

BAB 1

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Penelitian

Lembaga keuangan di Indonesia yang saat ini mengalami kemajuan sangat pesat tidak bisa dipungkiri lagi diramaikan oleh lembaga keuangan berbasis syariah dengan fenomena yaitu bermunculan lembaga-lembaga syariah hingga ke berbagai pelosok negeri. Lembaga keuangan syariah sendiri terdiri dari dua lembaga antara lain lembaga bank dan lembaga non bank. Lembaga non bank antara lain adalah koperasi syariah, asuransi syariah, pegadaian syariah, reksa dana syariah, pasar modal syariah, Baitul Maal wat Tamwil (BMT), dan lembaga syariah lainnya.¹ Selain itu, di Indonesia dalam kegiatan operasionalnya lembaga keuangan bank sendiri terbagi lagi kepada dua bagian yaitu bank konvensional dan bank syariah. Bank konvensional adalah bank yang dalam kegiatan usahanya menggunakan sistem bunga. Sedangkan, bank syariah adalah lembaga keuangan yang kegiatan usahanya menggunakan prinsip syariah yang secara prinsip terhindar dari adanya riba.²

Sebagai negara dengan jumlah penduduk muslim terbesar di dunia, institusi perbankan di Indonesia dituntut untuk mengoperasionalkan sistem perbankan yang berbasis kepada syariah Islam. Maka, pada tahun 1992 pemerintah mengeluarkan Undang-Undang No.7 Tahun 1992 tentang perbankan syariah yang menjadi tonggak legalitas diadopsinya perbankan syariah yang kemudian diperbaiki dengan UU No.10 Tahun 1998 lalu diperbaiki kembali dengan UU No.23 Tahun 1999 kemudian

¹Ar Royyan Ramly, *Comparison of Efficiency and Modeling of Islamic Banks and Conventional Banks in Indonesia*,” *Global Review of Islamic Economics and Business* no. 2 (2018): 102, <https://doi.org/10.14421/grieb.2018.042-04>.

²Adil Akhyar Hudrah Dewiyana, Mustaman, *Analisis Jual Beli Dengan Menggunakan Akad Murabahah Di Bank Syariah*,” *Jurnal Ilmiah METADATA* 3, no. september (2021).

UU No. 21 Tahun 2004 dan yang terakhir UU No.21 Tahun 2008.

Tahun lalu tepatnya di tahun 2021 perbankan syariah di Indonesia menjadi sorotan masyarakat dengan adanya sejarah baru yaitu terdapat tiga bank syariah yang menggabungkan diri diantaranya Bank BRI Syariah, Bank Mandiri Syariah dan bank BNI Syariah dengan nama baru yaitu Bank Syariah Indonesia (BSI). Bergabungnya tiga bank syariah tersebut menjadi suatu kolaborasi yang positif untuk perbankan syariah di Indonesia. Hal tersebut juga dapat memperkuat perekonomian syariah yang semakin maju dalam melayani berbagai kebutuhan masyarakat muslim khususnya dan masyarakat secara luas pada umumnya melalui berbagai fasilitas yang diberikan oleh bank syariah. Perkembangan bank syariah menjadi fenomena yang menarik perhatian karena seperti industri yang baru lahir, arah dan potensinya masih luas.

Selain itu, keberadaan bank syariah juga dijiwai dengan ajaran moral dan etika serta nilai-nilai syariah, hal tersebut menjadikan cerminan dalam perkembangannya dalam mengupayakan penerapan nilai-nilai syariah Islam pada bank syariah.³ Jangkauan pemangku kepentingan dalam industri ini menjadi lebih luas dengan pemahaman bahwa industri akan membawa baik dalam dimensi nilai yaitu nilai profesional dalam dunia keuangan dan nilai kepatuhan terhadap prinsip-prinsip syariah.⁴ Prinsip syariah adalah sebuah prinsip atau asas yang merujuk terhadap ketetapan hukum Islam dalam kegiatan usahanya bidang perbankan. Implementasi dari prinsip pada perbankan syariah mengacu kepada regulasi Dewan Syariah Nasional (DSN) melalui fatwa yang dikeluarkannya yang secara prinsip bank syariah tidak boleh terdapat riba dalam seluruh kegiatan transaksinya.

Prinsip syariah yang sering digunakan dalam operasional di bank

³ Rika Mawarni, Muhammad Iqbal Fasa, and Suharto Suharto, *Optimalisasi Kinerja Digital Banking Bank Syariah Di Masa Pandemi Covid-19*," *Jurnal Manajemen Bisnis (JMB)* 34, no. 1 (2021): 10–22.

⁴ M B A Ismail, *Perbankan Syariah* (Kencana, 2017).hal. 121

syariah adalah perjanjian atau akad antara bank dengan nasabah atas simpanan untuk mendanai kegiatan usaha dan kegiatan lainnya yang sesuai dengan nilai syariah Islam. Selanjutnya, bank syariah menurut jenisnya dibagi dua yaitu Bank Umum Syariah (BUS) dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS). Dari data Bank Indonesia (BI) pada tahun 2021 jumlah Bank Umum Syariah (BUS) telah mencapai 12 BUS, 21 Unit Usaha Syariah (UUS), dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS) sampai september tahun 2021 telah mencapai 165 BPRS.⁵

Bank syariah Indonesia memiliki akad yang fenomenal yaitu akad pembiayaan murabahah. Murabahah merupakan salah satu bentuk dari akad jual beli yang telah dikembangkan di bank syariah dengan metode pembiayaan dan menjadi sandaran utama dalam pembiayaan modal kerja maupun investasi yang memiliki prospek keuntungan yang cukup menjanjikan. Hampir semua di lembaga keuangan syariah baik bank maupun non bank menjadikan produk dari pembiayaan murabahah sebagai modal pengembangan usaha. Sebab keuntungannya yang menjanjikan karena banyak lembaga keuangan syariah lainnya selain bank seperti koperasi syariah, pegadaian syariah yang menggunakan metode pembiayaan sebagai produk modal kerja maupun perdagangan para nasabahnya.⁶

Komponen pembiayaan dalam akad murabahah saat ini memberikan kontribusi sangat besar terhadap total pembiayaan bank syariah di Indonesia sekitar 59%.⁷ Hal ini terjadi karena sebagian besar pembiayaan yang diberikan sektor perbankan di Indonesia bertumpu pada sektor konsumtif.⁸ Hal tersebut agar mampu bersaing dengan perbankan konvensional, fitur pembiayaan murabahah yang mudah dan sederhana

⁵ OJK, "https://www.ojk.go.id/statistik_perbankan_syariah_2021," *www.ojk.go.id*, 2021.

⁶ Fichra Melina, *Pembiayaan Murabahah Di Baitul Maal Wat Tamwil (BMT)*," *Jurnal Tabarru': Islamic Banking and Finance* 3, no. 2 (2020): 269–80.

⁷ Fariz Al-Hasni, *Murabahah In Islamic Banking System, Mu'amalat: Jurnal Kajian Hukum Ekonomi Syariah* 11, no. 1 (2019): 69–88.

⁸ Yenti Afrida, *Analisis Pembiayaan Murabahah Di Perbankan Syariah*," *JEBI (Jurnal Ekonomi Dan Bisnis Islam)* 1, no. 2 (2018): 155–66.

menjadikan primadona dalam memenuhi kebutuhan-kebutuhan masyarakat sebagai pembiayaan konsumtif seperti pengadaan kendaraan bermotor, pembelian rumah dan kebutuhan konsumen lainnya.⁹ Salah satu akad yang sering dijadikan landasan dalam penyaluran pembiayaan di BSI KCP Soreang Bandung adalah akad pembiayaan murabahah. Adapun akad murabahah yang diterapkan di Bank Syariah Indonesia dalam rangka untuk pembiayaan *customer* (pembiayaan rumah/griya, pembiayaan modal kerja/investasi dan pembiayaan yang merupakan pengambilalihan hutang dari bank konvensional).¹⁰

**Diagram Pembiayaan Berdasarkan Jenis Akad tahun 2018-
Oktober 2021 (satuan triliun)**

Akad	2018	2019	2020	2021
Mudharabah	5.477	5.413	4.098	3.852
Musyarakah	68.644	84.582	92.279	95.565
Murabahah	12.134	132.725	156.990	174.885
Salam	-	-	-	-
Istishna	15	11	21	19
Ijarah	3.157	2.723	2.699	2.272
Qardh	6.848	9.276	10.425	10.609

Sumber: www.ojk.id/statistik-perbankan-syariah-2021

Laporan data statistik perbankan syariah yang dikeluarkan oleh

⁹ Naila Khalidah, *Penerapan Akad Jual Beli Murabahah Terhadap Pembiayaan Kendaraan Bermotor Pada Bank Syariah*, *Jurnal Ar-Risalah* 13 (2017): 187–212.

¹⁰ Dodhy Ananta Rivandi Widjajaatmadja and Cucu Solihah, *Akad Pembiayaan Murabahah Di Bank Syariah Dalam Bentuk Akta Otentik: Implementasi Rukun, Syarat, Dan Prinsip Syariah* (Intelegensia Media, 2019). Hal.8

Otoritas Jasa Keuangan (OJK) di atas tersebut dapat dilihat bahwa pada tahun 2018 - 2021 di Bank Umum Syariah (BUS) dalam hal ini termasuk Bank Syariah Indonesia (BSI) menunjukkan bahwa pembiayaan murabahah memperoleh angka yang paling tinggi diantara akad-akad lainnya. Hal tersebut menunjukkan bahwa produk pembiayaan murabahah paling banyak diminati oleh masyarakat Indonesia untuk memenuhi kebutuhannya terutama dalam rangka kebutuhan konsumtif. Jumlah pembiayaan untuk produk murabahah juga tidak kalah hingga pada bulan oktober 2021 sudah mencapai Rp. 174.885 triliun.¹¹

Murabahah sendiri merupakan sebuah konsep yang didapatkan melalui mekanisme jual beli komoditas melalui tambahan margin sebagai keuntungan.¹² Konsep tersebut sudah banyak digunakan lembaga keuangan syariah termasuk oleh bank-bank syariah dalam pembiayaan kepada nasabahnya. Murabahah menurut Ibnu Qudamah dalam Imama adalah menjual dengan harga asal dengan ditambah margin yang disepakati bersama oleh para pihak.¹³

Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) No.04/DSN-MUI/IV/2000, memberikan definisi bahwa murabahah adalah menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya terhadap pembeli dan pembeli membayarnya dengan lebih sebagai keuntungan atau laba. Pada fatwa tersebut juga dibahas tentang ketentuan umum murabahah terhadap nasabah, hutang, jaminan, penundaan pembayaran dan bangkrut dalam murabahah. Murabahah merupakan salah satu bentuk dari jual beli yang memiliki prinsip *ta'awun* (tolong menolong) seperti dalam pernyataan Abdul Rahman Ghazaly menyatakan bahwa jual beli adalah bagian dari pelaksanaan

¹¹ https://www.ojk.go.id/statistik_perbankan_syariah_2021, "https://www.ojk.go.id/statistik_perbankan_syariah_2021."

¹² Afrida, *Analisis Pembiayaan Murabahah Di Perbankan Syariah*. 2018 Hal.15

¹³ Lely Shofa Imama, *Konsep Dan Implementasi Murabahah Pada Produk Pembiayaan Bank Syariah*," *IQTISHADIA Jurnal Ekonomi & Perbankan Syariah* 1, no. 2 (2017): 221-47.

prinsip *ta'awun* antara sesama manusia dimuka bumi. Sebab, bagi pembeli menolong penjual yang membutuhkan uang. Sedangkan, bagi penjual juga berarti menolong pembeli yang sedang membutuhkan barang serta patuh pada rukun dan syarat yang harus dilaksanakan oleh penjual maupun pembeli.¹⁴

Syarat jual beli murabahah yaitu: pertama, penjual memberitahu biaya modal kepada nasabah. Kedua, akad harus sah sesuai rukun yang ditetapkan. Ketiga, Akad harus bebas dari riba. Keempat, penjual harus menjelaskan kepada pembeli apabila ada cacat atas barang pembelian. Kelima, penjual wajib menyampaikan semua hal yang berhubungan dengan pembelian, misalnya dalam pembeliannya dilaksanakan secara hutang atau dengan tunai. Secara prinsip apabila syarat pada poin satu, dua, atau lima tidak terpenuhi, maka pembeli mempunyai pilihan yaitu: pertama, melanjutkan pembelian seperti apa adanya. Kedua, kembali kepada penjual dan menyatakan tidak setuju atas barang yang dijual, dan ketiga membatalkan akad.¹⁵

Bank Syariah Indonesia dalam operasionalnya menggunakan akad murabahah yaitu bank dalam hal ini membelikan *aset* atau barang yang dibutuhkan oleh nasabah dari pemasok/*supplier* kemudian menjualnya kembali kepada nasabah dengan menambahkan keuntungan (margin) yang disepakati bersama antara pihak bank dan nasabah. Bank Syariah Indonesia KCP Soreang Bandung memiliki berbagai macam produk diantaranya pembiayaan perumahan, pembiayaan modal kerja, pembiayaan kendaraan bermotor, pembiayaan pendidikan, pembiayaan gadai emas dan sebagian dari pembiayaan tersebut menggunakan akad murabahah. Pembiayaan murabahah dalam operasionalnya melakukan transaksi dengan cara pihak bank memberikan jangka waktu pembiayaan sesuai yang dipilih oleh nasabah, dengan adanya akad murabahah ini

¹⁴ H Abd Rahman Ghazaly, *Fiqh Muamalat* (Prenada Media, 2017). Hal.113-114

¹⁵ Ah Azharuddin Lathif, *Konsep Dan Aplikasi Akad Murabahah Pada Perbankan Syariah Di Indonesia,* AHKAM: Jurnal Ilmu Syariah 12, no. 2 (2018). Hal.7

sudah dapat memenuhi berbagai kebutuhan nasabah dalam mendapatkan barang yang dibutuhkannya tanpa harus menyediakan uang terlebih dahulu. Nasabah dapat memenuhi kebutuhannya untuk mengadakan barang yang diinginkannya melalui pembiayaan dari bank syariah.

Pelunasan pembiayaan murabahah di BSI KCP Soreang Bandung terdapat dua cara yaitu dengan melunasinya sesuai kesepakatan pada akad dan juga dapat melunasi lebih cepat (dipercepat) dari kesepakatan ketika akad. Informasi yang didapat dalam mekanismenya di BSI KCP Soreang yaitu apabila ada nasabah yang akan mempercepat pelunasan sebelum jatuh tempo, maka bank tersebut akan memberikan potongan keuntungan (margin). Salah satu contoh potongan pelunasan dipercepat yaitu ketika nasabah mempunyai pembiayaan awal sebesar 500 juta dengan jangka waktu 5 tahun dimulai pada bulan januari 2015 dan margin anuitas 15 % status nasabah yaitu tergolong kolektibilitas lancar dan akan melakukan pelunasan pokok dan margin sebelum jatuh tempo pada tahun ke 3 yaitu pada bulan juni tahun 2018, pada saat itu nasabah tidak memiliki tunggakan angsuran (pokok + margin), sehingga nasabah diwajibkan melunasi margin pada bulan juli, agustus dan september ditambah dengan seluruh kewajiban yang belum dibayar seperti biaya teratribusi misalnya asuransi dan biaya lainnya yang ada dalam akad. Akan tetapi, jika jangka pembiayaan lebih dari 5 tahun hanya ditambah satu kali margin saja. Nasabah tidak membayar sepenuhnya dari kesepakatan namun hanya melunasi sampai bulan dimana nasabah melunasi dan ditambah satu margin sebagai potongannya.

Selanjutnya terdapat regulasi yang mengatur potongan pelunasan yaitu fatwa DSN-MUI untuk transaksi dalam pembiayaan murabahah, apabila ada nasabah yang melakukan pelunasan lebih cepat dari waktu yang telah disepakati, maka pihak bank boleh memberikan potongan dari kewajiban angsuran pembayaran tersebut dengan catatan tidak boleh diperjanjikan dalam akad. Akan tetapi, berdasarkan penelitian-penelitian terdahulu dan pengamatan peneliti mengenai potongan pelunasan

dipercepat di informasikan kepada nasabah yang menanyakan ketika akad berlangsung. Kemudian mengenai besar potongan pihak bank memiliki regulasi sendiri yang dibuat oleh Bank Syariah Indonesia (BSI) sebagai Bank Umum Syariah (BUS) yang dijadikan acuan untuk memberikan potongan pelunasan dipercepat. Padahal jika ditelaah menurut berbagai studi terdahulu bahwasanya dalam kegiatan bermuamalah harus kembali kepada akad juga apabila potongan pelunasan ini baik untuk mengurangi beban dari nasabah mengapa tidak boleh diperjanjikan dalam akad, dan ketika nasabah telah bersepakat untuk melakukan perbuatan tertentu yang dituangkan dalam akad, seharusnya nasabah dan bank sama-sama mentaati segala kesepakatan tersebut secara menyeluruh baik jumlah maupun waktu berakhirnya kesepakatan.

Terdapatnya kebijakan pelunasan dipercepat dan mendapatkan potongan pelunasan oleh bank syariah atau tepat di Bank Syariah Indonesia KCP Soreang Bandung. Maka, hal tersebut akan menjadi menarik di analisis secara yuridis dan akan lebih lanjut diteliti kembali ke lapangan mengenai bagaimana mekanisme potongan pelunasan dipercepat guna melihat apakah benar ada potongan atau justru jika melakukan pelunasan lebih cepat mendapatkan *penalty*. Sebab, berdasarkan informasi yang peneliti terima masih ada masyarakat beranggapan bukan mendapatkan potongan akan tetapi mendapat *penalty*. Hal ini juga perlu dikonfirmasi kembali kepada pihak bank syariah apakah benar potongan atau *penalty* dan penting untuk diteliti lebih lanjut mengenai apakah ada kesesuaian regulasi atau dalam hal ini adalah fatwa DSN-MUI atau aturan lainnya yang relevan dengan yang terjadi dilapangan. Atas dasar persoalan tersebut mengenai mekanisme potongan pelunasan dipercepat pada pembiayaan murabahah maka perlu dilakukan penelitian lebih lanjut. Penelitian ini dilatarbelakangi oleh nasabah yang akan melakukan pelunasan lebih cepat dari waktu yang telah ditentukan dalam akad. Mengenai ketentuan hukum tentang

potongan pelunasan pembiayaan murabahah sudah diatur dalam Fatwa No. 23/DSN/III/2002 tentang potongan pelunasan murabahah. Berdasarkan uraian diatas peneliti tertarik dan berminat untuk melakukan penelitian lebih lanjut dengan judul **“Analisis Yuridis Normatif Terhadap Mekanisme Potongan Pelunasan Dipercepat Pada Pembiayaan Murabahah di Bank Syariah Indonesia KCP Soreang Bandung”**.



B. Rumusan Masalah

Potongan pelunasan pembiayaan murabahah pada fatwa DSN-MUI No. 23/DSN/III/2002 tentang potongan pelunasan murabahah, tidak boleh diperjanjikan dalam akad dan besar potongan diserahkan pada LKS, namun pada pelaksanaannya di BSI KCP Soreang dijanjikan ketika akad secara lisan dan apabila potongan pelunasan ini baik untuk mengurangi beban dari nasabah mengapa tidak boleh diperjanjikan dalam akad, dan ketika nasabah telah bersepakat untuk melakukan perbuatan tertentu yang dituangkan dalam akad, maka seharusnya nasabah dan bank sama-sama mentaati segala kesepakatan tersebut secara menyeluruh baik jumlah maupun waktu berakhirnya kesepakatan. Kemudian mengenai potongan pelunasan yang tertuang dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 24/POJK.03/2015 tentang produk dan aktivitas Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah terkait potongan pelunasan diperuntukan bagi nasabah yang melakukan pelunasan pembayaran secara tepat waktu, dan mengalami penurunan kemampuan dapat diberikan potongan angsuran. Tetapi pada pelaksanaannya tidak hanya yang mengalami penurunan kemampuan usaha tetapi yang mampu membayarnya atau beralih kepada bank lain dan untuk mengajukan pembiayaan dengan jumlah yang lebih besar.

Dari permasalahan tersebut maka agar penelitian ini menghasilkan pembahasan yang teratur dan sistematis, dibuat rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana mekanisme potongan pelunasan dipercepat pada pembiayaan murabahah di Bank Syariah Indonesia KCP Soreang Bandung ?
2. Bagaimana ketentuan hukum terhadap mekanisme potongan pelunasan dipercepat pada pembiayaan murabahah di Bank Syariah Indonesia KCP Soreang Bandung ?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dari penelitian ini yaitu sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui mekanisme potongan pelunasan dipercepat pada pembiayaan murabahah di Bank Syariah Indonesia KCP Soreang Bandung.
2. Untuk menganalisis secara yuridis normatif ketentuan hukum terhadap mekanisme potongan pelunasan dipercepat pada pembiayaan murabahah di Bank Syariah Indonesia KCP Soreang Bandung.

D. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat yang dapat diperoleh dari hasil penelitian ini adalah sebagai berikut:

a. Manfaat Praktis

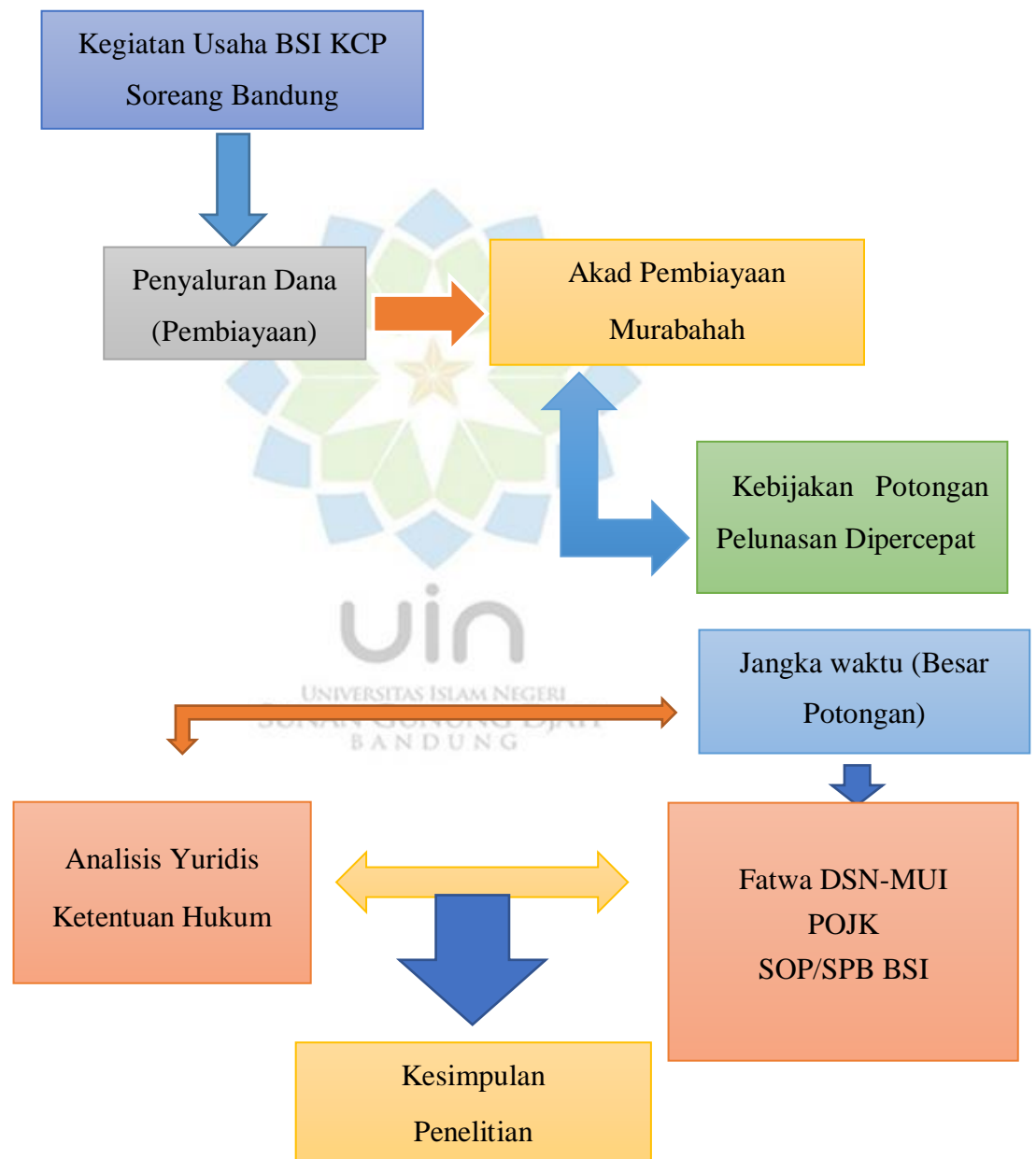
1. Hasil penelitian ini, berharap memberikan kontribusi pemikiran yang selaras dengan keilmuan di bidang hukum ekonomi syariah yang berkaitan dengan analisis yuridis dalam mekanisme potongan pelunasan dipercepat pada pembiayaan murabahah di bank BSI KCP Soreang Bandung.
2. Untuk memberikan informasi baru dalam bidang hukum ekonomi syariah kepada masyarakat sebagai bahan pertimbangan di lapangan mengenai potongan pelunasan pada pembiayaan akad murabahah.

b. Manfaat Teoritis

1. Penelitian ini dapat menjadi rujukan keilmuan dalam bidang hukum ekonomi syariah terkhusus dalam akad pembiayaan murabahah terkait potongan pelunasan dipercepat.
2. Penelitian ini memiliki harapan besar agar dapat berguna untuk seluruh kalangan terutama untuk menambah wawasan mahasiswa/i khususnya di prodi hukum ekonomi syariah, serta menjadi bahan pertimbangan untuk para peneliti selanjutnya.

E. Kerangka Berpikir

Sebelum menjelaskan lebih jauh tentang mekanisme potongan pelunasan dipercepat pada pembiayaan murabahah di lembaga keuangan syariah khususnya di Bank Syariah Indonesia KCP Soreang Bandung, berikut kerangka bagannya:



Gambar 1. 1 Kerangka Berpikir

Gambar bagan diatas tersebut dapat dipahami bahwa salah satu kegiatan usaha di BSI KCP Soreang Bandung diantaranya adalah produk pembiayaan. Produk dalam pembiayaan tersebut terdapat pembiayaan menggunakan akad murabahah. Sementara dalam segmen pasar pada pembiayaan murabahah banyak disalurkan untuk kegiatan konsumtif seperti pembelian rumah, kendaraan dan modal usaha kerja.

Selanjutnya mengenai potongan, potongan yang pada penelitian ini adalah pengurangan baik potongan angsuran margin atau potongan pokok yang diberikan oleh bank syariah kepada nasabah apabila melakukan pembayaran lebih cepat dari jangka waktu yang telah disepakati. Potongan dalam pembiayaan murabahah disini merupakan pengurangan dari kewajiban nasabah dalam pelunasan angsuran oleh Bank Syariah Indonesia (BSI) sebagai pihak penjual kepada nasabah yang berperan sebagai pembeli.¹⁶

Pelunasan dipercepat atau melakukan pembayaran sebelum jatuh tempo merupakan suatu kemampuan dari nasabah dalam melakukan pembayaran angsuran pembiayaan serta mampu membayar hutangnya lebih cepat. Bank memberikan potongan kepada nasabah yang melakukan pelunasan lebih cepat dari jangka waktu yang ditetapkan atau melunasi tepat waktu dengan perhitungan khusus serta ketentuan dari pihak bank. Terdapat beberapa regulasi yang harus dimiliki bank dalam mengatur mengenai potongan pelunasan dipercepat seperti Fatwa DSN, POJK, KHES, Standar Operasional Prosedur (SOP) dan Standar Prosedur Bisnis (SPB) secara tertulis tentang pembiayaan terkait pelunasan dipercepat atau dilunasi sebelum jatuh tempo.

Murabahah merupakan akad dalam kegiatan transaksi jual beli yang ditambah keuntungan yang disepakati. Secara transaksional, menurut

¹⁶ Siti Aminah, *Diskon Pembiayaan Murabahah (Menurut Fatwa DSN-MUI No: 16/DSN-MUI/IX/2000)* (UIN Banten, 2019).hal.12

fikih dengan sebutan nama *bai al-murabahah*.¹⁷ Murabahah menurut etimologi merupakan bentuk dari mutual yang berarti saling mengambil berasal dari bahasa arab, yaitu *ar-ribhu* yang bermakna tambahan serta keuntungan.¹⁸ Mekanisme dalam transaksi jual beli menempuh beberapa cara antara lain dengan pembayaran melalui tunai, akan tetapi dalam operasionalnya kebanyakan akad murabahah menjadi transaksi dalam jual beli yang memiliki sifat tangguh terhadap pembayaran atau dengan angsuran, kemudian bank mengambil keuntungan dari barang yang telah dibelinya dengan kesepakatan dengan nasabah sebagai pembeli. Sehingga, dapat disimpulkan bahwa murabahah adalah kegiatan muamalah yang saling menambahkan keuntungan.¹⁹

Sedangkan, dalam terminologi *bai al-murabahah* merupakan jual beli barang yang harga asalnya ditambah keuntungan yang disepakati oleh para pihak yang melakukan transaksi. Muhammad Syafi'i Antonio mengutip Ibnu Rusyd, menyatakan bahwasanya murabahah merupakan akad jual beli suatu barang yang harga asalnya diberikan tambahan keuntungan yang disepakati bersama. Sehingga dalam akad ini, penjual wajib memberitahukan harga produk yang dibeli lalu menentukan keuntungan dengan kesepakatan bersama antara penjual dan pembeli sebagai tambahannya.²⁰ Selanjutnya Atang Abd. Hakim mengutip al-Syairazi menyatakan bahwasanya murabahah merupakan penjualan dimana penjual memberitahukan kepada pembeli harga pembeliannya kemudian ditambah keuntungan yang sesuai kesepakatan bersama.²¹

Menurut Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI), menyatakan bahwa murabahah adalah suatu akad jual beli

¹⁷ Widjajaatmadja and Sholihah, *Akad Pembiayaan Murabahah Di Bank Syariah Dalam Bentuk Akta Otentik: Implementasi Rukun, Syarat, Dan Prinsip Syariah*. 2018

¹⁸ Afrida, *Analisis Pembiayaan Murabahah Di Perbankan Syariah*. 2018

¹⁹ Jaih Mubarak, Hasanudin. *Fiqih Muamalah Maliyah Akad Jual Beli* (Bandung: Simbiosis rekayasa media, 2017). Hal 215-221

²⁰ Al-Hasni, *Murabahah In Islamic Banking System*. Pradana. Hal 111

²¹ Atang Abd Hakim, *Fiqih Perbankan Syariah: Transformasi Fiqih Muamalah Ke Dalam Peraturan Perundang-Undangan* (Refika Aditama, 2017). Hal.114

suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai keuntungan. Undang-undang No. 21 tahun 2008, menyatakan bahwa murabahah adalah akad pembiayaan suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai keuntungan yang disepakati.²² Kemudian dijelaskan kembali oleh Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (POJK) mengenai murabahah yaitu yang ada pada Standar Produk Perbankan Syariah Murabahah sebagai implikasi dari POJK No. 24 tahun 2015, bahwa murabahah diterapkan melalui mekanisme jual beli barang dengan penambahan margin sebagai keuntungan yang akan diperoleh bank.²³ Jualbeli murabahah disyaratkan untuk memenuhi sebagai berikut: ²⁴

- a) Mengetahui harga pokok, bahwa dalam jual beli murabahah disyaratkan pembeli agar mengetahui harga pokok atau harga asal, karena mengetahui harga merupakan syarat sah jual beli.
- b) Mengetahui keuntungan, hendaknya margin keuntungan juga diketahui oleh pembeli, karena margin keuntungan adalah bagian dari harga. Sedangkan mengetahui harga merupakan syarat sah jual beli.
- c) Harga pokok merupakan sesuatu yang dapat diukur, dihitung dan ditimbang.

Kegiatan jual beli murabahah memiliki syarat dan rukun yang harus diketahui oleh kedua belah pihak, diantaranya yaitu:

- 1) Penjual memberitahukan kepada pembeli mengenai harga pokok atau harga modal, dan margin, sebab mengetahui harga merupakan syarat sah jual beli.
- 2) Barang atau komoditas apapun harus dibayar dengan alat tukar

²³ POJK. *Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 24 /POJK.03/2015 Tentang Produk Dan Aktivitas Bank Syariah Dan Unit Usaha Syariah*, 2015, 1–29.

²⁴ Diah Putri Pravitasari and Sri Herianingrum, *Analisis Penerapan Pembiayaan Murabahah Pada Fatwa No.84/DSN-MUI/XII/2012,*” *JESTT* 1, no. 11 (2017): 755–65.

yang sah menurut negara atau tempatnya masing-masing.

- 3) Barang atau objek benda yang dijual harus ada dan dimiliki oleh penjual dan pada saat akad maupun pada saat waktu yang telah ditentukan, penjual harus mampu menyerahkan barang itu langsung kepada si pembeli.
- 4) Pembayaran dapat ditangguhkan sesuai dengan kesepakatan.²⁵

Adapun rukun murabahah dalam institusi keuangan syariah adalah sesuai dengan fiqh yang dianalogikan dalam pelaksanaannya, sebagai berikut:

- a. Penjual (*ba'i*)
- b. Pembeli (*mustari*)
- c. Barang yang diperjual belikan
- d. Harga (*tsaman*)
- e. *Sighat* atau *ijab qobul* sebagai akad perjanjian, yaitu pernyataan persetujuan yang dituangkan dalam akad perjanjian sesuai dengan kesepakatan.

F. Hasil Penelitian Terdahulu

Potongan pelunasan dipercepat merupakan suatu metode yang dilakukan oleh lembaga keuangan syariah khususnya bank syariah terhadap nasabah yang telah memenuhi kewajibannya dan kolektibilitas lancar sebagai suatu apresiasi dari bank dengan memberikan potongan bagi nasabah yang melunasi lebih cepat dari jangka waktu yang telah ditetapkan meskipun bank mengakui bahwa potongan pelunasan tersebut merupakan pengurangan keuntungan yang telah disepakati bersama dalam draft akad mengenai jangka waktu dan jumlah pembayaran dari harga modal dan keuntungan yang disepakati bersama antara bank dan nasabah.

²⁵ Rica Wulandari, *Harmonisasi Perjanjian Murabahah dengan Akta Jual Beli dalam Pembiayaan Kepemilikan Rumah Pada Bank Syariah (Studi Pada Perjanjian Murabahah Pada Bank Syariah Mandiri Cabang Ngawi)* (Fakultas Hukum UNISSULA, 2018). Hal.122

Penelitian mengenai potongan pelunasan dipercepat pada pembiayaan murabahah telah dikemukakan oleh peneliti sebelumnya, untuk menghindari *plagiarisme* dan acuan bagi penyusunan penelitian ini maka akan dipaparkan beberapa studi terdahulu mengenai potongan pelunasan dipercepat seperti yang ditulis oleh Zulkifli tahun 2021 dalam penelitiannya yaitu menggunakan studi kepustakaan dengan judul “ Analisis Yuridis Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 23/DSN/III/2022 Tentang Potongan Pelunasan Murabahah, yaitu perbedaannya dalam penelitian tersebut hanya studi keputsaakaan namun pada penelitian ini selain dianalisis secara yuridis juga melihat mekanismenya di lapangan atau ada objek penelitiannya yaitu di BSI KCP Soreang Bandung, Kemudian penelitian oleh Resa Pahrnisa tahun 2018 dalam penelitiannya hanya meneliti dilapangan saja tanpa dikaitkan dengan hukum ekonomi syariah dengan judul “ Pelaksanaan Potongan Pelunasan Pembiayaan Murabahah Sebelum Jatuh Tempo di Bank Syariah Mandiri KCP Metro Margahayu Bandung Bandung” untuk melihat perbedaannya bisa dilihat dalam tabel berikut ini:

No	Nama/Tahun	Analisis Perbandingan	
	Judul	Persamaan	Perbedaan
1	Tesis Zulkifli, 2021 Analisis Yuridis Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 23/DSN/III/2022 Tentang Potongan Pelunasan Murabahah ²⁶	Menganalisis fatwa yang sama yaitu Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 23/DSN/III/2022 Tentang Potongan Pelunasan Murabahah	Fokus penelitian ini tidak dianalisis secara yuridis saja namun melihat pelaksanaan dilapangan dengan real. Sedangkan penelitian sebelumnya sebatas pada studi kepustakaan tanpa adanya

²⁶ Zulkifli Zulkifli, *Analisis Yuridis Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 23/DSN/III/2022 Tentang Potongan Pelunasan Murabahah* (Pascasarjana, 2021).

			objek penelitian dilapangan.
2	Tesis Maimun, 2017 Tinjauan Hukum Islam terhadap Aplikasi Penghitungan dari sistem flat ke efektif pada pelunasan sebelum jatuh tempo di BRI Syariah KCP Gresik Jatim ²⁷	Membahas tentang pelunasan angsuran pembiayaan murabahah sebelum jatuh tempo pada pelunasan pembiayaan murabahah	Fokus pada penelitian ini tentang penghitungan pelunasan pembiayaan murabahah lebih cepat dari jangka waktu ditetapkan serta dianalisis secara yuridis dan objek penelitiannya berbeda. Pada penelitian sebelumnya yaitu fokus pada perubahan perhitungan dari flat ke efektif pada pelunasan pembiayaan murabahah di BRI Syariah KCP Gresik dan penelitian ini di BSI KCP Soreang Bandung.
3	Resa Pahrnisa, 2018 Pelaksanaan Potongan Pelunasan Pembiayaan Murabahah Sebelum Jatuh Tempo di Bank Syariah Mandiri KCP	Membahas tentang potongan pelunasan dipercepat pada nasabah sebelum jatuh tempo	Pada fokus penelitian ini lebih kepada analisis hukum atau yuridis dalam fatwa DSN- MUI dengan pelaksanaannya di lapangan mengenai transaksi potongan

²⁷ Maimun Maimun, *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Aplikasi Perubahan Penghitungan Dari Sistem Flat Ke Efektif Pada Pelunasan Angsuran Murabahah Sebelum Jatuh Tempo Di Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Pembantu Syariah Gresik* (IAIN Sunan Ampel Surabaya, 2017).

	Metro Margahayu Bandung Bandung ²⁸		pelunasan dipercepat. Sedangkan pada penelitian sebelumnya membahas pelunasan secara umum yang dilihat dari segi ekonomi syariah saja bukan penelitian dalam hukum dan objek penelitiannya berbeda.
4	Aprilia Fajrin 2017 Tinjauan Hukum Islam Terhadap Biaya Administrasi Pada Pelunasan Angsuran Pembiayaan Murabahah Di BTN KC Surabaya ²⁹	Membahas tentang pelunasan pembiayaan sebelum jatuh tempo atau dalam hal ini dipercepat dari jangka waktu yang telah ditentukan.	Pada penelitian sebelumnya lebih fokus terhadap biaya administrasi pada pelunasan sebelum jatuh tempo. Sedangkan penelitian ini lebih kepada analisis Yuridis potongan pelunasan dipercepat dan objek penelitiannya berbeda.
5	Tesis Yeti Afrida, 2017 Aplikasi Penetapan Diskon dalam Pelunasan	Membahas tentang pelunasan angsuran pembiayaan murabahah sebelum jatuh tempo atau lebih	Fokus pada penelitian ini yaitu membahas tentang potongan pelunasan dipercepat dan dianalisis secara yuridis dan tempat penelitian fokus pada satu

²⁸ Resa Fahrunnisa, *Pelaksanaan Potongan Pelunasan Pembiayaan Murabahah Sebelum Jatuh Tempo Di Bank Syariah Mandiri KCP Metro Margahayu Bandung* (UIN Sunan Gunung Djati Bandung, 2018).

²⁹ Apriliani Fajrin, *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Biaya Administrasi Pada Pelunasan Angsuran Pembiayaan Murabahah Sebelum Jatuh Tempo: Studi Kasus Di BTN Syariah Kantor Cabang Surabaya* (UIN Sunan Ampel, 2017).

	Murabahah di Perbankan Syariah ³⁰	cepat pada pelunasan pada pembiayaan murabahah di perbankan syariah	lokal yaitu di BSI KCP Soreang. Sedangkan pada penelitiannya yaitu hanya fokus pada penetapan diskon oleh perbankan syariah secara umum objeknya tidak ada fokus objek namun perbankan syariah secara umum.
--	--	---	---



³⁰ Yenti Afrida, *Aplikasi Penetapan Diskon Dalam Pelunasan Murabahah Di Perbankan Syariah* (2018).