

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Manusia selalu berusaha memenuhi kebutuhannya di dalam hidupnya. Hal ini merupakan dorongan fitrah yang mutlak dan tidak bisa dihilangkan dari diri setiap manusia. Dalam usahanya memenuhi seluruh tingkatan kebutuhan hidup tersebut, manusia memerlukan bantuan manusia lainnya. Maka, timbullah interaksi dan pembagian tugas yang diwujudkan dalam bidang-bidang usaha dalam masyarakat. Ketika manusia saling berinteraksi dengan fungsinya masing-masing, maka terjadilah pertukaran, suatu interaksi, atau dengan kata lain jual beli.

Dalam transaksi jual beli ada dua belah pihak yang terlibat, transaksi terjadi pada benda atau harta yang membawa kemaslahatan bagi kedua belah pihak, harta yang diperjualbelikan itu halal dan kedua belah pihak mempunyai hak atas kepemilikannya untuk selamanya. Selain itu, inti jual beli adalah suatu perjanjian tukar menukar benda atau barang yang mempunyai nilai sukarela diantara kedua belah pihak. Pihak yang satu menerima benda-benda dan pihak lain menerimanya sesuai dengan perjanjian atau ketentuan yang telah dibenarkan dan disepakati oleh *syara'* sesuai dengan ketentuan hukum.<sup>1</sup>

Pada mulanya jual beli dilakukan secara barter. Namun, seiring dengan perkembangan masyarakat jual beli memerlukan standar penetapan nilai atau

---

<sup>1</sup> Sohari Sahrani - Ru'fah Abdullah, *Fikih Muamalah*, (Bogor:Ghalia Indonesia 2011), hal 66.

harga atas barang dan jasa yang dihasilkan oleh bidang-bidang usaha tersebut. Salah satu produk jual beli di perbankan syariah menggunakan akad *murabahah*.

Akad *murabahah* adalah akad jual beli antara dua belah pihak, dimana pembeli dan penjual menyepakati harga jual, yang terdiri atas harga beli ditambah ongkos pembelian dan keuntungan bagi penjual. Pemahaman lain *murabahah* adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan barang dan keuntungan (*margin*) yang disepakati oleh penjual dan pembeli. *Murabahah* dapat dilakukan secara tunai bisa juga secara bayar tangguh atau bayar dengan angsuran. Pemahaman lain juga *murabahah* adalah transaksi jual beli, dimana bank mendapat sejumlah keuntungan. Dalam hal ini, bank menjadi penjual dan nasabah menjadi pembeli.<sup>2</sup>

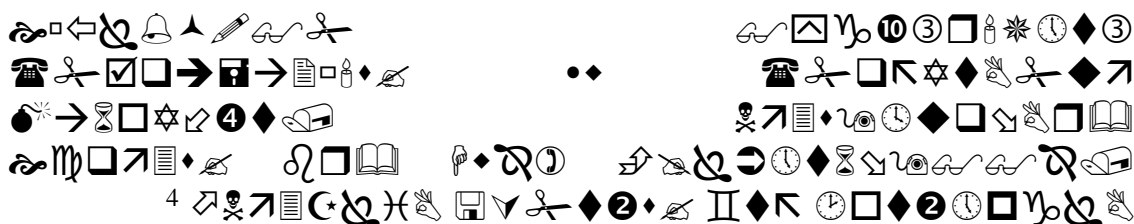
Islam yang lahir dalam lingkungan hukum perdagangan Mekah, di dalam konteks sosial ekonomi ini, menekankan kebaikan-kebaikan perdagangan (*tijarah*) sekaligus menempatkan posisi seorang pedagang yang jujur setelah Nabi SAW dan para Syuhada yang wafat di jalan Allah. Dan pada saat yang sama, ia menghukum berat para pedagang dan saudagar yang melakukan praktik yang tidak jujur dan berusaha memperoleh kekayaan dengan cara yang tidak adil. muslim dengfan akhlak yang mulia dan menjauhi akhlak buruk yang membahayakan disebabkan proses produksi, kebohongan, kecurangan, merugikan orang lain dan lain-lain.<sup>3</sup>

---

<sup>2</sup> Adrian Sutedi, *Perbankan Syariah Tinjauan Dan Beberapa Segi Hukum*, (Jakarta:Ghalia Indonesia 2009), hal 95.

<sup>3</sup> A Kadir, *Hukum Bisnis Syariah Dalam Al Quran*,(Jakarta:Amzah 2010), hal. 2.

Dalam Islam dikatakan bahwa akad jual beli tidak boleh adanya unsur *riba* dan hal ini sangat dijunjung tinggi dan diperintahkan dalam Al-Quran yang tertera pada surat Al-Baqarah ayat 275 dan Al-Quran An-Nisa ayat 29.



Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu makan harta sesama kamu dengan jalan bathil, kecuali melalui perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka diantara kamu. (Q.S An-Nisaa ayat 29)



Dan Allah SWT telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan *riba*.... (Q.S Al-Baqarah Ayat 275)

Pembiayaan dengan prinsip jual beli ditujukan untuk memiliki barang, dimana keuntungan bank telah ditentukan di depan dan menjadi bagian harga atas barang atau jasa yang dijual, barang yang diperjual belikan dapat berupa barang konsumtif maupun barang produktif.<sup>6</sup>

Pembiayaan Griya merupakan salah satu produk di PT Bank Mandiri Syariah cabang Tasikmalaya. Pembiayaan prinsip *murabahah* umumnya diterapkan dalam pembiayaan pengadaan barang investasi dan sangat berguna bagi seseorang yang membutuhkan dana lebih besar untuk memenuhi apa yang diinginkannya. seperti pembelian rumah, produk pembiayaan ini merupakan

<sup>4</sup> Soenarjo ,et.al., *Al-Quran Dan Terjemah*, (Bandung:Cv Diponegoro,2000) hal.107.

<sup>5</sup> *Ibid*, hal 58.

<sup>6</sup> M.Nur Rianto Al Arif, *Dasar-Dasar Pemasaran Bank Syariah*.( Bandung : Alfabeta, 2010), hal. 43.

pembiayaan perdagangan yaitu jual beli dengan pembayaran secara angsuran. Pembiayaan Griya jual beli rumah merupakan salah satu produk di PT Bank Mandiri Syariah cabang Tasikmalaya untuk pembiayaan jangka pendek, menengah, atau panjang guna membiayai pembiayaan rumah tinggal, baik baru maupun bekas, di lingkungan developer maupun non developer, dengan menggunakan sistem *murabahah*.

Prinsip *murabahah* umumnya diterapkan dalam pembiayaan pengadaan barang investasi. *Murabahah* sangat berguna bagi seseorang yang membutuhkan barang secara mendesak, Tetapi kekurangan dana. Pihak nasabah yang membutuhkan barang secara mendesak tetapi kekurangan dana, pihak nasabah yang membutuhkan barang kemudian meminta pada bank agar membiayai pembelian barang tersebut dan bersedia menebusnya pada saat barang diterima. Harga jual pada pemesanan adalah harga pokok ditambah *margin* keuntungan yang disepakati, kesepakatan harga jual dicantumkan dalam akad jual beli dan tidak dapat dirubah menjadi lebih mahal selama berlakunya akad.<sup>7</sup>

Di bank-bank lain dikenal dengan istilah KPR (Kredit Pemilik Rumah) namun di PT Bank Mandiri Syariah cabang Tasikmalaya produk KPR ini lebih dikenal dengan pembiayaan Griya dimana pembiayaan ini menggunakan akad *murabahah* yang berdasarkan Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Akad *Murabahah*.

Di dalam pelaksanaannya pembiayaan Griya tertuang dalam surat perjanjian atau akad yang ditandatangani oleh pihak bank, nasabah dan saksi-saksi

---

<sup>7</sup> Edy Wibowo-Untung Hendy Widodo, *Mengapa Memilih Bank Syariah*, (Jakarta:Ghalia Indonesia, 2005), hal. 44.

yang dihadapkan notaris, namun sebelum pelaksanaan pihak nasabah disuguhkan tabel angsuran di dalam angsuran tertera lama angsuran, *margin*, dan *flat*. Dan besarnya *margin* dan *flat* sudah ditentukan oleh pihak bank.

*Margin* merupakan keuntungan yang diperoleh bank dari hasil penjualan kepada nasabah, *margin* diperhitungkan terhadap hutang awal, sehingga dari awal sampai akhir periode cicilan/angsuran bulanan maupun tahunan akan tetap, tetapi disini *margin* untuk pinjaman satu tahun sampai akhir periode berbeda dan adanya perubahan. Istilah *flat* itu sendiri merupakan sistem perhitungan suku bunga yang besarnya mengacu pada pokok hutang awal. Disini pihak bank dalam menyederhanakan informasi kepada pihak nasabah dan kemudahan dalam perhitungan pihak bank tetap mengacu dan mengkonversi *margin* maupun *flat* tiap tahun maupun periode ke bank konvensional.

Maka terjadi ketidaksesuaian dengan fatwa MUI No 1 tahun 2004 tentang bunga dimana dalam keputusan tersebut dinyatakan bahwa bunga bank adalah tambahan yang dikenakan untuk transaksi pinjaman uang yang diperhitungkan dari pokok pinjaman tanpa mempertimbangkan pemanfaatan atau hasil pokok tersebut berdasarkan lamanya peminjaman (durasi) dan diperhitungkan secara pasti dari awal berdasarkan persentase.

Sedangkan dalam ketentuan umum *murabahah* dalam bank syariah fatwa DSN No 4/DSN-MUI/IV/2000 menyebutkan bahwa bank dan nasabah harus melakukan akad *murabahah* yang bebas *riba*. Dengan masih menjadikan kebijakan moneter yang ditetapkan bank Indonesia yaitu Suku Bunga Indonesia (SBI) sebagai regulasi terhadap *margin* yang diberikan terhadap produk

pembiayaan griya, disini adanya unsur bunga sedangkan melihat fatwa MUI No 1 tahun 2004, bunga termasuk *riba*, maka disini terjadi ketidaksesuaian dengan Fatwa DSN *Murabahah* yang menyatakan dalam akad tersebut haruslah bebas *riba*.

Hal ini menarik untuk diteliti lebih lanjut agar dapat diketahui lebih jelas mengenai **Penetapan Margin Secara Flat dalam Produk Pembiayaan Griya Melalui Akad Murabahah di PT Bank Syariah Mandiri Cab Tasikmalaya** mengingat permasalahan yang telah dipaparkan di atas.

## **B. Rumusan Masalah**

Dalam Islam dikatakan bahwa akad jual beli tidak boleh adanya *riba* namun melihat fenomena yang terjadi sekarang di bank syariah, aplikasi bank syariah masih mengacu pada suku bunga sedangkan suku bunga itu termasuk pada *riba* yang memiliki hukum yang pasti yaitu haram. Dengan demikian maka timbul pertanyaan-pertanyaan yang sangat krusial yang mengarah kepada bagaimana pandangan Islam dan MUI mengenai bank-bank syariah yang masih mengacu pada suku bunga. Praktek jual beli yang ada pada bank syariah masih sama dengan konvensional, karena masih melekatnya penggunaan prinsip-prinsip dan masih mengacu pada bank konvensional.

Berdasarkan penjelasan diatas, maka dapat diidentifikasi beberapa masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana pelaksanaan produk pembiayaan Griya yang diterapkan oleh Bank Syariah Mandiri cabang Tasikmalaya ?

2. Bagaimana prosedur penetapan *margin* secara *flat* dalam produk pembiayaan Griya di Bank Syariah Mandiri cabang Tasikmalaya ?
3. Bagaimana Relevansi fatwa MUI No. 1 tahun 2004 tentang bunga dan fatwa Dewan Syariah Nasional No 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang murabahah pada produk pembiayaan Griya melalui akad murabahah di PT Bank Syariah Mandiri Cab Tasikmalaya ?

### **C. Tujuan Penelitian**

Maksud dan tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui pelaksanaan produk pembiayaan Griya diterapkan oleh Bank Syariah Mandiri cabang Tasikmalaya.
2. Untuk mengetahui prosedur penetapan *margin* secara *flat* dalam produk pembiayaan Griya di Bank Syariah Mandiri cabang Tasikmalaya.
3. Untuk mengetahui relevansi fatwa MUI No. 1 tahun 2004 tentang bunga dan fatwa Dewan Syariah Nasional No 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang murabahah pada produk pembiayaan Griya melalui akad murabahah di PT Bank Syariah Mandiri Cab Tasikmalaya.

### **D. Kegunaan penelitian**

1. Dengan penelitian ini penulis berharap mendapat pengetahuan dan wawasan yang lebih baik secara teoritis maupun praktis dan untuk memenuhi salah satu syarat dalam menyelesaikan program studi S1 pada jurusan Muamalah Konsentrasi Perbankan Syariah Fakultas Syariah dan Hukum di Universitas Islam Sunan Gunung Djati.

2. Hasil penelitian ini diharapkan dapat membantu memberikan keilmuan mengenai penentuan *margin* secara *flat* dalam produk pembiayaan Griya di Bank Syariah Mandiri cabang Tasikmalaya yang sesuai dengan prinsip syariah dan masukan bagi bank syariah mandiri agar dapat berkembang lebih baik lagi sesuai dengan ketentuan akhlak dan prinsip syariah.
3. Bagi pembaca, hasil penelitian ini dapat dijadikan sebagai bahan referensi dan tambahan informasi berupa data maupun keterangan lainnya.

#### **E. Kerangka Pemikiran**

Pada mulanya, pelarangan *riba* lebih diterima oleh umat islam dengan paradigma iman. Namun, setelah dikaji lebih mendalam dengan menggunakan teori ekonomi dan bidang pengetahuan lainnya, pelarangan *riba* semakin diyakini secara logis sebagai suatu kebenaran.

Di kalangan bangsa-bangsa Yunani dan Romawi, *riba* merupakan kebiasaan yang merata, dan besarnya tidak terbatas, tergantung pada keinginan orang yang meminjamkan uang. Bahkan, di kalangan bangsa romawi, orang yang meminjamkan uang berhak memperbudak orang yang berutang, bila dia tidak memenuhi utangnya. Tetapi, kebiasaan tersebut kemudian dibatalkan oleh undang-undang solon yang membatasi besarnya *riba* maksimum 12% dari pokok utang. Pembatasan ini disebutkan juga dalam Undang- Undang loh dua belas. Raja Justinian memberikan batas maksimum besarnya *riba* sekitar 12% untuk para pedagang dan sesamanya, sedangkan bagi bangsawan hanya 4%. Filsuf – filsuf yang menentang *riba* adalah Plato dan Aristoteles.<sup>8</sup>

---

<sup>8</sup> Sohari Sahrani - Ru'fah Abdullah, *Op. Cit.*, hal. 55.



Terjemahan harfiah dari kata *riba* dalam bahasa Arab adalah peningkatan, penambahan atau pertumbuhan, meskipun secara populer diterjemahkan sebagai bunga. Sebagaimana ditunjukkan di dalam diskusi berikut ini, bunga tidak dianggap hanya semata-mata sebagai praktek mengambil imbalan atas uang yang dipinjamkan.<sup>9</sup>

*Riba* secara etimologis sinonim dengan *ziyadah*, yang artinya tambahan. *Riba* jika diartikan secara linguistik, artinya ‘tumbuh dan membesar’. Sedangkan menurut istilah teknis, *riba* berarti pengambilan tambahan dan harta pokok dan modal secara bathil. Secara bathil maksudnya pengambilan tambahan dari modal pokok itu tanpa disertai imbalan itu pengganti kompensasi yang dapat dibenarkan oleh hukum syariah. Jika *riba* diartikan sebagai tambahan atau kenaikan atau tumbuh berkembang sesuatu barang atau uang, menurut Sri Edi Swasono, segala tindakan yang tujuannya untuk menamabah pokok uang berapa pun kecilnya sudah dianggap *riba*.<sup>10</sup>

Menurut bahasa, *riba* juga memiliki beberapa pengertian<sup>11</sup>

- a. Bertambah, karena salah satu perbuatan *riba* adalah meminta tambahan dari sesuatu yang dihutangkan
- b. Berkembang, berbunga, karena salah satu perbuatan *riba* adalah membungakan harta uang atau yang lainnya yang dipinjamakan kepada orang lain

---

<sup>9</sup> Tarek El Diwani, *Bunga Bank Dan Masalahnya The Problem With Interest; Suatu Tinjauan Syar'i Dan Ekonomi Keuangan* (Jakarta:AKBAR, 2008) hal. 170.

<sup>10</sup> Edy Wibowo-Untung Hendy Widodo, *Op. Cit.*, hal. 55.

<sup>11</sup> Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah* (Jakarta:PT Raja Grafindo Persada,2005) hal. 55.

- c. Berlebihan atau menggelembung, kata-kata ini berasal dari firman Allah (al-hajj:5)

Secara garis besar *riba* diklasifikasikan menjadi dua kelompok, yaitu *riba* utang piutang dan *riba* jual beli. *Riba* utang piutang dibagi menjadi *riba qardh* dan *riba jahiliyah*, sedangkan *riba* jual beli dibagi menjadi *riba fadhl* dan *riba nasi'ah*. Pengertiannya masing-masing adalah sebagai berikut :

- a. *Riba qardh* adalah suatu manfaat atau tingkat kelebihan tertentu yang diisyaratkan terhadap debitur (*muqtarid*). Dalam hal ini para pihak menyepakati besarnya tambahan yang akan dibayarkan antara mereka. Walaupun sudah merupakan kesepakatan itu tidak menghilangkan sifat pelarangannya.
- b. *Riba jahiliyah* adalah kelebihan yang terjadi karena utang dibayar melebihi pokok utangnya, karena debitur terlambat membayarnya dari jatuh tempo yang telah ditetapkan. Dalam hal ini *riba* sebenarnya tidak dipersyaratkan. Namun karena adanya keterlambatan, kreditur meminta kepada debitur agar piutangnya dilebihkan dari pokok utang.
- c. *Riba fadhl* adalah kelebihan kadar yang terjadi pada pertukaran dengan kadar yang berbeda antar barang ribawi. Yang sejenis. Dalam hal ini pertukaran terjadi pada satu waktu. Namun, karena sulitnya menentukan harga yang seimbang pada satu barang walaupun sejenis (biasanya karena perbedaan kualitas), harga yang tidak seimbang dapat terjadi. Islam melarang melebihi satu atas yang lain dengan hanya alasan “berbeda bentuk” yang tidak berorientasi nilai barang atau penilaian subyektif “ini bagus, itu tidak bagus”

hanya karena melihat kebutuhan orang lain, karena hal itu membentuk mental periba.

d. *Riba nasi'ah* adalah tambahan pembayaran atas jumlah modal diisyaratkan lebih dahulu yang harus dibayar oleh debitur kepada kreditur tanpa resiko, sebagai imbalan dari jarak waktu pembayaran yang diberikan kepada debitur. Unsur *riba* adalah adanya tambahan pembayaran dari modal, tambahan itu tanpa resiko, dan tambahan itu dipersyaratkan. Namun jika debitur ingin membayar hutangnya dan menambahkan kelebihan tertentu sepanjang itu tidak diperisyaratkan sebelumnya adalah diperbolehkan.

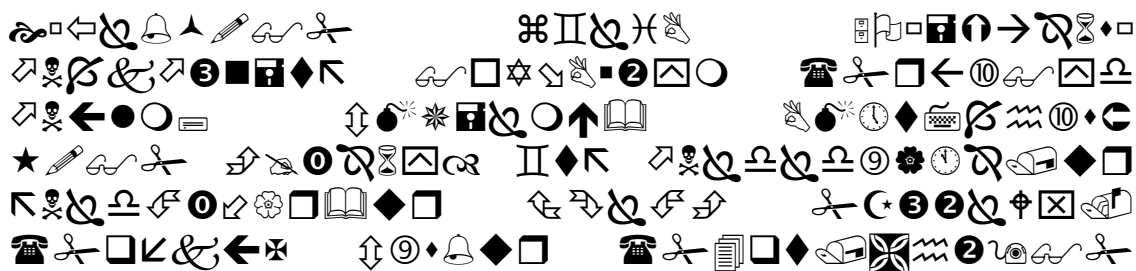
Dasar hukum dari pelarangan *riba* dalam operasional bank syariah adalah:

Q.S Ar-Ruum ayat 39:

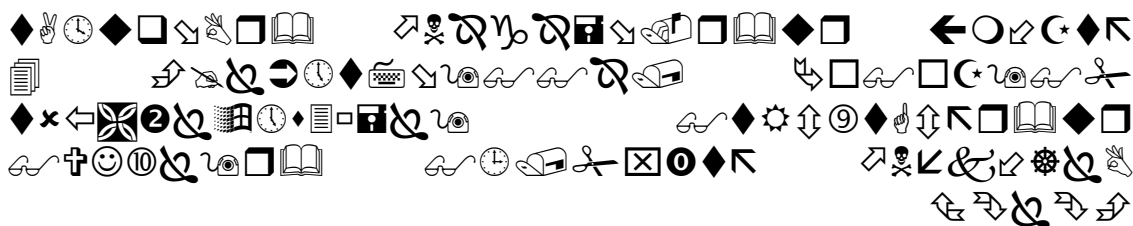


Dan sesuatu *riba* (tambahan) yang kamu berikan agar dia bertambah pada harta manusia, maka *riba* itu tidak menambah pada sisi Allah. Dan apa yang kamu berikan berupa zakat yang kalian maksudkan untuk mencapai keridhaan Allah, maka (yang berbuat demikian) itulah orang-orang yang melipatgandakan (pahalanya).<sup>12</sup>

Q.S An-Nisaa ayat 160-161:



<sup>12</sup> Soenarjo ,et.al., Op. Cit., hal.575.



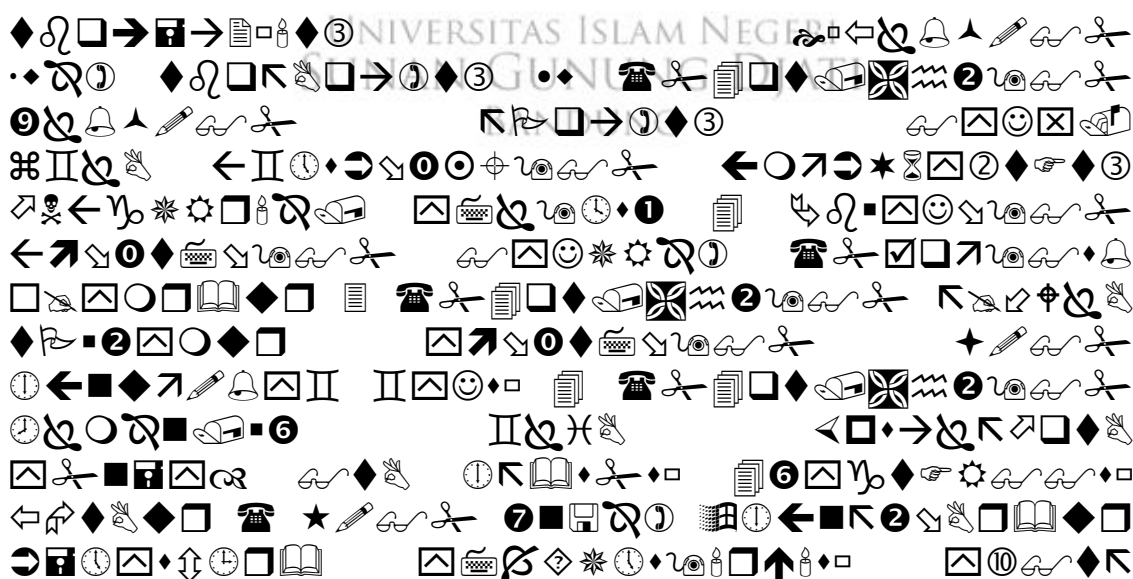
Maka disebabkan kedzaliman orang-orang Yahudi, kami haramkan atas (memakan makanan) yang baik-baik (yang dahulunya) dihالalkan bagi mereka, dan karena mereka banyak menghalangi (manusia) dari jalan Allah. Dan disebabkan mereka memakan *riba*, padahal sesungguhnya mereka telah dilarang dari padanya dan karena mereka memakan harta benda orang dengan jalan yang bathil. Kami telah menyediakan untuk orang-orang kafir diantara mereka itu siksa yang pedih.<sup>13</sup>

Q.S Ali-Imran ayat 130:



Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu memakan *riba* dengan berlipat ganda. Bertakwalah kamu kepada Allah supaya kamu mendapat keberuntungan.<sup>14</sup>

Q.S Al-Baqarah ayat 275:



<sup>13</sup> *Ibid*, hal. 136.

<sup>14</sup> *Ibid* , hal. 84.



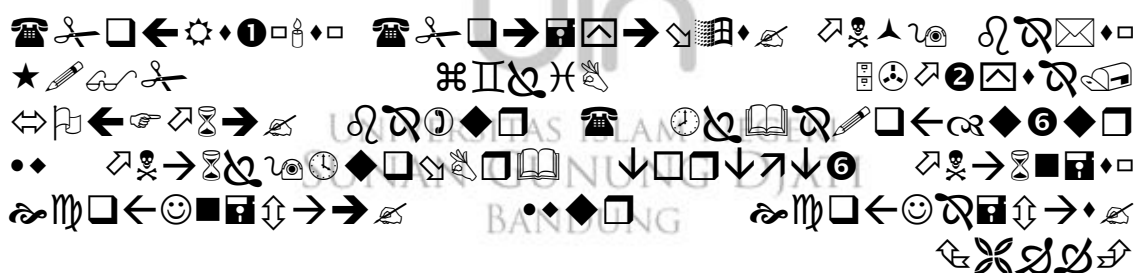
Orang-orang yang makan (mengambil) *riba* tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syetan lantaran (tekanan) penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat), sesungguhnya jual beli sama dengan *riba*, padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan *riba*. Orang-orang yang telah sampai kepada-Nya larangan dari tuhan-Nya lalu terus berhenti (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 neraka mereka kekal di dalamnya.<sup>15</sup>

Q.S Al-Baqarah ayat 276:



Allah memusnahkan *riba* dan menyuburkan sedekah. Dan Allah tidak menyukai setiap orang yang tetap dalam kekafiran, dan selalu berbuat dosa.<sup>16</sup>

Q.S Al-Baqarah ayat 279:



Maka jika kamu tidak meninggalkan sisa *riba*, maka ketahuilah bahwa Allah dan Rasul-Nya akan memerangimu. Dan jika kamu bertaubat dari pengambilan *riba*, maka bagimu pokok hartamu, kamu tidak menganiaya dan tidak pula dianiaya.<sup>17</sup>

Pelarangan tersebut diturunkan secara bertahap dilihat dari waktu turunnya ayat. Pertama kali turunnya ayat Q.S *Ar-Ruum* ayat 39, Q.S *An-Nisaa* ayat 160-

<sup>15</sup> *Ibid* , hal. 58.  
<sup>16</sup> *Ibid*  
<sup>17</sup> *Ibid* , hal. 59.

161, Q.S *Ali-Imran* ayat 130, Q.S *Al-Baqarah* ayat 275, Q.S *Al-Baqarah* 276, dan Q.S *Al-Baqarah* ayat 279 dilihat dari kandungan ayatnya, dan urutan diturunkannya, terlihat gradasi kekuatan pelarangan yang mencerminkan satu tekanan bahwa hukum pengharaman *riba* dilakukan secara berangsur-angsur dari lunak menjadi tegas.

Hadis Nabi s.a.w., antara lain:

عَنْ جَابِرِ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ قَالَ: ( لَعَنَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ آكِلَ الرِّبَا، وَمُوكَلَّهُ، وَكَاتِبَهُ،  
وَشَاهِدَيْهِ، وَقَالَ: هُمْ سَوَاءٌ ) رَوَاهُ مُسْلِمٌ وَلِلْبُخَارِيِّ نَحْوُهُ مِنْ حَدِيثِ أَبِي جَحِيْفَةَ

Jabir Radliyallaahu 'anhu berkata: Rasulullah Shallallaahu 'alaihi wa Sallam melaknat pemakan riba, pemberi makan riba, penulisnya, dan dua orang saksinya. Beliau bersabda: "Mereka itu sama." Riwayat Muslim.<sup>18</sup>

Para ulama fiqh membicarakan tentang *riba* jika mereka memecahkan berbagai macam persoalan muamalah. Banyak ayat Al-Qur'an yang membicarakan riba sesuai dengan periode larangan, sampai akhirnya datang larangan yang tegas pada akhir penetapan hukum *riba*. Tetapi Islam menganggap bahwa ketetapan-ketetapan yang mengharamkan *riba* yang hanya berlaku pada golongan tertentu sebagaimana tercantum dalam perjanjian lama merupakan ketetapan yang telah dipalsukan. Sebab *riba* ini diharamkan bagi siapa saja, sebab

<sup>18</sup> Ibnu Hajar Atsqolani, *Terjemah Hadits Bulugul Mahram*, Bandung: Cv Diponegoro. Hal 427, hadis 849.

tindakan ini adalah dzalim, dan kedzaliman diharamkan kepada semua orang tanpa pandang bulu.<sup>19</sup>

Pada zaman Rasulullah saw, *murabahah* melibatkan pengangkatan seorang pedagang oleh seseorang. Pedagang itu menyetujui untuk membeli barang-barang atas nama orang tersebut dan menyerahkannya pada suatu tempat tertentu. Pedagang tersebut memberikan pelayanan ini untuk mendapatkan *fee* dan akan menanggung berbagai resiko transaksi. Resiko-resiko ini mencakup resiko yang berhubungan dengan kepemilikan barang-barang samapai tanggal penyerahan, misalnya resiko rusaknya barang-barang tersebut ketika dalam kepemilikan pedagang tersebut, dan resiko bahwa pembeli mungkin tidak dapat melakukan pembayaran yang diminta setelah menerima penyerahan aset dari pedagang tersebut. Oleh karena itu, apabila terjadi gagal bayar, pedagang di dalam *murabahah* hanya mempunyai alternatif atas aset bersangkutan. Meskipun demikian, dia tidak bisa membebaskan "*fee*" lebih lanjut apabila pembayaran dari jumlah yang harus dibayar terlambat. Disini, *murabahah* bisa dilihat sebagai suatu akad pertukaran di mana pembeli membayar kepada pedagang atas jasa menyerahkan barang tertentu.<sup>20</sup>

Secara istilah sebagaimana diungkapkan dalam suatu kamus dinyatakan, *bahwa interest is a charge of a financial loan, usually precentage of the amount loaned* bunga adalah tanggungan pada pinjaman uang, yang biasanya dinyatakan dengan persentase dari uang yang dipinjamkan. Pendapatan lain menyatakan

---

<sup>19</sup> Syafi'i Antonio, et.al., - Muhammad (Eds), *Bank Syariah: Analisis Kekuatan, Kelemahan, Peluang dan Ancaman* (Yogyakarta: EKONESIA, 2004), hal. 24.

<sup>20</sup> Tarek El Diwani, *Op. Cit*, hal.179.

interest yaitu sejumlah uang yang dibayar atau dikalkulasi untuk penggunaan modal. Jumlah tersebut misalnya dinyatakan dengan satu tingkat atau persentase modal yang bersangkutan paut dengan itu yang dinamakan suku bunga modal.<sup>21</sup>

Maka timbul pertanyaan yang mendasar setelah dipaparkan istilah bunga di pembahasan di atas, apakah bunga sama dengan riba ? untuk menjawab pertanyaan tersebut perlu dikaji pembahasan riba.

Kata *riba* berarti : bertumbuh, menambah atau berlebih. *Al riba* atau *ar-rima* makna asalnya ialah tambah, tumbuh dan subur. Adapun pengertian tambah dalam konteks riba ialah tambahan uang atas modal yang diperoleh dengan cara yang tidak dibenarkan syara, apakah tambahan itu berjumlah sedikit maupun berjumlah banyak seperti yang diisyatkan dalam Al-Quran. *Riba* sering diterjemahkan orang dalam bahasa Inggris sebagai “*usury*” yang artinya *the act of lending money at exorbitant or illegal rate of interest* sementara ulama fiqh mendefinisikan *riba* dengan kelebihan harta dalam suatu muamalah dengan tidak ada imbalan atau gantinya. Maksud dari pernyataan ini adalah piutang yang harus diberikan tertuang kepada pemilik uang pada saat utang jatuh tempo. Aktivitas ini berlaku luas di kalangan yahudi sebelumnya datang nya Islam, sehingga masyarakat Arab pun sebelum dan pada masa awal Islam melakukan muamalah dengan cara tersebut. Oleh karena itu apabila kita menarik pelajaran sejarah masyarakat barat, terlihat jelas bahwa interest dan usuary yang kita kenal saat ini pada hakekatnya adalah sama. Keduanya berarti tambahan uang, umumnya dalam persentase. Istilah *usury* muncul karena belum mapannya pasar keuangan pada

---

<sup>21</sup> Syafi'i Antonio, *et.al.*, *Op. Cit.*, hal. 24.



zaman itu sehingga penguasa harus menetapkan suatu tingkat bunga yang dianggap wajar. Namun setelah mapannya lembaga dan pasar keuangan, kedua istilah itu menjadi hilang karena ada satu tingkat bunga di pasar sesuai dengan hukum permintaan dan penawaran.<sup>22</sup>

Pandangan konservatif berpendapat bahwa riba diartikan baik sebagai bunga (*interest*) maupun *usury*. Menurut pendapat mereka, penafsiran yang demikian itu didukung oleh Al-quran dan Al-hadis. Setiap imbalan yang telah ditentukan sebelumnya atau suatu pinjaman sebagai imbalan (*return*) untuk pembayaran tertunda atas pinjaman adalah riba dan oleh karena itu, dilarang oleh islam. Riba yang demikian ini disebut riba al-nasi'ah, istilah nasi'ah berasal dari kata nasa'a yang berarti menunda atau menunnggu yang mengacu kepada waktu yang membolehkan penerimaan pinjaman membayar kembali pinjamannya yang merupakan imbalan dari tambahan atau premium yang diberikannya. Dengan kata lain riba an nasi'ah ialah imbalan yang diberikan oleh penerima pinjaman kepada pemberi pinjaman, karena pemberi pinjaman telah diberi penundaan waktu untuk mengembalikan pinjaman itu.<sup>23</sup>

Fiqih yang paling populer digunakan oleh perbankan syariah adalah jual beli murabahah. Transaksi *murabahah* ini lazim dilakukan oleh Rasulullah Saw, dan para sahabatnya. Jadi singkatnya, *murabahah* adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (*margin*) yang disepakati oleh penjual dan pembeli. Akad ini merupakan salah satu bentuk *natural*

---

<sup>22</sup> *Ibid*, hal 74.

<sup>23</sup> Sutan Remy Sjahdeini, Perbankan Islam Dan Kedudukannya Dalam Tata Hukum Perbankan Indonesia( Jakarta: PT Pustaka Grafiti, 2007) hal. 13.

*certainty contracts*, karena dalam murabahah ditentukan berapa *requid rate of profit*-nya (keuntungan yang ingin diperoleh).<sup>24</sup>

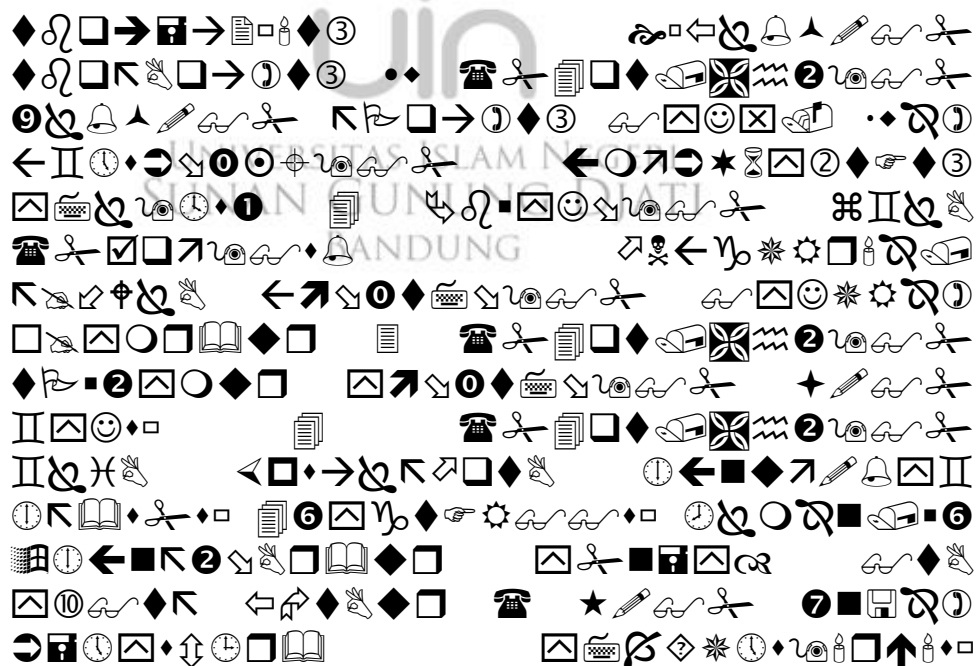
*Murabahah* merupakan jual beli, dimana harga jualnya terdiri atas harga pokok barang ditambah nilai keuntungan yang disepakati. Pada *murabahah*, penyerahan barang dilakukan pada saat transaksi, sementara pembayarannya dilakukan secara tunai, tangguh ataupun dicicil.

Dalam *Bai' Al-Murabahah*, penjual harus memberi tahu harga pokok yang akan beli dan menentukan suatu tingkat keuntungan sebagai tambahannya.

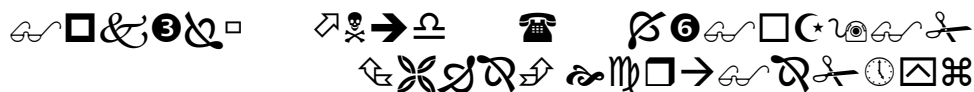
Landasan Hukum dalam *murabahah* adalah:

1. *Al-Qur'an*

a. Q.S. *Al-Baqarah*[2] : 275



<sup>24</sup> Adiwarman A. Karim *Bank Islam; Analisis Fiqih Dan Keuangan*, (Jakarta:PT Grafindo Persada, 2004) hal 113.



Orang-orang yang memakan riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan setan karena gila. Yang demikian itu karena mereka berkata bahwa jual-beli sama dengan riba. Padahal Allah telah menghalalkan jual-beli dan mengharamkan riba. Barang siapa mendapat peringatan dari Tuhannya, lalu dia berhenti, maka apa yang telah diperolehnya dahulu menjadi miliknya dan urusannya (terserah) kepada Allah. Barang siapa mengulangi, maka mereka itu penghuni neraka, mereka kekal di dalamnya.<sup>25</sup>

b. Q.S. An-Nisa[4] : 29



Wahai orang-orang yang beriman! janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil (tidak benar), kecuali dalam perdagangan yang berlaku atas dasar suka sama suka di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu. sungguh, Allah maha penyayang kepadamu.<sup>26</sup>



2. Al-Hadis

عَنْ رِفَاعَةَ بْنِ رَافِعٍ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ سُئِلَ: أَيُّ الْكَسْبِ أَطْيَبُ؟ قَالَ: ( عَمَلُ الرَّجُلِ بِيَدِهِ، وَكُلُّ بَيْعٍ مَبْرُورٍ ) رَوَاهُ الْبَزَّازُ، وَصَحَّحَهُ الْحَاكِمُ.

Dari Rifa'ah Ibnu Rafi' bahwa Nabi Shallallaahu 'alaihi wa Sallam pernah ditanya: Pekerjaan apakah yang paling baik?. Beliau bersabda: "Pekerjaan seseorang dengan tangannya dan setiap jual-beli yang bersih." Riwayat al-Bazzar. Hadits shahih menurut Hakim.<sup>27</sup>

<sup>25</sup> Soenarjo, et.al., *Op.Cit.* hal.58.  
<sup>26</sup> *Ibid*, hal. 107.  
<sup>27</sup> Ibnu Hajar Atsqolani, *Op.Cit.*, hal. 398, hadis 800.

### 3. Fatwa Dewan Syari'ah Nasional

- a. Nomor 4/ DSN-MUI IV/ 2000 tanggal 1 April 2000 tentang *Murabahah*,
- b. Nomor 13/ DSN-MUI IX/ 2000 tanggal 16 September 2000 tentang *Uang Muka Dalam Murabahah*,
- c. Nomor 16/ DSN-MUI IX/ 2000 tanggal 16 September 2000 tentang *Diskon Dalam Murabahah*,
- d. Nomor 17/ DSN-MUI IX/ 2000 tanggal 16 September 2000 tentang *Sanksi Atas Nasabah Mampu Yang Menunda-nunda Pembayaran*,  
dan
- e. Nomor 23/ DSN-MUI III/ 2002 tanggal 28 Maret 2002 tentang *Potongan Pelunasan Dalam Murabahah*.

Berdasarkan fatwa-fatwa tersebut, Bank Indonesia mengatur lebih lanjut dalam bentuk Peraturan Bank Indonesia atau Surat Edaran Bank Indonesia, seperti tentang kolektibilitas dan Pedoman Akuntansi Perbankan Syari'ah Indonesia (PAPSI). Sesuai UU No.7 tentang Perbankan dalam penjelasan pasal 6 huruf m dijelaskan bahwa yang mempunyai kewenangan untuk mengatur kegiatan usaha Bank Syari'ah adalah Bank Indonesia.

Di dalam definisi *murabahah* disebut adanya keuntungan yang disepakati karakteristik murabahah adalah penjual harus memberi tahu pembeli tentang harga pembelian barang dengan menyatakan jumlah keuntungan yang ditambah biaya tersebut.

Para ulama mazhab berbeda pendapat tentang biaya apa saja yang dapat dibebankan kepada harga jual barang tersebut. Diantaranya :<sup>28</sup>

- a. Ulama mazhab maliki membolehkan biaya-biaya yang langsung terkait dengan transaksi tersebut, namun memberikan nilai tambah pada barang itu.
- b. Ulama mazhab syafi'i membolehkan membebankan biaya-biaya yang secara umum timbul dalam suatu transaksi jual beli kecuali biaya tenaga kerjanya sendiri karena komponen ini termasuk dalam keuntungannya. Begitu pula biaya-biaya yang tidak menambah nilai barang tidak boleh dimasukkan sebagai komponen biaya.
- c. Ulama mazhab hanafi membolehkan membebankan biaya-biaya secara umum timbul dalam transaksi jual beli, namun mereka tidak membolehkan biaya-biaya yang memang semestinya dikerjakan oleh si penjual.
- d. Ulama mazhab hambali berpendapat bahwa semua biaya langsung maupun tidak langsung dapat dibebankan pada harga jual selama biaya-biaya itu harus dibayarkan kepada pihak ketiga dan akan menambah nilai barang yang dijual.

Secara ringkas, dapat dikatakan bahwa keempat mazhab membolehkan pembebanan biaya langsung yang harus dibayarkan kepada pihak ketiga. Keempat mazhab sepakat tidak membolehkan pembebanan biaya langsung yang berkaitan dengan pekerjaan yang memang semestinya dilakukan penjual maupun

---

<sup>28</sup> Adiwarman A. Karim, *Op.Cit.*, hal.113.

biaya langsung yang berkaitan dengan hal-hal yang berguna. Keempat mazhab juga membolehkan pembebanan biaya tidak langsung yang dibayarkan kepada pihak ketiga dan pekerjaan itu harus dilakukan oleh pihak ketiga. Bila pekerjaan itu harus dilakukan oleh si penjual, mazhab maliki tidak membolehkan pembebannya, sedangkan ketiga mazhab lainnya membolehkannya. Mazhab yang empat sepakat tidak membolehkan pembebanan biaya tidak langsung bila tidak menambah nilai barang atau tidak berkaitan dengan hal-hal yang berguna.<sup>29</sup>

Di dunia keuangan Islam modern, *murabahah* seringkali disebut sebagai “*cost plus financing*” dan seringkali diterapkan pada pembelian bahan baku sebagai bentuk kredit perdagangan jangka pendek. Biasanya, suatu bentuk Islam akan membeli barang-barang yang diminta oleh nasabah lalu menjualnya kembali sesegera mungkin kepada nasabah tersebut dengan harga yang lebih tinggi “*mark-up*” ini biasanya dinyatakan sebagai persentase yang harus diterapkan pada semua biaya yang dikeluarkan oleh bank di dalam memenuhi *murabahah*, seperti biaya pembelian, penyimpanan, dan transportasi. Nasabah membuat akad untuk menyelesaikan jumlah yang terutang dalam satu kali bayar ketika penyerahan barang-barang tersebut. Jika nasabah melakukan pembayaran untuk barang-barang secara cicilan, akad menjadi salah satu dari *bay mu'ajjal* (kadang-kadang disebut sebagai *bay bithaman ajil* atau BBA).<sup>30</sup>

Dalam *murabahah*, semua resiko yang terkait dengan kepemilikan harus ditanggung oleh bank bahkan dalam waktu yang singkat sebelum barang tersebut diserahkan kepada nasabah. Jika tidak, *mark-up* akan sama dengan *riba*.

---

<sup>29</sup> *Ibid*, hal. 223.

<sup>30</sup> Tarek El Diwani, *Bunga Bank Dan Masalahnya The Problem With Interest; Suatu Tinjauan Syar'i Dan Ekonomi Keuangan*, (Jakarta:AKBAR, 2008), hal.180.

Demikian yang dikutip *Islamic Training And Research Institute:Developing A System Of Financial Instrument* (1986).

Bank bertindak sebagai penjual dan nasabah sebagai pembeli. Harga beli bank dari pemasok ditambah keuntungan, kedua belah pihak harus sepakat atas harga jual dan jangka waktu pembayaran. Harga jual dicantumkan dalam akad jual beli, dan tidak berubah selama berlakunya akad. Dalam transaksi ini barang diserahkan setelah akad, sedangkan pembayaran dilakukan secara tangguh. Pembiayaan dengan prinsip jual beli ditujukan untuk memiliki barang, dimana keuntungan bank telah ditentukan di depan dan menjadi bagian harga atas barang atau jasa yang dijual, barang yang diperjualbelikan berupa konsumtif maupun berupa barang produktif.

Dalam pelaksanaan ini, terjadi jual beli suatu rumah pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang nilainya disepakati kedua belah pihak. Penjual dalam hal ini harus memberi tahu harga produk yang ia beli dan menentukan suatu tingkat keuntungan sebagai tambahan. Misalkan nasabah membutuhkan kredit untuk pembelian rumah. Dalam bank konvensional nasabah akan dikenakan bunga dan nasabah diharuskan membayar cicilan bulanan selama waktu tertentu. Di sektor perbankan, suku bunga yang berlaku mungkin saja berubah.

Dalam sistem bank syariah, tentu saja produk seperti ini juga tersedia. Namun bentuknya bukan kredit, melainkan menggunakan prinsip jual-beli, yang diistilahkan dengan *Murabahah*. Dalam hal ini, bank syariah akan membeli rumah yang pihak nasabah inginkan terlebih dahulu, kemudian menjualnya lagi kepada nasabah. Tapi, karena bank syariah menalangnya dulu, maka pada saat menjual

kepada Anda, harganya sedikit lebih mahal, sebagai bentuk keuntungan buat bank syariah. Karena bentuk keuntungan bank syariah sudah disepakati di depan, maka nilai cicilan yang harus dibayarkan relatif lebih tetap.

Dalam proses jual beli, sebagaimana dalam bentuk atau tahapan usaha lainnya yang merupakan pekerjaan manusia termasuk orang islam akan dipengaruhi oleh motif atau prinsip ekonomi: yaitu tiap-tiap orang atau masyarakat akan berusaha mencapai hasil yang sebesar-besarnya. Hanya saja prinsip atau motif tadi dibatasi berlakunya oleh ajaran Islam yang diantaranya adalah tidak boleh memakan harta atau menghasilkan dengan jalan yang bathil.

Allah SWT berfirman dalam surat An-Nisa ayat 29



Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu sekalian saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang bathil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku suka sama suka di antara kamu...<sup>31</sup>

Dengan demikian Allah melarang dengan jelas kepada manusia mengambil keuntungandengan jalan yang bathil. Islam mengatur manusia berjual beli untuk memenuhi kebutuhan hidup tetapi harus mengikuti aturan-aturan yang digariskan oleh Al-Quran dan Al-Hadis.

## F. Langkah-Langkah Penelitian

<sup>31</sup> Soenarjo, *et.al.*, *Al-Quran dan Terjemah*, (Bandung: CV Diponegoro, 2000) hal.107.



Untuk memperoleh data yang obyektif dari hasil penelitian, maka langkah-langkah yang penulis lakukan adalah melalui tahapan-tahapan penelitian. Adapun langkah-langkah penelitian yang penulis gunakan adalah sebagai berikut :

### **1. Metode Penelitian**

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode studi kasus yaitu merupakan metode kualitatif yang biasa digunakan dalam penelitian sosial<sup>32</sup> karena data-data yang diperoleh adalah hasil observasi dan wawancara yang diuraikan oleh informan tentang pelaksanaan PT Bank Syariah Mandiri cabang Tasikmalaya dalam mengembangkan produk pembiayaan Griya. Teknik yang penulis gunakan dalam mengumpulkan data pada penelitian ini adalah dengan dua cara, yaitu :

- a. Riset perpustakaan ,yaitu cara untuk memperoleh atau mencari teori-teori yang relevan dengan permasalahan yang ada.
- b. Riset lapangan, yaitu cara untuk mengumpulkan data yang diperlukan, khususnya data lapangan. Dalam pengumpulan data penulis mencari data lapangan dengan cara :

- 1) Observasi

Observasi yang disebut pula dengan pengamatan merupakan kegiatan pemusatan penelitian terhadap suatu objek dengan menggunakan seluruh alat indra. Observasi ini dilaksanakan dengan pengamatan langsung terhadap objek penelitian untuk mengetahui fenomena yang ada di lokasi penelitian secara factual dan untuk memperoleh data yang meliputi kegiatan

---

<sup>32</sup> Cik Hasan Bisri, *Pilar-Pilar Penelitian Hukum Islam Dan Pranata Sosial*, (Jakarta:PT Grafindo Persada, 2004). hal 291 cetakan 1

PT Bank Syariah Mandiri cabang Tasikmalaya dalam mengembangkan produk pembiayaan Griya kredit jual beli rumah.

## 2) Wawancara

Wawancara langsung dengan memberikan serangkaian pertanyaan sesuai dengan panduan wawancara (*interview guide*) kepada para pihak yang ada hubungannya dengan objek penelitian ini, sehingga wawancara tersebut dapat dilakukan secara mendalam (*data interview*)<sup>33</sup>. Dan wawancara ini dilakukan kepada karyawan-karyawan bank yang melakukan pelaksanaan yang berkaitan dengan pembiayaan Griya kredit jual beli rumah.

## 2. Sumber data

### a. Sumber data primer

Sumber data primer adalah data pokok yang berupa kata-kata dari hasil wawancara yang dicatat melalui catatan tulisan, dan sumber data yang diperoleh langsung mengenai pelaksanaan produk pembiayaan Griya di PT Bank Syariah Mandiri cabang Tasikmalaya.

### b. Sumber data sekunder

Sumber data sekunder dalam penelitian ini adalah data tambahan yang berupa dokumen, arsip, buku-buku dan sebagainya yang berkaitan dengan pelaksanaan produk pembiayaan Griya di PT Bank Syariah Mandiri cabang Tasikmalaya.

Dengan mengacu pada pendapat tersebut, jenis data yang dikumpulkan dalam penelitian merupakan jawaban atas pertanyaan penelitian yang diajukan

---

<sup>33</sup> Cik Hasan Bisri, *Penuntun Penyusunan Rencana Penelitiandan Penulisan Skripsi Bidang Ilmu Agama Islam*, (Jakarta:PT Grafindo Persada, 2006). Hal 59.

terhadap masalah yang dirumuskan dan pada tujuan penelitian yang telah ditetapkan. Menurut macamnya data yang diperloh terdiri dari :

a. Data keadaan umum PT Bank Syariah Mandiri

- 1) Sejarah terbentuknya PT Bank Syariah Mandiri
- 2) Struktur organisasi PT Bank Syariah Mandiri
- 3) Kegiatan usaha PT Bank Syariah Mandiri
- 4) Keadaan wilayah kerja PT Bank Syariah Mandiri

b. Data yang diperlukan untuk membahas permasalahan mengenai pelaksanaan PT Bank Syariah Mandiri cabang Tasikmalaya dalam mengembangkan produk pembiayaan Griya.

### 3. Analisis Data

Analisis data pada dasarnya merupakan penguraian data melalui tahapan : kategorisasi, klasifikasi, perbandingan dan pencarian antar data yang spesifik tentang hubungan antar perubahan<sup>34</sup>

Pengelolaan data dalam penelitian merupakan suatu langkah yang sangat penting dan mutlak harus dilaksanakan agar data yang diperoleh mempunyai arti, sehingga penelitian yang dilaksanakan dapat memberikan kesimpulan yang benar, penulis melakukan analisis data dengan cara :

a. Deduktif

Dilakukan dengan cara berpikir dengan mengambil apa saja yang dipandang benar pada suatu peristiwa dalam suatu kelas atau jenis, berlaku

---

<sup>34</sup> *Ibid*, hal. 61.

juga sebagai hal yang benar pada peristiwa yang termasuk dalam kelas atau jenis dalam PT Bank Syariah Mandiri.

b. Induktif

Penulis menentukan data-data tentang PT Bank Syariah Mandiri cabang Tasikmalaya dalam mengembangkan produk pembiayaan Griya kredit jual beli rumah berdasarkan jenis data yang dibutuhkan, kemudian klasifikasi data menurut kategori masing-masing data, yang kemudian data-data maupun kriteria yang relevan tersebut disesuaikan dengan kriteria yang diperoleh dalam materi buku, kemudian dianalisis secara kualitatif sehingga melahirkan suatu kesimpulan dari data-data penelitian ini

#### **4. Lokasi Penelitian**

Adapun lokasi penelitian yang menjadi obyek penelitian adalah PT Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Tasikmalaya yang bertempat di Jalan Otto Iskandardinata No. 5 Tasikmalaya 46113 Telpn (0265) 312-999 Facsmile (0265)311-999.