dengan Fatwa DSN No. 04/DSN-MUI/IV/2000 terkait tentang pembolehan pemberian pembiayaan modal kerja dan pemberitahuan keuntungan yang diambil oleh bank. Untuk pengambilan keuntungan, bank BTN Syariah memberitahukannya setelah nasabah mengetahui harga asli dari produk yang nasabah inginkan.
3.	Selvia Ningsih, Dkk (2010)	Analisa penentuan margin pembiayaan murabahah di PT. Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Sarana Pamekasan Membangun. (Universitas Islam	Berdasarkan penelitian yang dilakukan selvia ningsih dkk prosedur murabahah dalam BPRS SPM sudah sesuai dengan prinsip kehati-hatian dengan mengacu pada fatwa DSN mengenai ketentuan umum murabahah, meliputi

		Negeri Maulana Malik Ibrahim, Malang)	<p>produk, uang muka, dan hal yang terkait dengan penjualan yang diberitahukan secara jujur kepada nasabah dan penggunaan akad wakalah. Mengenai jaminan murabahah, penundaan pembayaran dan bangkrut dalam murabahah mengacu pada fatwa DSN. Mengenai pengambilan margin di BPRS SPM mengacu pada rapat tahunan bank dengan memepertimbangkan margin pesaing dan dihitung menggunakan metodo <i>flat</i> yaitu pokok dan margin sama selama masa akad berapapun besaran nominalnya. Dengan jangka waktu minima 1 tahun dan maksimal 4 tahun. Hal ini sama dengan metode yang ada di konvensional. Meskipun secara akad berbeda. Karena BPRS SPM memberitahukan biaya perolehan dan margin yang diinginkan. Untuk menghindari ketidakjelasan dan hal yang tidak diperbolehkan syariah.</p>
--	--	---------------------------------------	--

Terdapat perbedaan penelitian penulis dari penelitian terdahulu yaitu hasil penelitian yang dilakukan oleh Umi Kalsum (2016) UMSU penerapan pembiayaan konsumtif dengan akad murabahah sesuai dengan fatwa DSN-MUI Nomor 16/DSN-MUI/IX/2000 tentang diskon murabahah sedangkan yang dilakukan oleh penulis adalah pelaksanaan pembiayaan dengan akad murabahah sesuai dengan fatwa DSN-MUI Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000. Perbedaan yang terdapat dari penelitian yang dilakukan oleh Nasdalia Dewi (2016) UMSU adalah pada produk pembiayaan yaitu pembiayaan ritail dan kesesuaian dengan fatwa DSN-MUI Nomor 16/DSN-MUI/IX/2000 sedangkan yang dilakukan penulis adalah pembiayaan multimanfaat dan kesesuaian dengan fatwa DSN-MUI Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000. Kemudian penelitian yang dilakukan Selvia Ningsih, Dkk (2010) UIN Maulana Malik Ibrahim terdapat perbedaan yang dilakukan penulis yaitu penentuan margin pembiayaan murabahah sudah sesuai dengan prinsip kehati-hatian dan pengambilan margin mengacu pada rapat tahunan bank dengan mempertimbangkan margin pesaing dan dihitung dengan metode flat sedangkan penulis hanya melakukan penelitian terkait prosedur pemberian pembiayaan murabahah dan kesesuaian dengan fatwa DSN-MUI No 04/DSN-MUI/IV/2000.

### **C. Kerangka Pemikiran**

Bank syariah sebagai salah satu lembaga keuangan yang memiliki peranan penting dalam menyalurkan pembiayaan kepada nasabah tentunya harus berpegang pada prinsip-prinsip syariah yang telah ditetapkan.

Menurut Antonio<sup>30</sup> salah satu jenis pembiayaan perbankan syariah adalah pembiayaan konsumtif yaitu pembiayaan yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan konsumsi, yang akan habis digunakan untuk memenuhi kebutuhan. Dalam penelitian ini, penyaluran pembiayaan multimanfaat yang ditawarkan BTN Syariah digolongkan sebagai pembiayaan konsumtif yang ditujukan khusus bagi para pegawai atau karyawan dan pensiunan yang manfaat pensiunnya

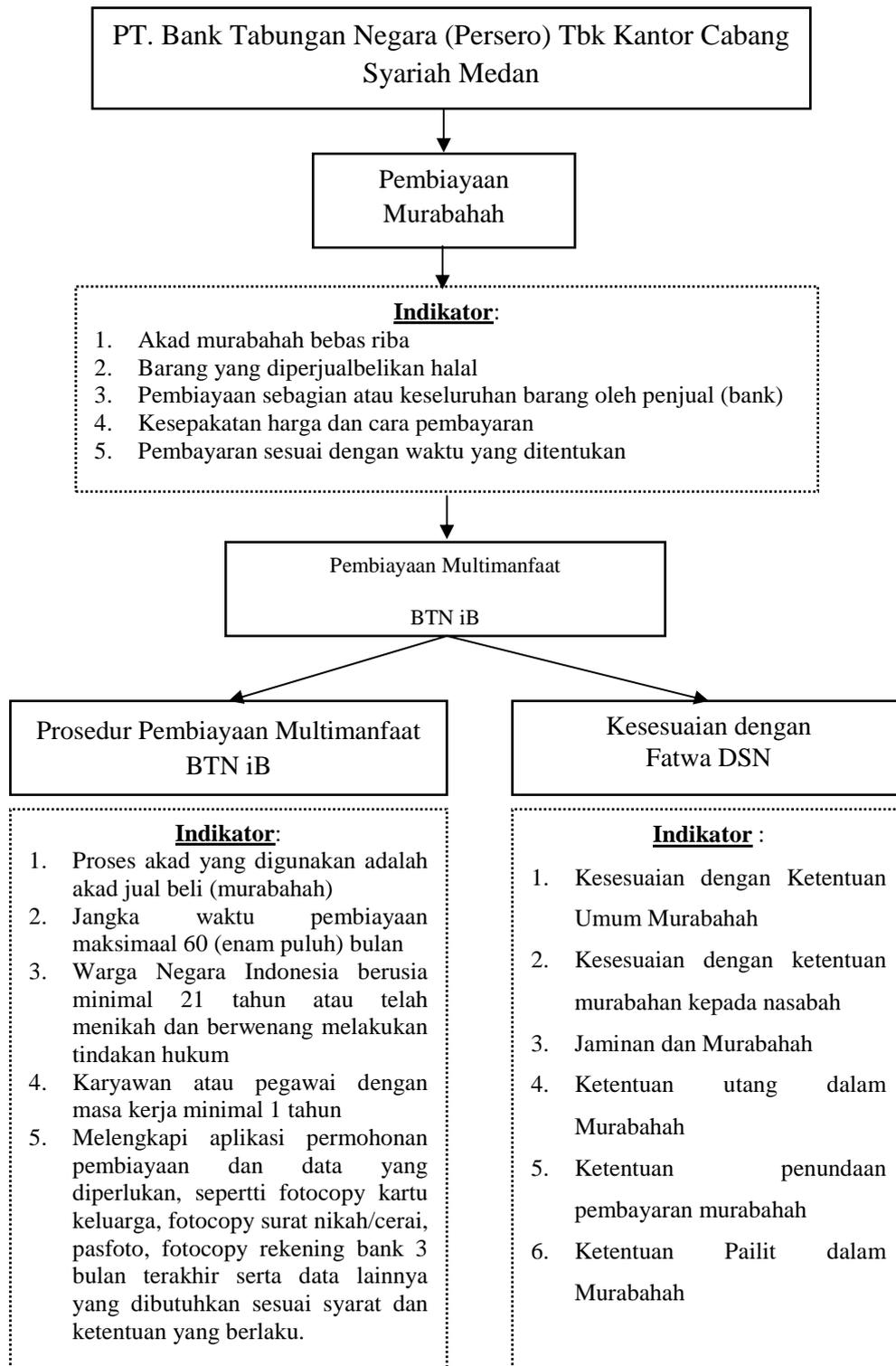
---

<sup>30</sup> Antonio, M. Syafii, <http://shariahlife.wordpress.com/2007/01/16/pembiayaan-bank-syariah/>

dibayarkan melalui jasa *payroll* BTN IB dan kolektif, yang dapat digunakan untuk keperluan pembelian berbagai jenis barang elektronik, furniture, dan perlengkapan rumah tangga yang dibutuhkan oleh nasabah, dengan menggunakan prinsip jual beli (*murabahah*) sehingga nasabah dapat menikmati angsuran tetap selama jangka waktu pembiayaan. Dengan demikian penelitian ini akan mengkaji lebih lanjut bagaimana penyaluran pembiayaan multimanfaat BTN iB di PT. Bank Tabungan Negara Persero (Tbk) Kantor Cabang Syariah Medan sehingga diperoleh deskripsi atau gambaran umum kesesuaian pembiayaan multimanfaat dengan prinsip jual beli (*murabahah*).

Lebih jelas berdasarkan tujuan penelitian maka dapat dijelaskan sebagai berikut :

1. Pengenalan PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Syariah Medan tentang pembiayaan murabahah.
2. PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Syariah Medan menjelaskan pembiayaan murabahah khususnya pembiayaan Multimanfaat BTN iB.
3. Untuk melakukan Pembiayaan Multimanfaat BTN iB di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Syariah Medan terdapat prosedur pembiayaan yang akan dilakukan nasabah.
4. Kemudian mengetahui bagaimana kesesuaian pembiayaan multimanfaat BTN iB di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Syariah Medan yang sesuai dengan fatwa DSN-MUI Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000.



Gambar II.1 Kerangka Berpikir

## **BAB III**

### **METODE PENELITIAN**

#### **A. Pendekatan Penelitian**

Jenis penelitian yang penulis gunakan adalah penelitian kualitatif dengan pendekatan deskriptif. Penelitian kualitatif adalah metode penelitian yang berlandaskan pada filsafat positivisme, digunakan untuk meneliti pada kondisi obyek ilmiah, (sebagai lawannya adalah eksperimen) dimana peneliti adalah sebagai instrument kunci, teknik pengumpulan data dilakukan secara triangulasi (gabungan) analisis data bersifat induktif/kualitatif, dan hasil penelitian kualitatif lebih menekankan makna dari pada generalisasi.<sup>31</sup>

Sedangkan pendekatan deskriptif adalah pendekatan yang digunakan untuk menganalisis data dengan cara mendeskripsikan atau menggambarkan data yang telah terkumpul sebagaimana adanya tanpa bermaksud membuat yang berlaku untuk umum<sup>32</sup>.

Penelitian ini menggunakan pendekatan yang bersifat deskriptif kualitatif, peneliti berharap akan mendapatkan apa yang peneliti inginkan, serta dapat menjabarkan dengan akurat kesesuaian pembiayaan *murabahah* terhadap fatwa DSN-MUI yang ada di PT. Bank Tabungan Negara Persero (Tbk) Kantor Cabang Syariah Medan.

#### **B. Defenisi Operasional**

##### **1. Pembiayaan Multimanfaat BTN IB**

Pembiayaan yang ditujukan khusus bagi para pegawai dan pensiunan yang manfaat pensiunnya dibayarkan melalui jasa *Payroll* BTN Syariah untuk keperluan pembelian berbagai jenis barang yang bermanfaat sesuai

---

<sup>31</sup>Sugiyono. *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R & D*, Bandung: Alfabeta, 2013, hal. 9

<sup>32</sup>*Ibid*, h.9

kebutuhan dan tidak bertentangan dengan hukum yang berlaku, seperti barang elektronik, furniture dan alat rumah tangga, serta barang kebutuhan lainnya.<sup>33</sup>

## 2. Fatwa DSN-MUI.

Adapun prinsip jual beli (*murabahah*) yang diterapkan dalam pembiayaan Multimanfaat BTN iB seperti termuat dalam Fatwa DSN-MUI No. 04/DSN/-MUI/IV/2000 yaitu ketentuan umum murabahah dalam Bank Syariah, ketentuan umum murabahah kepada nasabah, jaminan dan murabahah, utang dalam murabahah, penundaan pembayaran dalam murabahah, dan bangkrut dalam murabahah.

### C. Lokasi dan Waktu Penelitian

#### 1. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian yang penulis akan lakukan adalah di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Syariah Medan yang beralamat di Jl. Ir. H. Juanda No. 48 A Medan.

#### 2. Waktu Penelitian

Waktu kegiatan penelitian dilaksanakan mulai bulan November 2016 s/d April 2017 dengan rincian kegiatan penelitian sebagai berikut :

**Tabel III.1**  
**Jadwal Kegiatan Penelitian**

No	Kegiatan	Bulan / Minggu																							
		Nov'16				Des'16				Jan' 17				Feb' 17				Mar' 17				Apr' 17			
		1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1	Pengajuan Judul																								
2	Penyusunan Proposal																								
3	Bimbingan Proposal																								
4	Seminar Proposal																								
5	Pengumpulan data																								
6	Bimbingan Skripsi																								
7	Sidang Skripsi																								

<sup>33</sup> Diakses melalui [http: www.btn.co.id/id/syariah/produk/produk-pembiayaan](http://www.btn.co.id/id/syariah/produk/produk-pembiayaan) (financing) - multimanfaat BTN iB

#### **D. Sumber Data**

##### **1. Data Primer**

Yaitu data yang diperoleh dari hasil penelitian langsung kepada objek penelitian, dalam hal ini adalah PT. Bank Tabungan Negara Persero (Tbk) Kantor Cabang Syariah Medan, data yang digunakan adalah hasil wawancara dan keterangan lain yang diperoleh dari perusahaan.

##### **2. Data Sekunder**

Yaitu data yang diperoleh dari sumber yang sudah ada untuk kemudian diolah lebih lanjut, seperti buku-buku yang berkaitan dengan perbankan syariah, pembiayaan syariah, dan buku-buku lain yang relevan dengan penelitian, internet melalui [www.btn.co.id](http://www.btn.co.id), jurnal penelitian terdahulu, dan sumber sekunder lainnya seperti brosur-brosur dari PT. Bank Tabungan Negara Persero (Tbk) Kantor Cabang Syariah Medan.

#### **E. Teknik Pengumpulan Data**

Teknik pengumpulan data yang digunakan penulis dalam mengumpulkan data adalah :

##### **1. Observasi**

Pengumpulan data dengan observasi langsung atau dengan pengamatan langsung adalah cara pengambilan data dengan menggunakan mata tanpa ada pertolongan alat standar lain untuk keperluan tersebut. Data yang didapatkan penulis didapatkan dari hasil pengamatan langsung dari pekerjaan yang dilakukan oleh pegawai PT. Bank Tabungan Negara Persero (Tbk) Kantor Cabang Syariah Medan.

##### **2. Wawancara**

Yaitu teknik pengumpulan data dengan cara mengajukan beberapa pertanyaan baik lisan maupun tulisan kepada pihak-pihak yang terkait di PT. Bank Tabungan Negara Persero (Tbk) Kantor Cabang Syariah Medan guna memperoleh keterangan sesuai dengan topik yang dibahas.

##### **3. Studi Dokumentasi**

Studi dokumentasi adalah teknik pengumpulan data yang tidak langsung

ditujukan kepada subjek penelitian dalam rangka memperoleh informasi terkait objek penelitian. Dalam studi dokumentasi, peneliti biasanya melakukan penelusuran data historis objek penelitian serta melihat sejauhmana proses yang berjalan telah terdokumentasikan dengan baik.

#### **F. Teknik Analisa Data**

Teknik analisa yang digunakan adalah metode deskriptif yaitu metode yang dilakukan dengan cara mengklarifikasikan, menginterpretasikan, dan kemudian dianalisa sehingga diperoleh suatu gambaran yang jelas untuk pemecahan masalah serta memperoleh jawaban khususnya mengenai kesesuaian pelaksanaan pembiayaan multimanfaat BTN iB dengan fatwa DSN MUI serta prosedur pemberian pembiayaan multimanfaat BTN iB di PT. Bank Tabungan Negara Persero (Tbk) Kantor Cabang Syariah Medan.

Dalam menganalisa data penelitian ini, metode yang digunakan adalah metode analisis *kualitatif* yaitu suatu tata cara penelitian yang menghasilkan data *deskriptif* analitis, yaitu apa yang dinyatakan responden secara tertulis atau lisan dan juga perilakunya yang nyata, yang diteliti dan dipelajari sebagai sesuatu yang utuh dengan pengolahan analisis data sebagai berikut :

1. Penyeleksian data, pemeriksaan kelengkapan dan kesempurnaan data serta kejelasan data.
2. Reduksi data/pembentukan abstraksi dimana data yang ada, seperti observasi, wawancara, dan intisari dokumen,
3. Klasifikasi data, yaitu mengelompokan data dan dipilah-pilah sesuai dengan jenisnya.
4. Penyajian data, melalui proses pencatatan, pengetikan, penyuntingan, dan disusun ke dalam bentuk teks yang diperluas.
5. Penarikan kesimpulan atau verifikasi.<sup>34</sup>

---

<sup>34</sup> Prof. Dr. Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian*, Jakarta : PT. Rineka Cipta, 2010, h.278

## **BAB IV**

### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

#### **A. Hasil Penelitian**

##### **1. Deskriptif Data**

Penelitian ini untuk mengetahui bagaimana prosedur pemberian pembiayaan Multimanfaat BTN iB dan kesesuaian dengan Fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Syariah Medan, maka penulis melakukan penelitian dengan analisis deskriptif kualitatif yaitu suatu prosedur penelitian menggunakan data deskriptif berupa kata-kata tertulis atau lisan dari orang-orang yang dapat diamati. Dalam penelitian ini, untuk memperoleh data dan informasi yang berkaitan dengan pembiayaan *murabahah* khususnya pembiayaan Multimanfaat BTN iB, penulis melakukan teknik wawancara dengan karyawan PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Syariah Medan.

Pembiayaan Multimanfaat BTN iB di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Syariah Medan menggunakan akad *murabahah* yang dikenal dengan sebutan pembiayaan *murabahah*. Pembiayaan Multimanfaat BTN iB ini ditujukan khusus bagi para pegawai dan pensiunan yang manfaat pensiunnya dibayarkan melalui jasa Payroll BTN Syariah untuk keperluan pembelian berbagai jenis barang yang bermanfaat sesuai kebutuhan dan tidak bertentangan dengan hukum yang berlaku, seperti barang elektronik, furniture dan alat rumah tangga, serta barang kebutuhan lainnya.

PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Syariah Medan dalam memberikan pembiayaan mempunyai tujuan tertentu. Tujuan pemberian pembiayaan tersebut tidak terlepas dari misi bank tersebut didirikan. Adapaun tujuan pemberian suatu pembiayaan antara lain :

1. Untuk meningkatkan daya guna uang

Adanya pembiayaan dapat meningkatkan daya guna, maksudnya jika uang hanya disimpan saja tidak akan menghasilkan sesuatu yang berguna. Dengan diberikannya pembiayaan tersebut menjadi berguna untuk menghasilkan barang dan jasa. Selain itu pembiayaan yang diberikan oleh bank akan dapat digunakan oleh nasabah untuk mengelola barang yang tidak berguna menjadi berguna dan beredar.

2. Untuk meningkatkan peredaran dan lalu lintas uang

Uang yang diberikan atau disalurkan akan beredar dari satu wilayah ke wilayah lainnya sehingga, suatu daerah yang kekurangan uang dengan memperoleh tambahan uang dari daerah lainnya. Pembiayaan dapat pula menambah atau memperlancar arus barang dari suatu wilayah ke wilayah lainnya, dan meningkatkan jumlah barang yang luas.

3. Sebagai alat stabilitas ekonomi

Memberikan pembiayaan dapat diartikan sebagai stabilitasi ekonomi karena dengan adanya pembiayaan yang diberikan akan menambah jumlah barang yang diperlukan masyarakat.

4. Untuk meningkatkan pemerataan pendapatan

Semakin banyak pembiayaan yang disalurkan maka akan semakin baik dengan kondisi perekonomian, terutama dalam hal meningkatkan pendapatan.

5. Untuk meningkatkan hubungan internasional

Pinjaman internasional akan dapat meningkatkan hubungan saling membutuhkan antara penerima pembiayaan dengan pemberi pembiayaan. Serta kerjasama dalam bidang perekonomian menjadi erat.

PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Syariah Medan dalam memberikan pembiayaan harus memperhatikan prinsip kehati-hatian dengan menggunakan analisis 5C. Analisis 5C tersebut sangat penting

untuk mengetahui layak atau tidaknya nasabah tersebut untuk diberikan pembiayaan. Adapun penjelasan untuk 5C sebagai berikut :

1. *Character* (karakter)

Suatu keyakinan bahwa, sifat atau watak dari orang-orang yang akan diberikan pembiayaan benar-benar dapat dipercaya, hal ini tercermin dari latar belakang si nasabah baik yang bersifat latar belakang pekerjaan maupun yang bersifat pribadi seperti: cara hidup yang dianutnya keadaan keluarga, hobi dan jiwa sosial. Ini semua merupakan ukuran “kemauan” nasabah untuk membayar.

2. *Capacity* (kemampuan)

Melihat nasabah dari kemampuannya dalam bidang bisnis yang dihubungkan dengan pendidikannya. Begitu pula dengan kemampuannya dalam menjalankan usahanya selama ini. Pada akhirnya akan terlihat “kemampuannya” dalam mengembalikan pembiayaan yang disalurkan.

3. *Capital* (modal sendiri)

Melihat penggunaan modal apakah efektif, dilihat dari laporan keuangan (neraca dan laporan laba rugi) dengan melakukan pengukuran seperti dari segi likuiditas, solvabilitas, rentabilitas dan ukuran lainnya. Capital juga harus dilihat dari sumber mana saja modal yang ada sekarang ini.

4. *Collateral* (jaminan)

Merupakan jaminan yang diberikan calon nasabah baik yang bersifat fisik maupun non fisik. Jaminan hendaknya melebihi jumlah pembiayaan yang diberikan. Jaminan juga harus diteliti keabsahannya, sehingga jika terjadi suatu masalah, maka jaminan yang dititipkan akan dapat dipergunakan secepat mungkin.

5. *Condition* (kondisi)

Menilai pembiayaan hendaknya juga dinilai kondisi ekonomi dan politik sekarang dan dimasa yang akan datang sesuai sector masing-masing. Serta prospek usaha dari sektor yang ia jalankan. Penilaian prospek bidang usaha

yang dibiayai hendaknya benar-benar memiliki prospek yang baik, sehingga kemungkinan pembiayaan tersebut bermasalah relative kecil.

**a. Ketentuan Dalam Pemberian Pembiayaan Multimanfaat**

PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Syariah Medan dalam pemberian pembiayaan Multimanfaat BTN iB harus memenuhi ketentuan yang berlaku seperti berikut :

1. Dalam pembiayaan Multimanfaat BTN iB ini menggunakan akad *murabahah*, karena pembiayaan ini untuk pembelian barang elektronik, furniture, perlengkapan rumah tangga yang dibutuhkan oleh nasabah, jadi pada dasarnya konsep pembiayaan Multimanfaat BTN IB ini adalah jual beli dan pembayaran dilakukan secara cicilan atau angsuran. PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Syariah Medan tidak pernah melakukan pembiayaan ini secara tunai mengingat konsepnya adalah jual beli. Untuk pembiayaan Multimanfaat BTN iB plafon pembiayaan yang diberikan adalah Rp. 5.000.000,- sampai dengan Rp. 200.000.000,- dengan biaya administrasi Rp. 250.000,- sampai dengan Rp. 2.000.000,-.
2. Dalam pembiayaan Multimanfaat BTN iB maksimal jangka waktu yang diberikan kepada nasabah adalah 5 tahun atau 60 bulan dengan cicilan tetap (*fixed installment*). dan nasabah tidak dapat mengajukan pembiayaan ini dengan jangka waktu lebih dari yang ditentukan karena sudah sesuai dengan SE dan SOP yang berlaku di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Syariah Medan.
3. Pembiayaan ini untuk Warga Negara Indonesia yang berstatus kepegawaian atau pegawai tetap, memiliki kemampuan pembayaran dengan maksimal 40% dari gaji (besarnya pinjaman dilihat dari gaji), identitas diri dan pasangan, data pekerjaan dan barang yang akan dibeli. Untuk usia minimal 21 tahun atau sebelum 21 tahun tetapi sudah menikah dengan batas usia untuk pegawai swasta maksimal 56 tahun, Pegawai Negeri Sipil Biasa 56-58 tahun dan Pegawai Negeri Sipil Guru maksimal 60 tahun.

4. Pembiayaan ini tidak dapat diberikan kepada nasabah lain, karena pembiayaan ini khusus untuk pegawai. PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Syariah Medan sendiri hanya memberikan pembiayaan ini kepada pegawai tetap yang perusahaannya sudah bekerja sama dengan PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Syariah Medan, minimal 5 nasabah untuk setiap perusahaan dalam bentuk payroll atau potong gaji. Untuk pegawai/karyawan masa kerja minimal 1 tahun sudah menjadi pegawai tetap, kolektibilitas bagus, gaji memenuhi syarat.
5. Wajib melengkapi aplikasi permohonan pembiayaan dan data yang diperlukan, seperti fotocopy kartu keluarga, fotocopy surat nikah/cerai, pasfoto, fotocopy rekening bank 3 bulan terakhir serta data lainnya yang dibutuhkan sesuai syarat dan ketentuan yang berlaku. Untuk saat ini di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Syariah Medan tidak memberikan pembiayaan ini kepada nasabah pensiunan karena PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Syariah Medan belum memiliki produk pembiayaan untuk pensiunan.

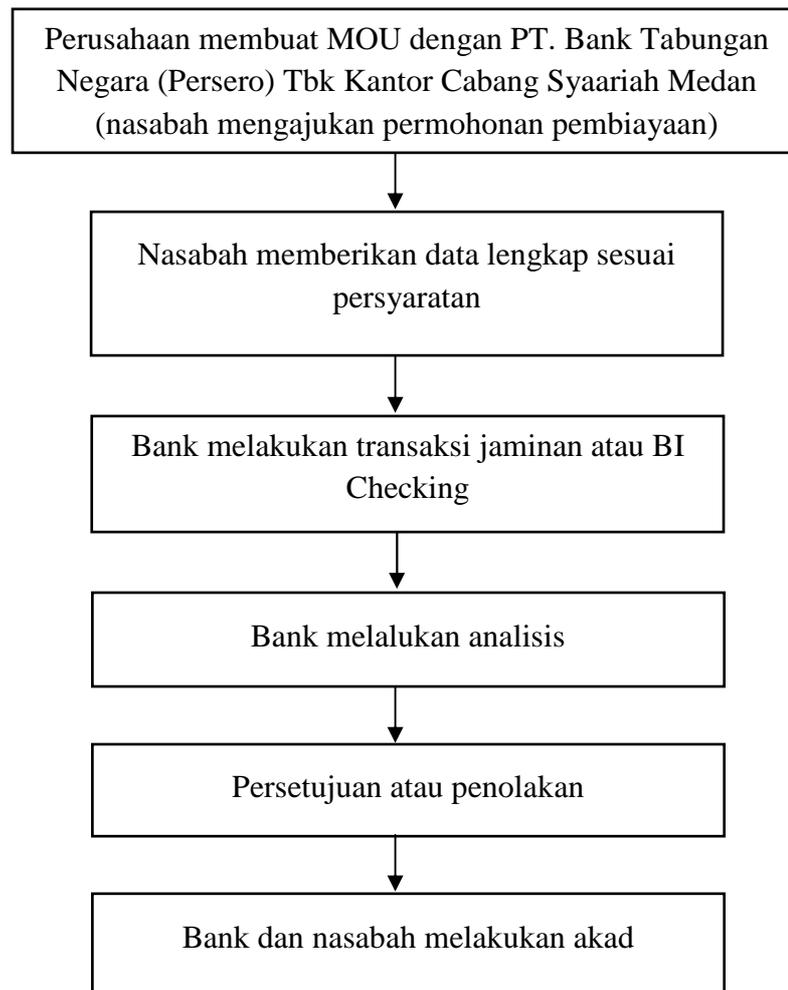
#### **b. Syarat-Syarat Dalam Pemberian Pembiayaan Multimanfaat BTN iB**

Persyaratan umum pembiayaan Multimanfaat BTN iB yang harus dipenuhi oleh calon nasabah di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Syariah Medan adalah sebagai berikut : Melengkapi aplikasi permohonan pembiayaan dan data yang diperlukan, seperti fotocopy kartu keluarga dan KTP pemohon dan pasangan (KTP/Paspor), fotocopy surat nikah/cerai (jika telah menikah/bercerai), pasfoto terbaru pemohon (dan pasangan bila telah menikah), fotocopy rekening bank 3 bulan terakhir (penampungan penghasilan), fotocopy NPWP/SPT tahunan sesuai ketentuan yang berlaku, Asli slip gaji satu bulan terakhir/ surat keterangan penghasilan, surat keterangan dari perusahaan tempat bekerja, kwitansi pembelian barang

yang dibutuhkan, SKPG (Surat Kuasa Potong Gaji oleh perusahaan/instansi), serta data lainnya yang dibutuhkan sesuai syarat dan ketentuan yang berlaku.

### c. Prosedur Pemberian Pembiayaan Multimanfaat BTN iB

Prosedur pemberian Multimanfaat BTN iB pada PT. Bank Tabungan Negara (Psrsero) Tbk Kantor Cabang Syariah Medan adalah sebagai berikut :



Gambar IV. 1

Skema Prosedur pemberian Multimanfaat BTN iB pada PT. Bank Tabungan Negara (Psrsero) Tbk Kantor Cabang Syariah

## 2. Analisi Data

### a. Prosedur Pemberian Pembiayaan Multimanfaat BTN ib

Berdasarkan hasil penelitian yang penulis lakukan, dalam proses pembiayaan Multimanfaat BTN iB PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Syariah Medan menjelaskan beberapa prosedur pemberian pembiayaan multimanfaat BTN ib yang harus dipenuhi oleh nasabah seperti nasabah (perusahaan yang bekerja sama dengan PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Syariah Medan) membuat MOU dengan PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Syariah Medan. Nota kesepahaman/MOU (*memorandum of understanding*) adalah sebuah dokumen legal yang menjelaskan persetujuan antara dua belah pihak. Pemberkasan (data nasabah), dokumen yang harus dilengkapi adalah form aplikasi pembiayaan dan data yang diperlukan, seperti fotocopy kartu keluarga, fotocopy surat nikah/cerai, pasfoto, fotocopy rekening bank 3 bulan terakhir serta data lainnya yang dibutuhkan sesuai syarat dan ketentuan yang berlaku, setelah nasabah melengkapi persyaratan tersebut, nasabah menyerahkan persyaratan ke marketing/analisis, Kemudian analisis melakukan BI Checking untuk mengetahui gambaran pinjaman nasabah di Bank lain. Jika hasil BI *Checking* tersebut angsuran yang dilakukan calon nasabah lancar, maka langkah selanjutnya dilakukan survei jaminan nasabah dan mensurvei tempat tinggal nasabah saat itu, setelah itu dilakukan wawancara terhadap calon nasabah beserta suami/istri (jika BI *Checking* jelek otomatis pembiayaan tersebut akan langsung ditolak dan tidak akan melalui proses analisis lagi), kemudian bank melakukan analisis, Analisis melakukan analisa kemampuan membayar nasabah dengan catatan maksimal angsuran nasabah 40% dari total penghasilan suami/istri. Hal ini penting untuk realisasi pembiayaan dan analisis ini dikerjakan oleh aparat pelaksana khusus atau pejabat pembiayaan, pada dasarnya untuk meneliti apakah usaha tersebut telah memenuhi prinsip perbankan syariah atau tidak, serta menilai kelayakan usaha calon peminjam, menghitung kebutuhan pembiayaan yang layak, dan

meminimalisir resiko akibat tidak terbayarnya pembiayaan. Analisis ini meliputi berbagai penilaiin yaitu meneliti dan menilai profile pribadi pemimpin tertinggi dan calon nasabah hendaknya mempunyai keahlian yang cukup jelas dan efesien, seorang analis pembiayaan juga mengevaluasi kondisi keuangan calon nasabah pembiayaan untuk memenuhi kewajiban-kewajibannya. Persetujuan/ penolakan atau tahap keputusan pembiayaan, atas hasil laporan analisis pembiayaan, maka pihak bank berupa seorang pejabat yang ditunjuk atau pimpinan bank tersebut maupun berupa satu komite dengan anggota lebih dari satu pejabat, masing-masing dapat memutuskan apakah permohonan pembiayaan tersebut layak untuk diberi pembiayaan atau tidak. Dalam hal tidak, maka permohonan tersebut harus segera ditolak, surat penolakan biasanya secara tertulis dengan disertai beberapa alasan secara diplomatis namun cukup jelas. Apabila permohonan tersebut layak untuk dikabulkan maka segera pula dituangkan dalam surat keputusan pembiayaan, dan biasanya disertai beberapa persyaratan tertentu dan langkah selanjutnya adalah melakukan akad pembiayaan murabahah dan membuka rekening di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Syariah Medan, setelah akad dilakukan, nasabah tersebut kenotaris untuk melakukan jual beli, dan pengikatan lainnya, setelah itu berkas persyaratan nasabah tersebut, di serahkan ke *Back Officer* (BO) oleh marketing untuk dilakukan pencairan.

Penerapan akad *murabahah* pada pembiayaan Multimanfaat BTN iB yang dilakukan oleh PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Syariah Medan menggunakan prinsip jual beli. Dengan ketentuan-ketentuan dan syarat-syarat yang telah ditetapkan oleh PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk kantor Cabang Syariah Medan maka dalam prosedur pemberian pembiayaan Multimanfaat BTN iB sudah memenuhi karakteristik *murabahah* dan standarisasi akad pembiayaan *murabahah*. Dengan demikian tidak akan terjadi lagi kendala yang sering terjadi seperti ketidaklengkapan berkas permohonan pembiayaan yang dilakukan oleh nasabah karena untuk mengajukan

permohonan pembiayaan Multimanfaat BTN iB ini PT. Bank Tabungn Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Syariah Medan telah menerapkan prosedur pemberian pembiayaan *murabahah* yang sesuai dengan karakteristik *murabahah* dan standarisasi akad pembiayaan *murabahah*, jadi nasabah harus memenuhi ketentuan yang berlaku dengan melihat prosedur yang ada agar permohonan pembiayaan yang diajukan nasabah bisa ditindaklanjuti. PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Syariah Medan tidak memberitahukan kepada nasabah berapa keuntungan yang akan diperoleh bank, sebelum nasabah pembiayaannya mengetahui harga sebenarnya barang yang akan diinginkan oleh nasabah. Tetapi, ketika semua proses pengajuan pembiayaan dan proses survey yang telah dilakukan oleh bank telah selesai dan pembiayaan tersebut disetujui, maka bank akan menghubungi nasabah untuk melakukan pembiayaan *murabahah* ini, setelah diketahui harga barang tersebut, perwakilan dari bank akan memebritahukan kepada nasabah atas keuntungan yang ingin diambil oleh bank.

#### **b. Kesesuaian Pembiayaan Multimanfaat BTN iB dengan Fatwa DSN-MUI**

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan oleh penulis terkait fatwa DSN-MUI perkembangan pembiayaan multimanfaat BTN iB dari tahun ketahun semakin meningkat dan progress baik, karena untuk pembiayaan ini persyaratan mudah dan cicilan ringan. Produk yang ada juga banyak diminati oleh nasabah seperti elektronik dan furniture. Nasabah tidak dapat membatalkan/menolak membeli produk yang sudah disepakati diawal karena dalam hal ini nasabah harus komitmen dan patuh karena sudah terikat hukum dan selama belum melakukan akad tidak ada sanksi apapun. Dalam pembiayaan Multimanfaat BTN iB sebenarnya tidak ada agunan, hanya saja bentuk agunan dalam pembiayaan ini adalah barang yang telah dibeli, karena pemilikan barang akan dialihkan kepada nasabah secara proposional sesuai dengan cicilan yang sudah

dibayar. Maka dalam pembiayaan Multimanfaat BTN ib barang yang dibeli berfungsi sebagai agunan sampai seluruh biaya dilunasi. Jika nasabah ingin menjual kembali barang tersebut sebelum masa angsuran berakhir maka nasabah harus melakukan pelunasan terlebih dahulu. Untuk pelunasan dibawah 1 tahun (sisa pokok pinjaman pembiayaan + 3 margin berjalan) sedangkan diatas 1 tahun (sisa pokok pinjaman pembiayaan + 1x margin + Adm).

Terkait dengan penundaan pembayaran yang dilakukan nasabah tindakan bank adalah memberikan surat peringatan kepada nasabah/instansi perusahaan yang bekerja sama dengan PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Syariah Medan dan penyelesaian dilakukan melalui Badan Arbitrasi Syariah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah atau melaukan tindakan hukum.

Saat ini pembiayaan multimanfat BTN iB dilengkapi dengan Asuransi PHK, dengan catatan apabila perusahaan/instansi dinyatakan pailit atau nasabah di PHK karena ketidakmampuan perusahaan bukan karena diberhentikan secara tidak hormat. Artinya jika perusahaan bangkrut ada pernyataan dari pengadilan negeri dan pengadilan tata usaha kepada pihak bank dan otomatis PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Syariah Medan tidak rugi karena asuransi dibayar pada saat akad.

Pembiayaan Multimanfaat BTN iB juga dilengkapi asuransi jiwa, jika nasabah meninggal dunia pembiayaan akan dilunasi pihak asuransi dan ahli waris tidak dibebankan. Jika nasabah meninggal dunia ahli waris wajib melaporkan kepada pihak bank dengan catatan janga waktu pelaporan maksimal 1 tahun, agar asuransi dapat diklaim ahli waris tidak dibebankan dan pihak bank juga tidak dibebankan, jika ahli waris melaporkan lebih dari waktu yang ditentukan maka asuransi hangus dan ahli waris wajib meneruskan angsuran sampai dengan lunas, dan ada beberapa penyakit yang asuransi jiwanya tidak dapat di cover/klaim seperti HIV AIDS, penyakit kelamin, kecanduan narkoba, dan bunuh diri karena hal tersebut termasuk perbuatan dosa dan pihak asuransi

akan menolak untuk mengkalim asuransi tersebut jika nasabah mengalami hal tersebut. Asuransi ini juga dapat diklaim jika nasabah mengalami cacat total (stroke, lumpuh, artinya tidak mampu bekerja lagi) dan juga mengalami gangguan kejiwaan.

Pelaksanaan pembiayaan Multimanfaat BTN iB yang dilakukan oleh PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Syariah Medan sudah diterapkan sesuai dengan fatwa DSN MUI Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 terkait dengan ketentuan umum murabahah kepada Bank Syariah dan nasabah, jaminan dalam murabahah (bentuk jaminan dalam pembiayaan multimaanfaat BTN ib di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Syariah Medan adalah barang yang akan dibeli), utang dalam murabahah nasabah dapat menjual kembali barang tersebut sebelum masa angsuran berakhir tetapi harus melakukan pelunasan terlebih dahulu dengan PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Syariah Medan. Terkait penundaan pembayaran murabahah, bank akan memberikan surat peringatan kepada nasabah dan perusahaan, melakukan tindakan hukum dan melalui Badan Arbitrasi Syariah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah. Kemudian ketentuan bangkrut dalam murabahah bank tidak akan mengalami kerugian jika nasabah pailit/gagal dalam penyelesaian utang, karena dalam pembiayaan ini telah dilengkapi dengan asuransi PHK.

## **B. Pembahasan**

### **1. Prosedur Pemberian Pembiayaan Multimanfaat BTN IB Pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Syariah Medan.**

Hasil penelitian yang penulis lakukan bahwa dalam prosedur pemberian pembiayaan Multimanfaat BTN iB harus melalui proses analisis untuk menilai suatu permohonan pembiayaan yang telah diajukan oleh nasabah. Tahap pertama adalah permohonan pengajuan pembiayaan dengan mengisi/

melengkapi data-data dan harus dilampiri dokumen-dokumen yang diperlukan. Tahap kedua bank akan melakukan pemeriksaan atas kelengkapan data pembiayaan bertujuan untuk menilai kesesuaian data yang telah ditetapkan pihak bank. Selanjutnya penilaian kelayakan apakah pembiayaan ini dapat disalurkan atau tidak. PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Syariah Medan melakukan penilaian tersebut dengan menggunakan 5C. Kemudian bank akan melakukan wawancara kepada nasabah pembiayaan yang bertujuan untuk mendapatkan keyakinan atas data-data atau dokumen-dokumen yang telah dilampirkan. Selanjutnya adalah pengambilan keputusan, setelah melalui berbagai penilaian dan penilaian keaslian kelengkapan berkas yang telah sesuai dengan yang ditetapkan oleh bank, maka bank dapat menentukan layak atau tidak pembiayaan tersebut disalurkan, jika layak maka akan dipersiapkan administrasinya dan dapat melakukan akad dan jika ditolak bank akan memberikan surat penolakan kepada nasabah.

## **2. Analisis Pembiayaan Multimanfaat BTN IB sesuai dengan Fatwa DSN-MUI**

Hasil penelitian yang penulis lakukan bahwa dalam pembiayaan Multimanfaat BTN iB sudah sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang telah ditetapkan dalam Fatwa DSN-MUI Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah* dengan ketentuan umum bahwa PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Syariah setiap tahunnya mengalami peningkatan dan progress baik, ini dikarenakan persyaratan mudah + cicilan ringan. Nasabah harus komitmen dan patuh kalau akad sudah dilakukan karena sudah terikat hukum. Jaminan dalam bentuk pembiayaan Multimanfaat BTN iB adalah barang yang telah dibeli. Jika nasabah menjual kembali barang tersebut sebelum masa angsuran berakhir maka nasabah harus melakukan pelunasan. Jika nasabah menunda-nunda pembayaran maka

bank akan memberikan surat peringatan kepada nasabah dan instansi/perusahaan atau melalui Badan Arbitrasi Syariah. Jika nasabah telah dinyatakan pailit/gagal dalam menyelesaikan utangnya, pihak bank tidak akan mengalami kerugian karena pembiayaan multimanfaat BTN ib ini dilengkapi dengan asuransi PHK yang dibayar pada saat akad.

### **3. Analisis Hasil Penelitian Berdasarkan Wawancara Pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Syariah Medan**

Berdasarkan hasil dari wawancara penulis dengan karyawan PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Syariah Medan maka dapat disimpulkan yang merujuk pada hasil wawancara, jawaban narasumber, referensi dan hasil analisis penulis, diantaranya yaitu :

- 1) Mengapa dalam pembiayaan multimanfaat BTN ib pt. bank tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Syariah Medan menggunakan akad murabahah dan Bagaimana jika pembiayaan dengan akad murabahah ini dilakukan secara tunai kepada nasabah?

Berdasarkan hasil wawancara dengan karyawan PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Syariah Medan Baskoro Kukuh Nuradri, karena konsep pembiayaan Multimanfaat BTN IB adalah jual beli jadi akad yang digunakan adalah *murabahah*. Pembiayaan ini untuk pembelian barang (elektronik, furniture, dsb) dan pembiayaan ini tidak bisa dilakukan secara tunai karena PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Syariah Medan memang tidak pernah melakukan pembiayaan ini secara tunai, karena melihat konsepnya adalah prinsip jual beli.

Berdasarkan referensi dari fatwa DSN-MUI Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 bahwa masyarakat banyak memerlukan bantuan penyaluran dana dari bank berdasarkan pada prinsip jual beli dan dari buku yang berjudul “Bank & Lembaga Keuangan Syariah” oleh Andri Soemitra, MA bahwa kegiatan pembiayaan untuk pengadaan barang

berdasarkan kebutuhan konsumen dengan pembayaran secara angsuran sesuai dengan prinsip syariah.

Menurut analisis penulis, kegiatan jual beli dengan akad murabahah yang dilakukan PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Syariah Medan sudah tepat, karena berdasarkan referensi bahwa penyaluran dana tersebut berdasarkan prinsip jual beli dan dapat dilakukan secara angsuran dengan prinsip syariah jadi sudah sesuai dengan fatwa DSN-MUI Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000.

- 2) Dalam pembiayaan multimanfaat BTN ib, berapa lama maksimal jangka waktu yang diberikan bank kepada nasabah?

Berdasarkan hasil wawancara dengan karyawan PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Syariah Medan Baskoro Kukuh Nuradri, dijelaskan bahwa maksimal 5 tahun dengan cicilan tetap (*fixedInstallment*) dan nasabah tidak bisa mengajukan dengan jangka waktu lebih dari yang ditentukan pihak bank, karena maksimal 5 tahun sesuai dengan SE dan SOP yang berlaku di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Kantor Cabang Syariah Medan.

Berdasarkan referensi dari fatwa DSN-MUI Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 bahwa Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati.

Menurut analisis penulis jangka waktu yang telah ditentukan PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Syariah Medan sudah tepat karena sesuai dengan kesepakatan dan sesuai dengan fatwa DSN-MUI Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000.

- 3) Apakah terdapat batasan usia bagi calon nasabah pembiayaan.

Berdasarkan hasil wawancara dengan karyawan PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Syariah Medan Baskoro Kukuh Nuradri adalah Warga Negara Indonesia berusia minimal 21 tahun

dengan batas usia untuk pegawai swasta maksimal 56 tahun, pns biasa 56-58 tahun dan pns guru 60 tahun.

Berdasarkan referensi dari prosedur pembiayaan Multimanfaat BTN iB bahwa Warga Negara Indonesia berusia minimal 21 tahun atau telah menikah dan berwenang melakukan tindakan hukum.

Menurut analisis penulis bahwa batasan usia yang telah ditetapkan pihak bank tidak menyalahi aturan, karena sudah sesuai dengan prosedur pemberian pembiayaan tersebut.

- 4) Apakah bank akan memberikan pembiayaan Multimanfaat BTN iB ini kepada nasabah lain, mengingat pembiayaan ini khusus untuk pensiunan & pegawai saja.

Berdasarkan hasil wawancara dengan karyawan PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Syariah Medan Baskoro Kukuh Nuradi adalah tidak pembiayaan ini hanya untuk pegawai yang perusahaannya sudah bekerja sama dengan PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Syariah Medan dengan masa kerja minimal 1 tahun, sudah pegawai tetap, kolektibilitas bagus, dan gaji memenuhi syarat dan minimal 5 nasabah untuk setiap perusahaan. Dan untuk saat ini di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Syariah Medan tidak memberikan pembiayaan ini kepada nasabah pensiunan karena PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Syariah Medan belum memiliki produk pembiayaan untuk pensiunan

Berdasarkan pengertian bahwa pembiayaan Multimanfaat BTN iB adalah pembiayaan konsumtif perorangan yang ditujukan khusus bagi para pegawai dan para pensiunan yang manfaat pensiunnya dibayarkan melalui jasa payroll BTN iB dan kolektif .

Menurut analisis penulis, tidak menyalahi aturan jika pihak bank tidak memberikan pembiayaan ini dengan nasabah lain dan para pensiunan, karena tidak berpengaruh pada perkembangan pembiayaan

Multimanfaat BTN iB dan dari tahun ke tahun pembiayaan ini semakin meningkat.

- 5) Bagaimana prosedur pemberian pembiayaan *murabahah* Multimanfaat BTN iB pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Syariah Medan.

Berdasarkan Berdasarkan hasil wawancara dengan karyawan PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Syariah Medan Baskoro Kukuh Nuradi dijelaskan bahwa perusahaan membuat MOU dengan pihak bank, pemberkasan (data nasabah), BI *Checking*, analisis yuridis, persetujuan/penolakan dan melakukan akad.

Berdasarkan referensi dari buku “Manajemen Operasional Bank Syariah oleh Ayus Ahmad dan Abdul Azis bahwa dalam tahapan proses pembiayaan ada 3 tahapan yaitu pertama inisiasi yang terdiri 3 inisiasi yaitu solisitasi, evaluasi, dan approval, kedua dokumentasi dan yang ketiga monitoring.

Menurut analisis penulis bahwa prosedur pemberian pembiayaan yang dilakukan oleh PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Syariah Medan sudah tepat karena memuat dari 3 tahapan yang berdasarkan referensi dari buku Manajemen Operasional Bank Syariah oleh Ayus Ahmad dan Abdul Azis.

- 6) Apakah system pembiayaan *murabahah* Multimanfaat BTN iB pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Syariah Medan sesuai dengan fatwa DSN-MUI Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000.

Berdasarkan hasil wawancara dengan karyawan PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Syariah Medan Baskoro Kukuh Nuradi dijelaskan bahwa sudah sesuai, karena dalam hal ini setiap bank syariah memiliki dewan pengawas syariah, jika bank melakukan pelanggaran akan mendapat teguran.

Berdasarkan referensi buku yang berjudul Bank & Lembaga Keuangan Syariah oleh Andri Soemitra, MA bahwa perusahaan pembiayaan yang melakukan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah wajib memiliki Dewan Syariah yang bertugas memberikan nasihat dan saran kepada direksi, mengawasi aspek syariah kegiatan operasional perusahaan pembiayaan dan sebagai mediator antarperusahaan pembiayaan dengan DSN-MUI.

Menurut analisis penulis bahwa PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Syariah Medan sudah sesuai dengan fatwa DSN-MUI Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 karena sesuai dengan referensi yang ada.

- 7) Berdasarkan fatwa DSN-MUI Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000, seberapa besar jumlah agunan yang biasanya bank ajukan kepada nasabah.

Berdasarkan hasil wawancara dengan karyawan PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Syariah Medan Baskoro Kukuh Nuradi dijelaskan bahwa dalam pembiayaan ini sebenarnya tidak ada agunan, karena menggunakan BTN Payroll atau potongan gaji, tetapi untuk pemilikan barang akan dialihkan kepada nasabah secara proposional sesuai dengan cicilan yang sudah dibayar. Maka dalam pembiayaan Multimanfaat BTN iB barang yang dibeli berfungsi sebagai agunan sampai seluruh biaya dilunasi.

Berdasarkan referensi fatwa DSN-MUI Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 bahwa jaminan dalam murabahah dibolehkan, agar nasabah serius dengan pesannya.

Menurut analisis penulis, bahwa dalam agunan yang ditetapkan PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Syariah Medan untuk pembiayaan Multimanfaat BTN iB sudah tepat, karena sudah sesuai dengan fatwa DSN-MUI Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 dan sesuai dengan

ketentuan yang berlaku di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Syariah Medan.

- 8) Berdasarkan fatwa DSN-MUI Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000, bagaimana aturan/ketentuan pelunasan utang dalam pembiayaan *murabahah*.

Berdasarkan hasil wawancara dengan karyawan PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Syariah Medan Baskoro Kukuh Nuradi dijelaskan bahwa pelunasan dibawah 1 tahun (sisa pokok pinjaman pembiayaan +3 margin berjalan) sedangkan diatas 1 tahun (sisa pokok pinjaman pembiayaan + 1x margin + Adm)

Berdasarkan referensi bahwa fatwa DSN MUI Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 jika nasabah menjual barang tersebut sebelum masa angsuran berakhir, ia tidak wajib segera melunasi seluruh angsurannya.

Menurut analisis penulis, tidak menyalahi aturan selama masih sesuai dengan fatwa DSN-MUI Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000.

- 9) Berdasarkan fatwa DSN-MUI Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000, bagaimana ketentuan penundaan pembayaran *murabahah* yang dilakukan oleh nasabah.

Berdasarkan hasil wawancara dengan karyawan PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Syariah Medan Baskoro Kukuh Nuradi dijelaskan bahwa Memberikan surat peringatan kepada nasabah dan perusahaan yang telah bekerja sama dan melakukan tindakan hokum dan melalui Badan Arbitrasi Syari'ah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

Berdasarkan referensi dari buku yang berjudul Bank & Lembaga Keuangan Syariah oleh Andri Soemitra, MA bahwa untuk setiap jenis transaksi berdasarkan prinsip syariah, setiap pihak yang bertransaksi wajib memiliki kecakapan dan kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum

baik menurut syariah maupun peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Menurut analisis penulis, bahwa ketentuan tersebut sudah sesuai dengan fatwa DSN-MUI Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000, jadi bank dapat memberikan sanksi kepada nasabah.

- 10) Berdasarkan fatwa DSN-MUI Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000, apakah hal-hal yang dilakukan bank jika nasabah telah dinyatakan pailit/gagal dalam menyelesaikan utang.

Berdasarkan hasil wawancara dengan karyawan PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Syariah Medan Baskoro Kukuh Nuradi dijelaskan bahwa saat ini pembiayaan multimanfaat btm ib dilengkapi asuransi phk, jadi secara otomatis jika perusahaan/instansi dinyatakan pailit/ nasabah di PHK bukan diberhentikan secara tidak hormat maka bank tidak akan mengalami kerugian Karena pembayaran asuransi phk ini adalah pada saat akad.

Berdasarkan referensi dari buku yang berjudul Bank & Lembaga Keuangan Syariah oleh Andri Soemitra, MA bahwa setiap jenis transaksi pembiayaan berdasarkan prinsip syariah sebagaimana diatur dalam peraturan ini, yang diikuti dengan kewajiban melaksanakan asuransi atas objek pembiayaan berdasarkan prinsip syariah, maka objek yang diasuransikan wajib diasuransikan pada perusahaan asuransi dengan prinsip syariah juga.

Menurut analisis penulis, bahwa dalam ini bank tidak akan mengalami kerugian dan tidak menyalahi aturan karena sudah sesuai dengan fatwa DSN-MUI Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000.

## **BAB V**

### **KESIMPULAN DAN SARAN**

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan hasil penelitian tentang implementasi akad murabahah pada pembiayaan multimanfaat BTN iB di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk kantor Cabang Syariah Medan dapat disimpulkan sebagai berikut :

6. Prosedur pemberian pembiayaan multimanfaat BTN ib yang dilaksanakan PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Syariah Medan sudah memenuhi ketentuan yang berlaku dan sudah diterapkan berdasarkan karakteristik dan standarisasi *murabahah*.
7. Pembiayaan multimanfaat BTN IB Pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Syariah Medan sudah sesuai dengan fatwa DSN-MUI Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang murabahah. Akad yang diterapkan oleh PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Syariah Medan sudah diterapkan berdasarkan fatwa DSN-MUI dengan ketentuan umum dengan bank syariah dan nasabah, jaminan dalam murabahah, utang dalam murabahah, penundaan pembayaran dalam murabahah dan bangkrut dalam murabahah.

#### **B. Saran**

Berdasarkan hasil kesimpulan dalam penelitian ini, maka penulis memberikan saran sebagai berikut :

1. Diharapkan kepada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Syariah Medan harus lebih memperhatikan kelengkapan persyaratan pembiayaan yang seharusnya sudah dipenuhi oleh calon nasabah sehingga tidak terjadi kekeliruan sebelum prosedur realisasi dilaksanakan seperti dokumen-dokumen khususnya dokumen jaminan. PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Syariah Medan harus tetap konsisten

dengan ketentuan-ketentuan syariah dan perundang-undangan yang berlaku sehingga pembiayaan dapat berjalan dengan baik dan aman.

2. Untuk peneliti selanjutnya, penulis menyarankan agar peneliti melakukan penelitian dengan menggunakan pendekatan kuantitatif, untuk mengetahui bagaimana pengaruh akad murabahah terhadap pembiayaan multimanfaat BTN iB dan peneliti juga diharapkan untuk melakukan penelitian dengan yang sebenar-benarnya dengan lembaga keuangan lainnya, untuk mengetahui bagaimana perkembangan penerapan pembiayaan yang dilakukan lembaga keuangan lainnya yang sesuai dengan fatwa DSN – MUI.

## DAFTAR PUSTAKA

- Antonio, M. S. (2001). *Bank Syariah dari Teori Ke Praktek*. Jakarta: Gema Insani Press.
- Ascarya. (2013). *Akad & Produk Bank Syariah*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Chapra, Umer, (1997) *Al-Quran Menuju System Moneter yang Adil*. Jakarta: Rajawali press.
- Departemen Agama RI, 2007. *Al-Qur'an dan Terjemahannya*. Bandung: Diponegoro
- Ismail. (2014). *Perbankan Syariah*. Jakarta: Kencana.
- \_\_\_\_\_. (2011). *Perbankan Syariah*. Jakarta: Kencana Prenadamedia Group.
- Karim, A. (2011). *Bank Islam*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Mardani. (2012). *Fiqh Ekonomi Islam (Fiqh Muamalah)*. Jakarta: Kencana Prenadamedia Group.
- MBA, V. R. (2008). *Islamic Finance Management*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Muhammad. (2014). *Manajemen Dana Syariah*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Nasdalia Dewi (2016). *Analisis Penerapan Akad Murabahah pada Pembiayaan Rital di Bank Tabungan Negara Syariah*. Skripsi, FAI UMSU
- Prabowo, B. A. (2009). Konsep Akad Murabahah Pada Perbankan Syariah. *Analisa Kritis Terhadap Aplikasi Konsep Akad Murabahah Di Indonesia dan Malaysia*, 106-126.
- Rivai, V., & Veitzhal, A. P. (2008). *Islamic Financial Management*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Selvia Ningsih, (2010). *Analisa Penentuan Marjin Pembiayaan Murabahah di PT. Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Sarana Pemekasan Membangun*. Skripsi, FE.Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim, Malang.
- Suharsimi, Arikunto, (2010). *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Penelitian Suatu Pendekatan Praktik*. Jakarta: Rineka Cipta
- Soemitra, A. (2009). *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Sugiyono, P. D. (2013). *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R & D*. Bandung: Alfabeta.
- Thamrin Abdullah, dkk. (2014) *Bank dan Lembaga Keuangan*. Raja Grafindo Persada

Umi kalsum, (2016). *Analisis Penerapan Pembiayaan Konsumtif dengan Akad Murabahah pada PT. Bank Tabungan Negara Persero (Tbk) Kantor Cabang Syariah Medan*. Skripsi, FAI UMSU

Diakses melalui <http://muhammad-iwan.blogspot.co.id> murabahah dan-aplikasinya -di-perbankan (home pge on-line)(diakses pada Rabu 28 Desember 2016)

Diakses melalui [http://www.btn.co.id/id/syariah/produk/produk-pembiayaan-financing-multimanfaat BTN iB](http://www.btn.co.id/id/syariah/produk/produk-pembiayaan-financing-multimanfaat-BTN-iB)